# SOMMAIRE DÉTAILLÉ DU DOSSIER

plan local d'urbanisme intercommunal



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine commune GRAND PARIS

# TOME 0 - Pièces administratives

## 0.1 Procédure d'élaboration

## 0.2 Procédures d'évolution

## 0.3 Déclaration environnementale

## 0.4 Procédure de révision

# TOME 1 - Rapport de présentation

## 1-1 Mode d'emploi

## 1-2 Diagnostic et enjeux

1. Plaine Commune, territoire stratégique de la métropole
2. Portrait démographique et social
3. Habitat
4. Equipements
5. Activités économiques et commerciales
6. Mobilités et déplacements
7. Analyse urbaine et paysagère

## 1-3 Etat Initial de l'Environnement

Cahier n°1 : le changement climatique, composante incontournable des réflexions de l'aménagement du territoire

Cahier n°2 : un milieu physique et une ressource en eau mis sous pression par les activités anthropiques et le changement climatique

Cahier n°3 : des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation

Cahier n°4 : une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources

Cahier n°5 : de multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la sante de populations déjà fragilisées

Cahier n°6 : synthèse des enjeux environnementaux

Cahier n°7 : annexes

## 1-4 Evaluation environnementale

## 1-5 Suivi et évaluation

### 1-6 Justification des choix

### 1-7 Résumé non technique

## TOME 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

## TOME 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### 3-1 Préambule

### 3-2 OAP Thématiques

3.2.1 OAP Santé environnementale

3.2.2 OAP Réhabilitation constructions neuves

3.2.3 OAP Trame Verte et bleue

3.2.4 OAP Mise en valeur patrimoniale

3.2.5 OAP Développement économique

3.2.6 OAP Grands axes et espace public

3.2.7 OAP Paysage

3.2.8 OAP Seine et Canal Saint-Denis

### 3-3 OAP sectorielles

1. Aubervilliers – Campus Condorcet
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers
3. Aubervilliers – Pont de Stains
4. Aubervilliers – Marcreux
5. Aubervilliers – Ex-parfumerie Piver
6. Epinay-sur-Seine – Villa Charles
7. Epinay-sur-Seine – Orgemont
8. La Courneuve – Babcock
9. La Courneuve – Champagnole-Mécano
10. La Courneuve – Mermoz
11. La Courneuve – Quatre-Routes
12. La Courneuve – Quartier de la mairie
13. La Courneuve – Six routes

14. L'Ile-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962
15. Village Olympique et Paralympique
16. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
17. Pierrefitte-sur-Seine – Rue de Paris
18. Saint-Denis – Centre-ville de Saint-Denis
19. Saint-Denis – Plaine Saulnier
20. Saint-Denis – Pleyel
21. Saint-Denis – Strasbourg Saint-Rémy
22. Saint-Denis – Studios de la Montjoie
23. Saint-Denis – Duclos-Poterie
24. Saint-Denis – Calon Genovesi
25. Saint-Ouen-sur-Seine – ZAC des Docks
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Victor Hugo CHUSOGPN
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen
28. Stains – Avenue de Stalingrad
29. Stains – Centre-Ville de Stains
30. Stains – Clos Saint-Lazare frange Stalingrad
31. Villetaneuse – Ilot des poiriers
32. Villetaneuse – Pôle gare
33. Villetaneuse – Division Leclerc
34. Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis – Pressensé
35. Aubervilliers, Saint-Denis – Entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP)
36. Saint-Denis, Aubervilliers – Les deux portes
37. Epinay-sur-Seine – La Briche

# TOME 4 - Règlement

## 4-1 Règlement écrit

4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones

4.1.2 Partie 2 : Règlements de zones

4-1-2-1 Règlements des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A

4-1-2-2 Règlements des zones UP – zones de projet

4.1.3 Partie 3 : Patrimoine bâti

4.1.3.1 Préambule

4.1.3.2 Fiches patrimoine bâti

4.1.4 Partie 4 : Liste du patrimoine arboré

4.1.4.1 Préambule

4.1.4.2 Fiches arbres remarquable

4.1.5 Partie 5 : Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global

## 4-2 Règlement graphique

4.2.1 Plan de zonage de synthèse

4.2.2 Plans de zonages détaillés

4.2.3 Plans de la trame verte et bleue

4.2.4 Plans du Patrimoine bâti

4.2.5 Plan du patrimoine arboré

4.2.6 Plans de stationnement

4.2.7 Plan de zonage pluvial

4.2.8 Plan des périmètres d'obligation de mixité sociale

4.2.9 Plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements

4.2.10 Plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale

# TOME 5 - Annexes du PLUi

## 5.0 Cadre juridique des annexes - Sommaire

## 5.1 Servitudes d'utilité publique

5.1.0 Tableau des SUP

5.1.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

5.1.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

5.1.3 Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique

## 5.2 Annexes réglementaires

1. Bruit

   Plan d'exposition au bruit des aérodromes

   Nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres

2. Périmètres opérationnels

   Les périmètres de Zones d'Aménagements concertées (ZAC et périmètres particuliers sur le territoire de Plaine Commune)

   Les périmètres de sursis à statuer sur le territoire de Plaine Commune

3. Préemption

   Les périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU) et de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) de Plaine Commune sur son territoire

   Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) des Docks à Saint-Ouen-sur-seine : Droit de préemption de la Métropole du grand Paris

   Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instaurés par les maires

   Espaces naturels sensibles du département de la Seine-Saint-Denis

4. Taxe d'aménagement et projets urbains partenariaux

5. Réseau de chaleur

6. Zones à risque d'exposition au plomb

   Lutte contre la présence de plomb (L.1334-1 à -12 du Code de la santé publique)

   Lutte contre la présence de plomb (R. 1334-1 à -13 du Code de la santé publique)

   Arrêté du 19 août 2011 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures

7. Eau, assainissement et déchets

Plans des réseaux d'eau potable existants

Plans de réseaux d'assainissement existants

Gestion des déchets

8. Les secteurs d'informations sur les sols (SIS)
9. Risques technologiques liés à des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
10. Règlement local de publicité intercommunal
11. Archéologie préventive
12. Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et site Natura 2000

Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Site Natura 2000

13. Déclaration préalable pour l'édification de clôtures
14. Déclaration pour les travaux de ravalement
15. Permis démolir
16. Ressources thermales

5.2.1 Plan sursis à statuer

5.2.2 Plan taxe d'aménagement majorée et projet urbain partenarial

5.2.3 Plan Zones aménagement concertées et périmètres particuliers

5.2.4 Plan droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé

5.2.5 Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)

## 5.3 Annexes informatives

1. Manifeste pour un territoire à vivre
2. Habitat et construction

   Synthèse du schéma directeur du logement étudiant – 2018

   Convention Qualité Construction Neuve – 2023

   Guide du copropriétaire de Plaine Commune – 2024

   Programme Local de l'Habitat PLH
3. Patrimoine bâti

   Cahier des recommandations architecturales de Plaine Commune – 2024
4. Aménagement et écologie

   Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL) – 2023

   Cartographie des nuisances lumineuses du parc d'éclairage - 2023

   Charte économie circulaire de Plaine Commune – 2022

   Plan Climat Air Energie Territorial 2020 – 2026 (PCAET)

   Méthode de déclinaison de la politique publique relative à la protection des populations vis-à-vis des pollutions atmosphériques dans les projets de construction dans le tissu
5. Plan politique de la ville
6. Arbres

   Plan arbres 2030

   Plan de végétalisation et de rafraîchissement (annexe au plan arbre 2030)

   Liste des essences présumées adaptées au changement climatique (annexe au Plan Arbre 2030)

   Liste des arbres fruitiers adaptés au territoire (annexe au Plan Arbre 2030)

   Liste des espèces invasives (annexe au Plan Arbre 2030)

   Carte géologique de Plaine Commune, permettant le repérage des différents types de sols pour la transplantation des arbres

   Catalogue des arbres et arbustes indigènes du bassin parisien (annexe au Plan Arbre 2030)

   Barème d'atteinte aux arbres publics (annexe au Plan Arbre 2030)

   Plan de végétalisation et de rafraîchissement (Synthèse) – 2023

   Délibération relative à la compensation des arbres publics de Plaine Commune – 2024

Délibération relative à la compensation des arbres privés par Plaine Commune – 2024

Liste des espèces préconisées en Île-de-France

Liste des essences d'arbres à enracinement important à proscrire pour les espaces contraints

Plan Canopée 2020-2030 Département de la Seine-Saint-Denis

Guide des espèces allergènes Pollinair

7. Voirie et stationnement

Règlement de voirie de Plaine Commune – 2024

Schéma cyclable – 2023

Règlement général de la voirie départementale et de ses dépendances – 1993

Saillies autorisées sur les routes nationales et départementales - 1989

8. Eau et assainissement

Règlement du service assainissement de Plaine Commune – 2022

Règlement du service assainissement du département – 2014

9. Aménagement

Arrêté préfectoral n2025-2030 Renouvelant l'arrêté préfectoral initial n°2019-1423 du 7 juin 2019 et l'arrêté préfectoral de prolongation n°22-1491 du 2 juin 2022 qualifiant d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire de Grand-Paris Nord CHUGPN" à Saint-Ouen-sur-Seine

5.3.5 Plan Politique de la Ville

# PROCÉDURE D'ÉLABORATION

0-1





**PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020**
**REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

# SOMMAIRE

1. PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUI ..... 3
- Délibération N°CC-17/650 du 17 octobre 2017 ..... 3
2. DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD ..... 12
- Délibération N° CT-18/865 du 26 juin 2018 ..... 12
3. BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLUI23
- Délibération N°CT-19/1153 du 19 mars 2019 ..... 23
- Bilan de la concertation annexé à la délibération ..... 23
4. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..... 224
- Arrêté n°19/40 du 15 juillet 2019 ..... 224
5. Liste des modifications apportées au projet de PLUi ..... 233
6. APPROBATION DU PLUI DE PLAINE COMMUNE ..... 320
- Délibération N°CT-20/1406 du 25 février 2020 ..... 320

# 1. PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUI

- **Délibération N°CC-17/650 du 17 octobre 2017**

Etablissement Public Territorial

**DÉLIBÉRATION N° CC-17/650**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**
Séance du 17 octobre 2017

Affaire n° 5

Le 17 octobre 2017 à 19h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 11/10/17 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

**Présents :** Pascal BEAUDET, Elisabeth BELIN, Farid BENYAHIA, Damien BIDAL, Patrick BRAOUEZEC, Roland CECCOTTI-RICCI, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Anthony DAGUET, Mélanie DAVAUX, Adrien DELACROIX, Angèle DIONE, Corentin DUPREY, Séverine ELOTO, Brigitte ESPINASSE, Michel FOURCADE, Béatrice GEYRES, Jean-Pierre ILEMOINE, André JOACHIM, Carinne JUSTE, Jean-Jacques KARMAN, Iias KEMACHE, Patrice KONIECZNY, Benoit MENARD, Philippe MONGES, Francis MORIN, Khalida MOSTEFA SBAA, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Stéphane PRIVE, David PROULT, Hakim RACHEDI, Denis REDON, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Madame Fabienne SOULAS, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Francis VARY, Patrick VASSALLO, Marina VENTURINI, Fanny YOUNSI, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir :** Dominique CARRE donne pouvoir à Philippe MONGES, William DELANNOY donne pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Mériem DERKAOUI donne pouvoir à Anthony DAGUET, Frédéric DURAND donne pouvoir à Jacqueline ROUILLON, Karina KELLNER donne pouvoir à David PROULT, Fatiha KERNISSI donne pouvoir à Denis REDON, Sandrine LE MOINE donne pouvoir à Sophie VALLY, Maud LELIEVRE donne pouvoir à Corentin DUPREY, Jean-Pierre LEROY donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, Amina MOUIGNI donne pouvoir à Mélanie DAVAUX, Julien MUGERIN donne pouvoir à Brigitte ESPINASSE, Marion ODERDA donne pouvoir à Adrien DELACROIX, Didier PAILLARD donne pouvoir à Elisabeth BELIN, Jacqueline PAVILLA donne pouvoir à Martine ROGERET, Laurent RUSSIER donne pouvoir à Patrick BRAOUEZEC, Azzédine TAIBI donne pouvoir à Angèle DIONE, Stéphane TROUSSEL donne pouvoir à André JOACHIM, Wahiba ZEDOUTI donne pouvoir à Francis VARY.

**Excusés :** Kola ABELA, Adeline ASSOGBA, Marie-Line CLARIN, Sylvie DUCATTEAU, Delphine HELLE, Joseph IRANI, Khaled KHALDI, Akoua-Marie KOUAME, Ambreen MAHAMMAD, Stéphane PEU, Viviane ROMANA, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Evelyne YONNET SALVATOR.

## PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Prescription de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

## CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Etablissement Public Territorial

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015;
**VU** la délibération n°CC-16/1332 du Conseil territorial du 19 janvier 2016 actant l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,
**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
**VU** le décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Saint-Denis
**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 134-1 et suivants, L. 101-1 et L.101-2, L. 103-2 et suivants, L 424-1 L.151-1 et suivants, et leurs dispositions réglementaires
**VU** le schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013,
**VU** la conférence des maires réunie le 20 septembre 2017,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Aubervilliers approuvé par délibération en date du 21 octobre 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Epinay-sur-Seine approuvé par délibération en date du 28 juin 2007,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de L'Ile-Saint-Denis approuvé par délibération en date du 30 janvier 2008,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Pierrefitte-sur-Seine approuvé par délibération en date du 15 avril 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de La Courneuve approuvé par délibération en date du 7 février 2008
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis approuvé par délibération en date du 10 décembre 2015
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Ouen approuvé par délibération en date du 25 janvier 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Stains approuvé par délibération en date du 6 mai 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Villetaneuse approuvé par délibération en date du 17 décembre 2015,
**VU** le Plan local de déplacement approuvé par délibération en date du 11 décembre 2016,
**VU** le Plan local de l'habitat approuvée par délibération en date du 20 septembre 2016,
**VU** le Contrat de Développement Territorial signé le 22 janvier 2014,
**VU** la délibération relative au diagnostic et à la stratégie de l'Agenda 21 communautaire « Terre d'Avenir » en date du 20 mars 2012,
**VU** la délibération approuvant la signature de la Résolution d'engagements communs pour la sauvegarde du climat et l'amélioration du cadre de vie à Plaine Commune, qui constitue la base du Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune, en date du 17 novembre 2015,
**VU** la Trame verte et bleue approuvée par délibération du 15 décembre 2015,
**VU** le Contrat de ville approuvé par délibération du 29 mars 2017,
**VU** le Schéma de Cohérence Commerciale approuvé par délibération du 30 juin 2015,

**VU** le budget territorial,

**Considérant** le transfert de plein droit de la compétence du PLU à Plaine Commune au 1er Janvier 2016 et du SCOT à la Métropole du Grand Paris
**Considérant** le caractère pionnier et volontaire de Plaine Commune dans l'élaboration des précédents documents de planification pour affirmer sa place dans le Grand Paris et assurer un développement

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

intercommunal cohérent, avec - notamment - un contrat de développement territorial (CDT), un agenda 21, un Programme Local de Déplacement (PLD) et un programme local de l'habitat (PLH)

**Considérant** le rôle majeur de Plaine Commune et de sa dynamique dans la région Ile-de-France avec :

- les grands projets à venir sur le territoire dans les 15 années à venir (création du Grand Paris Express et mise en service du T11 express, accueil d'une grande partie des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques, aménagement de nombreux projets urbains majeurs tels que le campus Condorcet, l'hôpital Paris Nord, projets de rénovation urbaine existants et futurs) ...

- la présence de sites de grande qualité environnementale protégés au titre de Natura 2000 que sont le parc Georges Valbon à La Courneuve, Saint-Denis et Stains ainsi que le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis et les berges de la Seine

**Considérant** l'ampleur de la mutation passée et à venir sur le territoire, symbolisée à la fois par l'exceptionnel développement démographique et urbain et l'impact sur les équipements et les espaces verts, par la présence croissante des entreprises, des salariés, des étudiants et la pression d'usage engendrée telle que la hausse des déplacements,

**Considérant** la volonté de Plaine Commune, suite à l'évaluation de son Projet de Territoire , de définir des nouvelles ambitions pour passer à une nouvelle séquence de son développement à savoir :

- Favoriser la promotion sociale et l'accueil des ménages par l'accompagnement des trajectoires individuelles et l'accent mis sur l'accès de tous au logement, à l'emploi et à la formation,

- Renforcer la qualité de la ville existante, l'accès aux équipements, aux services publics de proximité ainsi qu'aux espaces verts,

- Œuvrer au bon positionnement de Plaine Commune dans la métropole tout en assurant un développement équilibré, cohérent et soutenable, en conciliant la croissance urbaine, la construction de logements et l'amélioration qualitative du parc résidentiel, le renforcement des activités économiques, l'augmentation des espaces verts et le développement des équipements publics,

- Valoriser la diversité du territoire et de ses multiples atouts en proposant une diversité de modèles de développement en fonction des spécificités et des identités des différents secteurs du territoire,

- Promouvoir la qualité écologique de la ville et développer l'adaptation aux changements climatiques et aux risques naturels ;

- Parier sur l'identité du Territoire de la Culture et de la Création pour développer l'innovation, promouvoir la solidarité et fédérer la population à l'occasion notamment des grands évènements.

**Considérant** la 1ère Conférence intercommunale des Maires du 1er mars 2017 qui a validé l'ambition et la méthode d'élaboration du PLUi, à savoir :

- Elaborer un 1er PLUi qui traduise le nouveau socle du projet de territoire, permette « une mise à jour » réglementaire et qui contribue au projet métropolitain ;

- Réaliser un document d'urbanisme intercommunal unique, modernisé, en faveur d'un urbanisme de projet ;

**Considérant** que la conférence des maires réunis le 20 septembre 2017 a validé :

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

- Les orientations stratégiques du PLUi, à savoir

  - Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme territoire de tous les possibles ;
  - Placer l'habitant au cœur du projet de territoire en offrant des opportunités à chacun tout au long de son cycle de vie ;
  - Œuvrer à une économie locale et métropolitaine diversifiée,
  - Contribuer à un développement soutenable du territoire et de la métropole,
  - Promouvoir un nouveau mode de production plus qualitatif de la ville

- Les principes suivants de collaboration avec les neufs communes membres :

  - Mener la collaboration avec les communes à chaque étape de l'élaboration du PLUI et jusqu'à son approbation
  - Organiser des réunions régulières associant les élus communautaires et les élus communaux
  - Informer régulièrement les communes de l'avancée des travaux du PLUI
  - Etudier l'ensemble des propositions émises par les communes

  dans le respect des grands principes de la coopérative de villes de Plaine Commune

- Les principes suivants de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

  - informer et porter à la connaissance du public le projet de Plaine Commune,
  - sensibiliser la population pour qu'elle puisse en saisir les enjeux et s'approprier le projet,
  - favoriser la mobilisation et la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du PLUi, et recueillir ses attentes et ses propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

  L'ambition portée par cette concertation vise à construire le projet de PLUi en y associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : PRESCRIT** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira l'ensemble du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**ARTICLE DEUX : APPROUVE** les objectifs poursuivis par le plan local d'urbanisme intercommunal, à savoir :

- Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme un « Territoire de tous les possibles » qui met l'accent sur la qualité de vie au service des habitants,

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique :
  - Faire de la trame verte et bleue une trame structurante du développement du territoire ;
  - Préserver et valoriser les paysages naturels et urbains ;
  - Renforcer la présence et l'accès à la nature en ville ;
  - Favoriser un développement urbain respectueux de la santé, de la sécurité et du bien-être de la population ;
  - Réduire les îlots de chaleur, l'imperméabilisation des sols ;

- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (par exemple : berges de la Seine, canal, grandes infrastructures de transports, Trame Verte et Bleue, Pôles universitaires, Campus Condorcet, futur hôpital Nord, les Tartres, les grands parcs naturels et urbains...), traiter les secteurs en limites communales ainsi que les franges du territoire ;

- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la création »
  - Faire de la culture et de la création un facteur de développement social, urbain et économique
  - Valoriser le patrimoine architectural et les formes urbaines, en tenant compte de l'histoire des espaces urbains ;

- Assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques, l'offre de services et d'équipements, et la présence d'espaces verts
  - Contribuer à la diversité économique et au développement de l'emploi local par le maintien des activités industrielles et artisanales et l'accueil d'activités innovantes ; prendre en compte à ce titre les enjeux de l'agriculture urbaine et de l'économie circulaire ;
  - Développer une offre diversifiée de logements qui permette à chacun, notamment aux ménages modestes, de se loger et d'avoir un parcours résidentiel tout en anticipant les évolutions démographiques ;
  - Développer une offre adaptée de services et d'équipements collectifs de proximité et anticiper les besoins futurs ;
  - Promouvoir une mobilité et une logistique durables en accompagnant le développement et l'adaptation du réseau de transports et des espaces publics, en privilégiant les circulations douces et réduisant la place de la voiture ;

- Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune, en conciliant intensification urbaine et qualité du cadre de vie, et en créant cohérence et complémentarité entre les centralités existantes et à venir
  - Favoriser la bonne intégration urbaine, économique et sociale ainsi que la qualité des grands projets d'aménagements, des opérations de renouvellement urbain, des pôles gares du futur

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Grand Paris Express et du T11 express ainsi que de tous les futurs projets de transports en commun;

- Réduire les coupures urbaines et améliorer l'accessibilité du territoire notamment en traitant les franges et portes du territoire
- Continuer de mettre en valeur les centres-villes et lutter contre la dégradation des quartiers anciens et des quartiers pavillonnaires ;
- Assurer « l'ancrage » des futures infrastructures des jeux olympiques et paralympiques ;
- Maîtriser la pression foncière et immobilière de façon à permettre la réalisation du projet de territoire, ce dans le respect des spécificités locales ;

**ARTICLE TROIS : ARRETE** les modalités de la collaboration avec les communes membres comme suit :

- Les Maires des 9 communes membres, ou leurs représentants, seront réunis dans le cadre de la « Conférence des maires »:
  - préalablement à l'approbation du PLUI, après l'enquête publique, pour présentation des observations du public, des avis émis par les Personnes Publiques Associées et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- Une information régulière sera donnée aux élus intercommunaux lors du bureau et du conseil de territoire
- Des réunions de suivi et coordination avec les directions générales des services des communes seront organisées
- Des informations seront données aux bureaux municipaux et conseils municipaux
- Des réunions d'information complémentaires seront organisées à la demande des élus ;

**Article QUATRE : MET** en œuvre la concertation préalable au Plan Local d'Urbanisme intercommunal selon les modalités suivantes avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Moyens pour informer :
  - Publication d'informations dans le journal et sur le site internet de Plaine Commune, tout au long du projet ;
  - Mise à disposition du public d'un dossier de concertation au siège de Plaine Commune ainsi que dans les communes membres ;
- Moyens pour sensibiliser :
  - Organisation d'une exposition ;
  - Organisation de réunions publiques intercommunales
- Moyens pour s'exprimer, donner des avis sur le projet, contribuer à son élaboration :

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

- Mise à disposition du public d'un cahier de concertation accompagnant le dossier de concertation, ouvert au siège de Plaine Commune ainsi que dans les communes membres ;
- Réunions publiques locales
- Le Président de Plaine Commune pourra être saisi par courrier envoyé à l'adresse suivante : Plaine Commune – Délégation à la Stratégie Territoriale – Concertation sur le PLUi - 21 avenue Jules Rimet – 93 218 Saint-Denis cedex

- Plaine Commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire.
- L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune saisira également son Conseil de Développement afin de l'associer tout au long de la démarche

**Article CINQ : PRECISE** que le bilan de la concertation sera tiré simultanément à la délibération arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

**Article SIX**: **SONT ASSOCIEES** les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme qui recevront une notification de la présente délibération et pourront être consultées, tout au long de l'élaboration, à leur demande en application de l'article L132-11 du Code de l'Urbanisme.

**Article SEPT : SERONT** consultées à leur demande pour l'élaboration du PLUi les personnes mentionnées à l'article L132-12 du Code de l'Urbanisme.

**Article HUIT : PRECISE** qu'à l'issue des débats sur le projet d'aménagement et de développement durable, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PLUi

**Article NEUF : PRECISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage prévues par la réglementation en vigueur

**Article DIX : PRECISE** que les dépenses entraînées par les frais matériels et études nécessaires à l'élaboration du PLUi seront imputées au budget de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,

**Article ONZE : AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de l'élaboration du PLUi,

**Article DOUZE : DECIDE** de solliciter de l'Etat l'attribution d'une part de la Dotation Générale de Décentralisation au titre de l'établissement et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

**Article TREIZE : DIT** que Monsieur le Président ou son représentant est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**La signature des membres présents est au registre.**

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Etablissement Public Territorial

Pour extrait conforme
Le Président,

Patrick BRAOUEZEC

Transmis le :
Affiché / Notifié le :
Exécutoire le : 19 OCT. 2017
Pour le Président et par délégation,
Le Responsable du Service des Assemblées

Nombre de votants : 64, A voté à l'unanimité :
Pour : 64

Délibération n° CC-17/650
ID Télétransmission : 093-200057867-20171017-lmc1635995-DE-1-1
Date AR : 19/10/17
Date publication : 19/10/17

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

# 2. DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- **Délibération N° CT-18/865 du 26 juin 2018**

Etablissement Public Territorial

DÉLIBÉRATION N° CT-18/865

**CONSEIL DE TERRITOIRE**
Séance du 26 juin 2018

Affaire n° 1

Le 26 juin 2018 à 19h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 20/06/18 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil , sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

**Présents :** Pascal BEAUDET, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Roland CECCOTTI-RICCI, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Anthony DAGUET, Mélanie DAVAUX, Adrien DELACROIX, Mériem DERKAOUI, Corentin DUPREY, Séverine ELOTO, Michel FOURCADE, Béatrice GEYRES, Delphine HELLE, Jean-Pierre ILEMOINE, Joseph IRANI, André JOACHIM, Jean-Jacques KARMAN, Patrice KONIECZNY, Akoua-Marie KOUAME, Sandrine LE MOINE, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN, Marion ODERDA, Jacqueline PAVILLA, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Stéphane PRIVE, David PROULT, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Patrick VASSALLO, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Wahiba ZEDOUTI, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir :** Adeline ASSOGBA donne pouvoir à Stéphane PRIVE, Elisabeth BELIN donne pouvoir à David PROULT, Farid BENYAHIA donne pouvoir à Julien MUGERIN, Damien BIDAL donne pouvoir à Isabelle TAN, Marie-Line CLARIN donne pouvoir à André JOACHIM, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Sophie VALLY, Brigitte ESPINASSE donne pouvoir à Mauna TRAIKIA, Carinne JUSTE donne pouvoir à Patrick BRAOUEZEC, Fatiha KERNISSI donne pouvoir à Eugénie PONTHIER, Jean-Pierre LEROY donne pouvoir à Hervé CHEVREAU, Khalida MOSTEFA SBAA donne pouvoir à François VIGNERON, Didier PAILLARD donne pouvoir à Laurent RUSSIER, Denis REDON donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, Fanny YOUNSI donne pouvoir à Michel FOURCADE.

**Excusés :** Kola ABELA, William DELANNOY, Angèle DIONE, Frédéric DURAND, Karina KELLNER, Ilias KEMACHE, Khaled KHALDI, Ambreen MAHAMMAD, Stéphane PEU, Hakim RACHEDI, Azzédine TAIBI, Stéphane TROUSSEL, Francis VARY, Marina VENTURINI, Evelyne YONNET SALVATOR.

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de votants : 62. A voté à l'unanimité :
Pour : 62

Délibération n° CT-18/865
ID Télétransmission : 093-200057867-20180626-lmc1651946-DE-1-1
Date AR : 29/06/18
Date publication : 29/06/18

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Etablissement Public Territorial

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;
**VU** la délibération n°CC-16/1332 du Conseil territorial du 19 janvier 2016 actant l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,
**VU** le décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Saint-Denis,
**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12,
**VU** la délibération en date du 17 octobre 2017 du conseil territorial prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
**VU** le budget territorial,

**Considérant** que conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat doit être organisé au sein du conseil de Territoire de Plaine Commune sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI,

**Considérant** que le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'EPT Plaine Commune.

et qu'il fixe par ailleurs des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**Considérant** le document préparatoire et support au débat, accompagné de ses annexes qui a été adressé avec les convocations à la présente séance du conseilterritorial,

**Considérant** que les orientations générales du PADD du PLUi de Plaine Commune proposées au débat se déclinent autour des 5 axes thématiques suivantes :

- Un territoire populaire, solidaire et inclusif

  . orientation 1 : Proposer une diversité de logements, offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

  . orientation 2 : Promouvoir le territoire universitaire, favoriser l'accès à la formation et à l'emploi

  . orientation 3 : Proposer une offre d'équipements et de services de qualité, adaptée aux besoins des présents

- Un territoire écologique, résilient et respectueux du bien-vivre

Nombre de votants : 62, A voté à l'unanimité :
Pour : 62

Délibération n° CT-18/865
ID Télétransmission : 093-200057867-20180626-lmc1651946-DE-1-1
Date AR : 29/06/18
Date publication : 29/06/18

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

. orientation 1 : S'adapter au changement climatique

. orientation 2 : Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire

. orientation 3 : Valoriser les atouts paysagers et concrétiser la trame verte et bleue

. orientation 4 : Préserver la santé environnementale des populations

. orientation 5 : Promouvoir l'économie circulaire

- Un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif

. orientation 1 : Développer et moderniser les zones d'activités économiques

. orientation 2 : Préserver les activités économiques en zone dense, protéger les tissus mixtes
. orientation 3 : Veiller au rayonnement et à l'insertion urbaine des quartiers tertiaires
. orientation 4 : Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale
. orientation 5 : Développer les filières transversales et accompagner les domaines économiques émergents

- Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable

. orientation 1 : Encadrer la croissance des déplacements en favorisant les mobilités actives et en limitant la place de la voiture
. orientation 2 : Compléter et améliorer l'offre en transports collectifs
. orientation 3 : Mailler le territoire, compléter la trame des espaces publics
. orientation 4 : Créer des conditions de déplacements confortables pour les modes actifs, partager l'espace public
. orientation 5 : Innover pour accompagner les changements de comportements vers une mobilité plus durable
. orientation 6 : Optimiser l'organisation du 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

. orientation 1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles, avec un maillage de proximité

. orientation 2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires

. orientation 3 : Un territoire dynamique : Réussir les grands projets et maîtriser les mutations dans le diffus

**Considérant** que le Conseil de Territoire a été appelé à débattre des orientations générales du PADD du PLUi, visées ci-dessus

**Considérant** que ce débat ne donne pas lieu à un vote,

Nombre de votants : 62, A voté à l'unanimité :
Pour : 62

Délibération n° CT-18/865
ID Télétransmission : 093-200057867-20180626-lmc1651946-DE-1-1
Date AR : 29/06/18
Date publication : 29/06/18

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Etablissement Public Territorial

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UNIQUE :** le Conseil de Territoire de Plaine Commune prend acte, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi s'est tenu en la présente séance.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme
Le Président,

Patrick BRAOUEZEC

Transmis le : 29 JUIN 2018
Affiché / Notifié le : 29 JUIN 2018
Exécutoire le : 29 JUIN 2018

Pour le Président et par délégation,
Le Responsable du Service des Assemblées

Responsable du service,
des Assemblées

Nombre de votants : 62. A voté à l'unanimité :
Pour : 62

Délibération n° CT-18/865
ID Télétransmission : 093-200057867-20180626-lmc1651946-DE-1-1
Date AR : 29/06/18
Date publication : 29/06/18

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Service des Assemblées

PROCES-VERBAL

DU

CONSEIL DE TERRITOIRE

SEANCE DU 26 JUIN 2018

**ORDRE DU JOUR**

I. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
*(rapporteurs : Patrick BRAOUEZEC et Gilles POUX)* ..... 3
II. Comptes administratifs 2017 du budget principal et des budgets annexes
*(Rapporteur : Fabienne SOULAS)* ..... 6
III. Présentation de la dette territoriale 2017
*(Rapporteur : Fabienne SOULAS)* ..... 7
IV. Bilan et perspectives des garanties d'emprunt 2017
*(Rapporteur : Fabienne SOULAS)* ..... 7
V. Décision modificative n°1 2018 du budget principal et des budgets annexes
*(Rapporteur : Fabienne SOULAS)* ..... 7
VI. Demande de remise gracieuse des comptables publics
*(Rapporteur : Fabienne SOULAS)* ..... 8
VII. La Courneuve – Création de l'opération d'aménagement des Six Routes – Avis de l'Autorité environnementale – Bilan de la mise à disposition du public du dossier – Approbation du dossier de création de ZAC et sollicitation de la SPL Plaine Commune Développement en vue de la conclusion d'un traité de concession d'aménagement
*(Rapporteur : Gilles POUX)* ..... 8
VIII. CPRU Cristiano Garcia-Landy – Secteur Nord – Garantie d'emprunt à apporter à la SEM Plaine Commune Développement suite à l'avenant n°1 au contrat de prêt passé avec le Crédit Foncier
*(Rapporteur : Gilles POUX)* ..... 8
IX. Port Chemin vert – Garantie d'emprunt – Avenant au contrat bancaire
*(Rapporteur : Gilles POUX)* ..... 8
X. Définition des modalités de la mise à disposition du public pour la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de la Courneuve
*(rapporteur : Gilles POUX)* ..... 8
XI. Périmètre délimité des abords des monuments historiques – Nouveaux périmètres
*(rapporteur : David PROULT)* ..... 9
XII. Saint Denis Basilique – Engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la mise en œuvre du projet de restructuration de l'îlot Jean Jaurès-Caquet-Etuves, dit îlot 7 – Projet de dossier d'enquête conjointe
*(rapporteurs : David PROULT et Gilles POUX)* ..... 9
XIII. Demande de garantie d'emprunt : opération de construction de 54 logements neufs par I3F au 8 bis avenue Saint Rémy à Saint-Denis
*(rapporteur : David PROULT)* ..... 9
XIV. Demande de garantie d'emprunt : opération d'acquisition-amélioration de 50 logements par I3F au 27 rue des Ursulines à Saint-Denis
*(rapporteur : David PROULT)* ..... 9
XV. Demande de garantie d'emprunt : construction de 53 logements sociaux par Seine-Saint-Denis Habitat dans le secteur des Terrasses dans la ZAC des Tartres à Stains – Nouvelle délibération suite à une erreur matérielle
*(rapporteur : David PROULT)* ..... 9
XVI. Demande de garantie d'emprunt : opération de réhabilitation par Seint-Saint-Denis Habitat des 128 logements sociaux la tranche 4 individuels de la Cité Jardin de Stains – Eco-prêt CDC de 1 920 000 euros
*(rapporteur : David PROULT)* ..... 10
XVII. V. Réaménagement de la rue Marcel Sembat à Villetaneuse – dossier de prise en

considération
*(rapporteur : Dominique CARRE)* ..... 10
XVIII. Saint-Denis – Mandat de réhabilitation du parking de la Porte de Paris – Quitus de mandat de la SEM Plaine Commune Développement
*(rapporteur : Dominique CARRE)* ..... 10
XIX. Modification de la délibération relative à la taxe de séjour
*(rapporteur : Patrick VASSALLO)* ..... 10
XX. Evolution du tableau des effectifs
*(rapporteur : Sophie VALLY)* ..... 11
XXI. Désignation d'un représentant de Plaine Commune au sein de l'association Ligne 15 Est Grand Paris Express
*(rapporteur : Patrick BRAOUEZEC)* ..... 11

*La séance est ouverte à 19 heures 53.*

**Présents à l'ouverture de la séance :** Pascal BEAUDET, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Roland CECCOTTI-RICCI, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Anthony DAGUET, Mélanie DAVAUX, Adrien DELACROIX, Mériem DERKAOUI, Corentin DUPREY, Séverine ELOTO, Michel FOURCADE, Béatrice GEYRES, Delphine HELLE, Jean-Pierre ILEMOINE, Joseph IRANI, André JOACHIM, Jean-Jacques KARMAN, Patrice KONIECZNY, Akoua-Marie KOUAME, Sandrine LE MOINE, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN, Marion ODERDA, Jacqueline PAVILLA, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Stéphane PRIVE, David PROULT, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Patrick VASSALLO, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Wahiba ZEDOUTI, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir** : Adeline ASSOGBA donne pouvoir à Stéphane PRIVE, Elisabeth BELIN donne pouvoir à David PROULT, Farid BENYAHIA donne pouvoir à Julien MUGERIN, Damien BIDAL donne pouvoir à Isabelle TAN, Marie-Line CLARIN donne pouvoir à André JOACHIM, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Sophie VALLY, Brigitte ESPINASSE donne pouvoir à Mauna TRAIKIA, Carinne JUSTE donne pouvoir à Patrick BRAOUEZEC, Fatiha KERNISSI donne pouvoir à Eugénie PONTHIER, Jean-Pierre LEROY donne pouvoir à Hervé CHEVREAU, Khalida MOSTEFA SBAA donne pouvoir à François VIGNERON, Didier PAILLARD donne pouvoir à Laurent RUSSIER, Denis REDON donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, Fanny YOUNSI donne pouvoir à Michel FOURCADE.

**Étaient excusés :** Kola ABELA, William DELANNOY, Angèle DIONE, Frédéric DURAND, Karina KELLNER, lias KEMACHE, Khaled KHALDI, Ambreen MAHAMMAD, Stéphane PEU, Hakim RACHEDI, Azzédine TAIBI, Stéphane TROUSSEL, Francis VARY, Marina VENTURINI, Evelyne YONNET SALVATOR.

**Secrétaire de séance :** Julien MUGERIN

---

*Le Conseil de territoire approuve à l'unanimité le compte rendu de la séance du 13 février 2018, ainsi que les comptes rendus des bureaux délibératifs des 14 février et 7 mars 2018 et les décisions du Président du mois de février 2018.*

## I. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(rapporteurs : Patrick BRAOUEZEC et Gilles POUX)*

Patrick BRAOUEZEC explique qu'en vertu d'une délibération adoptée en octobre 2017, les orientations générales découlent des travaux de réflexion des élus dans le cadre de plusieurs conférences et de consultations directes de la population. Patrick BRAOUEZEC tient à souligner l'intérêt marqué de l'ensemble des partenaires pour cette démarche, et notamment des maires. Il précise également que les différentes propositions qui seraient formulées lors de la présente séance pourront faire l'objet d'amendements apportés aux orientations générales du projet de PADD dès lors que l'économie générale du document est préservée . Enfin, contrairement à ce que certaines critiques suggèrent, Patrick BRAOUEZEC souligne que les orientations générales du PADD ne sont pas seulement des objectifs consensuels : le PADD se veut porteur de valeurs fortes et singulières dans la Métropole, à l'instar de la solidarité, du droit à l'espace public pour tous, du maintien de zones d'activités économiques en zones denses, d'une offre en logements accessibles à tous, et d'un haut niveau d'ambition écologique.

Jean-Louis SUBILEAU (du bureau d'études Une Fabrique de la Ville) explique l'aspect fondamental du débat dans la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).Il précise que les éléments débattus ce soir permettront de poursuivre la déclinaison des orientations générales,. Il faudra ensuite en faire la traduction règlementaire pour finaliser le projet de PLUI.

Sébastien HARLAUX (du bureau d'études Une Fabrique de la Ville) explique que le PADD comporte des orientations liées à l'ensemble des politiques publiques d'aménagement de l'espace ou permettant de les justifier. Cet ensemble permettra de justifier les règles qui seront *in fine* contenues dans le règlement du PLUi et les OAP. Sébastien HARLAUX explique ainsi que le PADD repose sur cinq axes majeurs :

- Un territoire populaire, solidaire et inclusif. Cette dimension implique notamment de prendre en compte les besoins de la population en matière d'habitat, d'équipements, d'emploi et de formation.
- Un territoire écologique, résilient et respectueux du bien-vivre. Dans cet objectif se retrouve notamment l'ensemble des objectifs relatifs à la qualité environnementale, à la performance énergétique et à l'amélioration du cadre de vie des populations.
- Un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif. Le but est notamment de développer tous les types d'emploi, et notamment ceux des secteurs non tertiaires. Afin d'y parvenir, il y aura aussi lieu d'améliorer les quartiers d'affaires en leur conférant un meilleur ancrage local. Les commerces devront également être plus diversifiés et leur qualité améliorée.
- Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable. Cet axe souligne notamment l'importance de mettre en place une mobilité plus vertueuse, en offrant à la population des transports en commun de qualité et des alternatives à la voiture, et en améliorant le maillage et la qualité des espaces publics.
- Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et à la diversité des modes de développement. Le PADD propose un modèle de développement urbain polycentrique, basé sur des modes de développement diversifiés et complémentaires dans les différentes parties du territoire. Les orientations retenues dans le PADD doivent également permettre de préserver l'équilibre entre les grands projets et une meilleure maîtrise des mutations urbaines sur l'ensemble du territoire.

Anthony DAGUET évoque les enseignements à tirer de la participation de la population à la concertation préalable du PLUi. Il constate l'envie réelle des habitants de participer, ce dont attestent les 2 000 personnes qui se sont exprimées à ce jour . À l'issue des débats tenus dans les différentes communes, certaines attentes ressortent, notamment l'environnement et les espaces verts, le logement, la circulation et l'amélioration des mobilités alternatives au déplacement routier. Anthony DAGUET estime aussi fondamental de conserver un territoire diversifié au niveau social, notamment dans le sud de Plaine Commune. Il conclut en précisant que le début de la seconde phase de la concertation préalable s'ouvrira fin septembre 2018.

Gilles POUX souligne l'importance de définir un PLUi cohérent sur l'ensemble du territoire tout en prenant en compte les spécificités de chaque commune. En effet, les mêmes solutions ne sauraient être appliquées à toutes les communes. Il appelle à faire preuve de vigilance afin que les droits de chacun soient reconnus et garantis. A ce titre, Gilles POUX évoque la question du logement : il déplore que la construction de nouveaux logements ne suscite pas un questionnement global sur l'ensemble des équipements ; en effet, cette densification doit contribuer à lancer une réflexion non seulement sur les écoles, mais aussi sur les infrastructures de loisirs, de sports et d'espaces verts.

Par ailleurs, Gilles POUX note le peu d'importance accordée à la création et à la culture dans le projet de PADD soumis au débat, et plaide pour une évolution en la matière. De même, il souhaite que les atouts patrimoniaux et architecturaux soient davantage mis en avant. Il souligne également le fait que l'orientation relative aux règles de stationnement devrait être davantage adaptée à la réalité de chaque commune, tout en se conformant a minima aux prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF). Enfin, il termine en soulignant l'importance de l'enjeu foncier, qui devra faire l'objet d'une réflexion collective.

Mauna TRAIKIA estime que la forte participation de la population marque une étape importante dans le processus, car il s'agit de la première concertation réalisée à l'échelle intercommunale. Elle rappelle que cette mobilisation a pu se faire par de multiples canaux, ce qui a permis de toucher toutes les catégories d'habitants. Mauna TRAIKIA estime qu'elle marque une évolution significative pour les méthodes de concertation.

Patrick VASSALLO considère que la transition écologique doit être placée au cœur de l'action publique. Il en est de même pour l'agriculture urbaine. Par ailleurs, Patrick VASSALLO appelle à ne pas confondre cohérence et uniformité : tout comme Gilles POUX, il appelle de ses vœux une politique adaptée à chaque type de situation locale.

Jacqueline ROUILLON évoque les difficultés rencontrées à Saint-Ouen pour engager un débat collectif. En outre, elle déplore le caractère trop consensuel des orientations proposées et un manque d'intégration du projet dans la réalité du terrain. A titre d'exemple, elle évoque le traitement peu ambitieux des logements sociaux ; ainsi, le projet évoque de 30 à 40 % de logements sociaux alors même qu'un pourcentage de 30 % est clairement insuffisant pour répondre aux besoins de la population. Selon elle, le projet doit s'affirmer comme un vecteur favorisant le maintien dans le territoire des populations très modestes.

Par ailleurs, Jacqueline ROUILLON considère que l'ensemble des habitants de Plaine Commune doit bénéficier des mêmes avantages, bien que la sociologie des villes diffère. S'agissant des équipements et de la question de l'emploi, elle estime fondamental d'affirmer ses ambitions dans le PADD.
Enfin, Jacqueline ROUILLON évoque la recherche d'un terrain pour construire un établissement hospitalier moderne au Nord-Est de Paris. A ce jour, l'une des hypothèses concernerait le site de l'usine PSA à Saint-Ouen. Jacqueline ROUILLON s'oppose fortement à un tel projet qui signerait la fermeture de PSA et du même coup la désindustrialisation du territoire.

Corentin DUPREY estime que les orientations présentées dans le document sont partagées par l'ensemble des élus. Toutefois, certaines ambitions lui semblent contradictoires avec des politiques publiques menées dans certaines villes.. Ainsi, le retard en matière d'équipements publics est déjà important. De même, il rappelle la contradiction entre le deuxième axe qui met en avant l'ambition écologique alors même que les performances en matière de tri sélectif sont en recul. Enfin, il déplore l'uniformisation du commerce que l'on constate dans les villes.

Par ailleurs, Corentin DUPREY souhaite mettre en avant la mixité des fonctions urbaines. Selon lui, un même quartier doit permettre aux habitants d'y vivre, d'y travailler et de s'y détendre. Or la stratégie économique prônée par le projet lui semble contradictoire avec l'objectif de mixité. De même, Corentin DUPREY déplore le manque d'initiatives autour du canal Saint-Denis. Il rappelle que cinq des neuf communes de Plaine Commune sont traversées par le canal Saint-Denis, ce qui offre de vastes opportunités d'aménagement.

Dominique CARRE s'interroge sur les modalités de mise en œuvre de la transition écologique. De même, il déplore la trop faible prise en compte des Jeux Olympiques (JO) dans le PADD. Par ailleurs, il pointe le paradoxe déjà souligné précédemment par Gilles POUX. Près de 4 200 nouveaux logements par an sont annoncés. Toutefois, le sous-équipement du territoire en infrastructures scolaires, sportives et culturelles est manifeste. Selon Dominique CARRE, il est primordial de redéfinir les ambitions pour éviter d'aggraver les insuffisances actuelles.

Francis MORIN souligne également le paradoxe relevé par Dominique CARRE. Il lui semble délicat de tenir le rythme de cette mutation. Selon lui, le sentiment d'appartenance au territoire est d'autant plus fragile que les populations ne parviennent pas à suivre cette accélération. Ainsi, les constructions nouvelles devraient être conditionnées à la mise en place des équipements collectifs nécessaires. Par ailleurs, Francis MORIN appelle de ses vœux à une réflexion sur l'économie solidaire, qui donne des résultats efficaces sur le terrain, à l'instar des crèches en région parisienne.

Mériem DERKAOUI rappelle que l'adhésion au PADD ne doit pas évincer les réalités locales. Concernant les équipements publics, elle souligne leur déficit réel au regard du développement démographique. Un rattrapage est donc indispensable, et devrait conditionner les nouvelles constructions. Tout comme Dominique CARRE, Mériem DERKAOUI souligne les diversités de chaque territoire, certains présentant une carence en termes d'espaces verts, d'autres en termes de places de stationnement ou d'équipements culturels. Les besoins fonciers devraient être anticipés et traduits dans le règlement du PLUi. Par ailleurs, Mériem DERKAOUI souhaite que les liaisons entre les trois communes du sud de Plaine Commune et Paris soient mieux exploitées, et pleinement intégrées au tissu urbain.

Philippe MONGES souligne la qualité de ces débats qui constituent une nouvelle étape de développement. Ainsi, la question de la conditionnalité apparaît de manière prégnante. Selon lui, elle est inséparable de la manière dont on définit le dynamisme d'un territoire. De plus, il souhaiterait que le document se montre plus ambitieux en certains points. Par exemple, au niveau des orientations écologiques, il aurait préféré « lutter contre » le changement climatique plutôt que « s'adapter » à lui.

Par ailleurs, Philippe MONGES témoigne des travaux menés au sein des ateliers de maires-adjoints en charge de l'environnement, qui se sont déroulés. Les logiques de santé publique et d'environnement y ont été approuvées à l'unanimité. Selon lui, la question des logements doit être traitée par le biais de la conditionnalité, en lien direct avec les espaces naturels. L'agriculture, la place de l'eau, la pleine terre, ont aussi été évoquées. De manière générale, il insiste sur la nécessité de mener une approche globale de tous les sujets,.

David PROULT estime que s'ouvre une nouvelle étape d'évolution du territoire. En l'espace de vingt ans, ce territoire a pleinement gagné sa place dans la métropole. Selon lui, il ne faut pas limiter la transformation du territoire aux changements induits par l'organisation des JO mais bien prendre en compte l'impact des gares

du Grand Paris Express. En effet, David PROULT considère que la priorité doit rester de mieux intégrer les couches populaires au sein de la métropole dans les lieux de culture et de travail. Cela permettra de maîtriser le risque lié à la spécialisation des territoires. Selon lui, la question cruciale consiste à s'assurer que le PADD permettra de répondre à ces enjeux.

S'agissant de la question du logement, David PROULT rappelle qu'il existe actuellement 33 000 demandeurs de logements sociaux sur le territoire de Plaine Commune. En termes de délai, cela signifie un traitement au bout de sept ans. Dans le même temps, il existe une pression très forte pour la construction de logements neufs. Le besoin de construire des nouveaux logements sur le territoire est donc très fort. Au regard de cette situation, David PROULT souhaite que l'on soit très vigilant par rapport au phénomène de spécialisation du logement social menant à une scission de la population entre ceux accédant à la propriété et ceux locataires de HLM.

Concernant la question des équipements, David PROULT estime que les orientations du PADD proposées établissent clairement un lien entre la construction des logements et la question des équipements financés par les communes. Reste à savoir quel sera le coût de ces équipements et comment le foncier pourra être maîtrisé pour permettre leur construction.

Michel FOURCADE évoque la question des contradictions qui ressort de ces débats. Au niveau des équipements, il estime que le retard se creuse davantage. Certaines parties du territoire font face à un déficit plus important que d'autres. Ainsi, au niveau des communes du nord de Plaine Commune, Michel FOURCADE rappelle l'absence criante d'équipements culturels. Selon lui, sans aucune volonté politique, aucun changement n'interviendra. Reste selon lui à prioriser les différentes propositions afin de les inclure dans le programme de financement.

Par ailleurs, Michel FOURCADE souligne l'importance de l'accession à la propriété. Pour éviter tout phénomène de ghettoïsation, une réflexion devra être engagée. Michel FOURCADE est bien conscient des dissensions qui peuvent exister sur ces aspects mais espère qu'une réflexion constructive pourra être menée.

Patrick BRAOUEZEC approuve l'analyse de Michel FOURCADE. Il constate que la volonté d'affirmer certaines valeurs fortes doit rester une priorité, même si elle implique parfois de gommer quelques aspérités. À l'instar de David PROULT, Patrick BRAOUEZEC ne peut que constater l'étendue du chemin parcouru depuis une trentaine d'années. Les évolutions doivent ainsi se poursuivre en tenant compte des besoins exprimés par la population qui reposent sur le développement très dynamique et attractif, et la volonté de gagner en harmonie. La densification que certains déplorent a vocation à répondre aux besoins de logement. Il lui semble étonnant de refuser ces changements qui peuvent s'avérer bénéfiques, à l'instar de la zone des Tartres qui connaît de multiples améliorations grâce à l'arrivée de la ligne 11 du tramway et de la médiathèque.

Par ailleurs, Patrick BRAOUEZEC s'interroge sur l'intensité urbaine qu'il convient de donner aux évolutions. Ainsi, le rythme des constructions doit être cohérent avec les besoins exprimés par la population. De même, il affirme la nécessité pour les maires de faire preuve de volonté politique permettant de réaliser un transfert de compétences propice à une réelle mutualisation.

Enfin, Patrick BRAOUEZEC conclut en insistant sur le niveau territorial. Seul celui-ci permet d'atteindre l'équilibre, toutes les fonctions humaines ne pouvant pas être réunies à l'échelle d'un quartier. Selon lui, cet équilibre ne saurait être atteint sans une réduction significative des inégalités. En termes de calendrier, le PLUi devrait être approuvé d'ici la fin de l'année 2019, une fois que le projet aura été soumis aux différents acteurs.

*Le Conseil prend acte du rapport présenté et de la tenue du débat.*

# 3. BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLUI

- **Délibération N°CT-19/1153 du 19 mars 2019**
- **Bilan de la concertation annexé à la délibération**

Etablissement Public Territorial

DÉLIBÉRATION N° CT-19/1153

**CONSEIL DE TERRITOIRE**
Séance du 19 mars 2019

Affaire n° 1

Le 19 mars 2019 à 19h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 13/03/19 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

**Présents :** Pascal BEAUDET, Farid BENYAHIA, Damien BIDAL, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Anthony DAGUET, Adrien DELACROIX, Mériem DERKAOUI, Corentin DUPREY, Brigitte ESPINASSE, Michel FOURCADE, Béatrice GEYRES, Jean-Pierre ILEMOINE, André JOACHIM, Carinne JUSTE, Jean-Jacques KARMAN, Khaled KHALDI, Patrice KONIECZNY, Sandrine LE MOINE, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Didier PAILLARD, Jacqueline PAVILLA, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Stéphane PRIVE, David PROULT, Hakim RACHEDI, Denis REDON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Azzédine TAIBI, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Sophie VALLY, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir :** Elisabeth BELIN donne pouvoir à David PROULT, Hervé CHEVREAU donne pouvoir à Denis REDON, Marie-Line CLARIN donne pouvoir à Stéphane TROUSSEL, Angèle DIONE donne pouvoir à Fabienne SOULAS, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Didier PAILLARD, Séverine ELOTO donne pouvoir à Corentin DUPREY, Karina KELLNER donne pouvoir à Pascal BEAUDET, Jean-Pierre LEROY donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, Ambreen MAHAMMAD donne pouvoir à André JOACHIM, Marion ODERDA donne pouvoir à Adrien DELACROIX, Stéphane PEU donne pouvoir à Patrick BRAOUEZEC, Martine ROGERET donne pouvoir à Azzédine TAIBI, Jacqueline ROUILLON donne pouvoir à Carinne JUSTE, Isabelle TAN donne pouvoir à Brigitte ESPINASSE, Patrick VASSALLO donne pouvoir à Sophie VALLY, Fanny YOUNSI donne pouvoir à Michel FOURCADE.

**Excusés :** Kola ABELA, Adeline ASSOGBA, Roland CECCOTTI-RICCI, Mélanie DAVAUX, William DELANNOY, Frédéric DURAND, Delphine HELLE, Joseph IRANI, Ilias KEMACHE, Fatiha KERNISSI, Akoua-Marie KOUAME, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Khalida MOSTEFA SBAA, Julien MUGERIN, Francis VARY, Marina VENTURINI, Evelyne YONNET SALVATOR, Wahiba ZEDOUTI.

## BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la concertation et arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal

## CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

Etablissement Public Territorial

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants,
**VU** la délibération n° CC-16/1332 en date du 19/01/2016 du Conseil de territoire de Plaine Commune élisant M. Patrick BRAOUEZEC comme Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune.
**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015,
**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
**VU** le décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Saint-Denis
**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 101-1 et L.101-2, L. 103-2 et suivants, L 424-1 L.151-1 et suivants, et leurs dispositions réglementaires
**VU** le schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013,
**VU** le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France approuvé par délibération du conseil régional en date du 16 juin 2014
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Aubervilliers approuvé par délibération en date du 21 octobre 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune d'Epinay-sur-Seine approuvé par délibération en date du 28 juin 2007,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de L'Ile-Saint-Denis approuvé par délibération en date du 30 janvier 2008,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Pierrefitte-sur-Seine approuvé par délibération en date du 15 avril 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de La Courneuve révisé par délibération du 20 mars 2018
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis approuvé par délibération en date du 10 décembre 2015
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Ouen révisé par délibération du 17 octobre 2017
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Stains approuvé par délibération en date du 6 mai 2010,
**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Villetaneuse approuvé par délibération en date du 17 décembre 2015,
**VU** le Plan local de déplacement approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 décembre 2016,
**VU** le Programme local de l'habitat approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 20 septembre 2016,
**VU** la délibération du conseil territorial CC-17/650 en date du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable
**VU** les conférences des maires régulières du PLUI
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 26 juin 2018;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune d'Aubervilliers le 14 juin 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune d'Epinay-sur-Seine le 31 mai 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de L'Ile-Saint-Denis le 20 juin 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Pierrefitte-sur-Seine le 14 juin 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de La Courneuve le 23 mai 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Saint-Denis le 31 mai 2018 ;

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

Etablissement Public Territorial

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Saint-Ouen le 18 juin 2018 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Stains le 24 mai 2018 ;
**V**U le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Villetaneuse le 24 mai 2018 ;
**VU** le projet de PLUI annexé à la présente délibération qui contient notamment le bilan de la concertation
**VU** le budget territorial,

**Considérant** le transfert de plein droit de la compétence du PLU à Plaine Commune au 1er Janvier 2016 et de la compétence SCOT à la Métropole du Grand Paris
**Considérant** les objectifs pour l'élaboration du PLUi, fixés dans la délibération la prescrivant en date du 17 octobre 2017, à savoir :

- Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme un « Territoire de tous les possibles » qui met l'accent sur la qualité de vie au service des habitants,

- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (berges de la Seine, canal, grandes infrastructures de transports, Trame Verte et Bleue, Pôles universitaires, Campus Condorcet, futur hôpital Nord, grands parcs naturels et urbains) et traiter les secteurs en limites communales ainsi que les franges du territoire ;

- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique :

- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la création »

- Assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques, l'offre de services et d'équipements et la présence d'espaces verts

- Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune, en conciliant intensification urbaine et qualité du cadre de vie, et en créant une cohérence entre les centralités existantes et à venir

**Considérant** les modalités de la collaboration avec les communes membres, fixés dans la délibération la prescrivant en date du 17 octobre 2017 et qui se sont notamment traduit par :

Ø Conférences des maires, réunis régulièrement, pour piloter l'avancement de la démarche, pour échanger sur le contenu des différentes pièces du PLUI et sur la mise en œuvre de la concertation, pour échanger sur l'évaluation environnementale

Ø Présentations et débats en bureaux territoriaux pour informer régulièrement les élus du territoire sur l'avancement du PLUI

Ø Présentations et débats en bureaux et conseils municipaux pour informer régulièrement l'ensemble des élus de l'avancement de la démarche et débattre notamment des orientations générales du PADD

Ø Présentations et débats en comités de pilotage thématiques avec les élus municipaux référents

Ø Réunions techniques régulières avec les services municipaux

**Considérant** les modalités de la concertation préalable définies par la délibération en date du 17 octobre 2017.
**Considérant** les démarches qui ont été mise en œuvre conformément aux modalités définies par le Conseil de Territoire :

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

- 3 réunions publiques intercommunales ; le 15 décembre 2017, le 5 juillet 2018 et le 10 janvier 2019 ; qui ont respectivement permis de présenter la démarche d'élaboration et de concertation du PLUI, de présenter et de débattre sur les orientations du PADD, de présenter et d'échanger sur le volet réglementaire du PLUI et le bilan provisoire de la concertation

- 2 sessions de 9 ateliers participatifs dans les villes du territoire, en février-mars et en novembre 2018, qui ont respectivement permis de présenter un état d'avancement du diagnostic et d'échanger sur les enjeux prioritaires du territoire ; de présenter une partie des OAP et des dispositions réglementaires envisagées et d'échanger sur leur écriture et leur contenu

- Un questionnaire en format numérique et papier, diffusé notamment sur le site de Plaine Commune et disponible en médiathèques ou en mairies, qui a permis de recueillir l'avis d'environ 2 000 personnes sur les caractéristiques et les enjeux du territoire

- L'exposition du PLUI, itinérante au siège et dans la majorité des villes du territoire entre janvier et mars 2019, qui a permis de présenter de manière pédagogique le processus et le projet de PLUI

- La mise à disposition de dossiers et cahiers de concertation, dans les 9 communes et au siège de Plaine Commune, qui a permis de diffuser régulièrement des informations sur l'avancement de la démarche et de recueillir quelques avis d'habitants

- La mise à disposition d'un courriel PLUI pour transmettre des observations

- La création d'une page dédiée au PLUI sur le site internet de Plaine Commune, qui a permis de diffuser l'ensemble des informations concernant le déroulé de la concertation, de diffuser les documents des réunions publiques et ateliers participatifs, et de diffuser les réponses aux questions les plus couramment posées

- La publication d'informations régulières sur le PLUI dans les magazines locaux et notamment le magazine de Plaine Commune

- La conception et l'utilisation d'une identité visuelle propre au PLUI pour faciliter la reconnaissance des informations liées à cette démarche

- La contribution du conseil de développement de Plaine Commune, validé en assemblée plénière du 31 mai 2018, présentée aux élus en bureau territorial du 13 juin 2018 et annexée au document du débat du PADD du conseil de territoire du 26 juin 2018, suite à la saisine du 27 octobre 2017,

**Considérant** que la démarche d'élaboration du projet de PLUi de Plaine Commune s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées (article L. 103-2 du code de l'urbanisme) pendant l'ensemble de la démarche, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi :

- Dès le lancement de la démarche pour sensibiliser et informer le plus largement possible la population du territoire.
- Lors de la phase d'élaboration du diagnostic pour alimenter à la fois ce dernier et la formulation des enjeux pour le PADD.
- Lors de la phase d'élaboration du PADD pour présenter et débattre des orientations générales du PLUI
- Lors de la phase d'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement pour présenter et échanger sur l'écriture et le contenu du volet règlementaire du PLUI

**Considérant** l'ensemble des éléments issus de la concertation préalable développés dans le bilan de la concertation joint au projet de PLUI en annexe et notamment le fait que la démarche de concertation préalable

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

engagée par Plaine Commune pour accompagner l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunale ait permis :

- De préciser les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable pour être au plus proche des attentes formulées par les habitants, notamment en mettant à disposition les ressources documentaires et en allant plus régulièrement au contact de la population dans les villes par des ateliers participatifs.
- De renforcer les orientations stratégiques du PADD et les outils réglementaires sur certaines thématiques exprimées au cours de la concertation, en faveur de :
  - la production d'espaces verts et le verdissement de la ville de manière suffisante pour accompagner le développement urbain ;
  - la maitrise du développement urbain et de la densification pour permettre d'offrir un logement accessible à tous tout en préservant la qualité des tissus urbains du territoire ;
  - la qualité des espaces publics notamment pour améliorer les continuités actives.
- D'initier une réflexion, dépassant le seul cadre du PLUi, en faveur d'outils forts d'animation et de régulation de la production urbaine sur le territoire, afin de répondre aux enjeux été identifiés pour le futur du territoire. Il est à noter enfin que les participants ont souvent émis des avis pour améliorer le processus de concertation tels que le souhait de voir davantage pris en compte l'avis des habitants en amont de la définition des projets et de travailler ensemble dans les différentes concertations menées sur le territoire.

**Considérant** que la concertation préalable ayant permis de débattre de l'opportunité, des objectifs et des principales orientations du PLUi, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.
**Considérant** que l'information et la participation du public se poursuivra notamment au cours de l'enquête publique qui aura lieu après l'arrêt du projet de PLUi.
**Considérant** le projet de PLUi annexé, composé des pièces suivantes dont le contenu est décrit de manière synthétique :

**Tome I – Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation contient :

- Le mode d'emploi du PLUI
- le diagnostic complet du territoire
- L'état initial de l'environnement
- L'évaluation environnementale
- la justification des règles proposées et leur cohérence
- les modalités de suivi et d'évaluation du PLUI.

**Tome II - PADD (Projet d'Aménagement de de Développement Durables)**

Le PADD définit les grands objectifs stratégiques, pour répondre aux enjeux du territoire, et guide ainsi l'écriture de toutes les règles d'urbanisme. Il se compose de 5 chapitres :

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, affirmant le droit à la centralité et respectueux de la singularité des villes**

**Tome III – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

Les OAP concourent à l'affirmation d'un urbanisme de projet. Elles énoncent des principes d'aménagement sur des thématiques clés, concernant soit l'ensemble du territoire soit des secteurs spécifiques. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec elles.
Le PLUI de Plaine Commune contient :

**3 OAP thématiques** qui permettent de renforcer les orientations du PADD sur des politiques sectorielles

- **L'OAP Commerce-artisanat** définit des orientations et des recommandations incitant à la création de locaux plus qualitatifs, fonctionnels et plus soutenables pour l'environnement.

- **L'OAP environnement et santé** fixe des orientations visant à lutter et à s'adapter au changement climatique, renforcer la présence végétale et favoriser la biodiversité du territoire, à mieux gérer l'eau en ville et à limiter l'impact des nuisances et pollutions.

- **L'OAP grands axes et urbanisme de liaison** fixe des orientations pour mieux organiser le réseau de voirie et d'espaces publics du territoire..

**35 OAP « sectorielles »**
Ces OAP précisent les orientations de programmation urbaine, d'aménagement des espaces publics, de qualité architecturale et environnementale pour des secteurs stratégiques du territoire et des villes. Le PLUI reprend ou modifie des OAP issues des PLU des 9 communes composant l'EPT Plaine Commune, et en propose une dizaine de nouvelles concernant notamment les zones d'activités économiques et les espaces concernés par les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

**Tome IV- Règlement écrit et graphique**

Le PLUi définit un socle commun de règles pour l'ensemble des villes du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales.
Il se traduit par un plan de zonage qui propose 12 zones et 29 -secteurs, des règles graphiques et des zones de projet pour être au plus proche des attentes et spécificités de chaque partie du territoire.
Les dispositions générales et de zones (hors UP) sont présentées en 6 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions
- Chapitre 3 - Nature en ville
- Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale
- Chapitre 5 - Déplacements et stationnement
- Chapitre 6 - Equipements et réseaux

Les documents graphiques règlementaires du PLUi comprennent plusieurs plans :

- Le **plan de zonage de synthèse** à l'échelle 1/10 000ème, couvrant l'ensemble du territoire.
- Les **plans de zonage détaillés** à l'échelle 1/3 500$^{ème}$, comportant toutes les dispositions graphiques applicables.
- Les **plans de stationnement** sur lesquels figurent les zones de bonne desserte par les transports collectifs dans lesquels les normes de stationnement applicables peuvent être spécifiques.
- Le **plan du patrimoine bâti** sur lequel sont identifiés les éléments et les ensembles bâtis patrimoniaux.
- Le **plan de zonage pluvial** sur lequel sont identifiés les débits de rejet applicables aux différentes parties du territoire.
- Le **plan des périmètres de mixité sociale**.

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

Etablissement Public Territorial

**Tome V- Annexes**

Les annexes du projet de PLUi recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme, qui permettent de donner des éléments d'informations complémentaires à l'attention des habitants et pétitionnaires.
**Considérant** que le projet de PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration, que les modalités de collaboration avec les villes ont été respectées et que la concertation préalable a permis d'échanger de débattre des objectifs du PLUI,
**Considérant** que le projet de PLUI est prêt à être arrêté.

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : TIRE** le bilan de la concertation préalable tel qu'annexé à la présente délibération

**ARTICLE DEUX : DIT** que le bilan de la concertation sera joint au dossier du projet de PLUi qui sera mis à l'enquête publique.

**ARTICLE TROIS: ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE QUATRE : PRECISE** que le projet de PLUI sera transmis aux communes membres pour avis et qu'elles disposeront d'un délai de trois mois à compter de la présente délibération

**ARTICLE CINQ : PRECISE** que le projet de PLUi sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme et notamment, à la Métropole du Grand Paris, ainsi qu'à l'Autorité environnementale (Article R122-6 du code de l'environnement)

**ARTICLE SIX** : **PRECISE** que le projet de PLUI pourra être transmis à leur demande pour avis aux personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE SEPT : PRECISE** que le projet de PLUi sera mis à enquête publique.

**ARTICLE HUIT : AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du PLUi, et notamment à saisir Monsieur le Président du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique.

**ARTICLE NEUF : DIT** que Monsieur le Président ou son représentant est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**La signature des membres présents est au registre.**

Nombre de votants : 58, A voté à l'unanimité :
Pour : 58

Délibération n° CT-19/1153
ID Télétransmission : 093-200057867-20190319-lmc1661168-DE-1-1
Date AR : 21/03/19
Date publication : 22/03/19

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**



Le

# plan local d'urbanisme intercommunal

# ANNEXE A LA DELIBERATION DU 19 MARS 2019 TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET ARRETANT LE PROJET DE PLUI

Bilan de la concertation préalable

plaine commune GRAND PARIS

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine
Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# TABLE DES MATIERES

**PARTIE I. La démarche de concertation et ses objectifs ..... 4**

1 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), une démarche de concertation territoriale ambitieuse et pragmatique ..... 4

2 Les objectifs et les outils de la concertation ..... 6

3 Trois séquences de concertation ..... 7

4 La démarche de concertation en un clin d'œil ..... 8

**PARTIE II. Le lancement de la démarche de concertation ..... 9**

1 La reunion publique intercommunale de lancement – 15 decembre 2017 ..... 9

2 La video de lancement « le PLUi se construit avec vous » ..... 12

**PARTIE III. La construction du diagnostic, des enjeux et du projet de territoire 13**

1 Les ateliers participatifs en phase de diagnostic et enjeux – fev. / mars 2018 ..... 13

2 Le questionnaire habitants / usagers – 1er trim. 2018 ..... 19

3 La réunion publique intercommunale de présentation des orientations générales du PADD – 5 juillet 2018 ..... 25

**PARTIE IV. L'élaboration du volet réglementaire du PLUi et la préparation de l'arret du projet ..... 26**

1 La deuxième série d'ateliers participatifs : la contribution à l'élaboration du volet règlementaire du plui ..... 26

2 La réunion publique intercommunale de présentation du volet réglementaire du plui et du bilan provisoire de la concertation – 10 janvier 2019 ..... 30

3 L'exposition itinérante, pour tout savoir sur le PLUI ..... 32

**PARTIE V. LA concertation et la communication en continu : les autres outils transversaux déployés ..... 34**

1 L'identité visuelle du PLUI ..... 34

2 Le site internet ..... 34

3 Les dossiers de concertation prealable ..... 38

4 Les correspondances ..... 40

5 LeS journaux locaux ..... 42

**PARTIE VI. Conclusion : synthese des apports de la concertation ..... 44**

**PARTIE VII. aNNEXES ..... 50**

1 Compte-rendu de la 1ère réunion publique du 15 décembre 2017 (publié sur le site internet) ..50

2 Compte rendu de la 2ème réunion publique DU 5 juillet 2018 (publié sur le site internet de Plaine Commune) ..... 60

3 Compte-rendu de la 3ème réunion publique intercommunale du 10 janvier 2019 (publié sur le site internet de Plaine Commune) ..... 74

1 Comptes-rendus de la première série de 9 ateliers intercommunaux, février – mars 2018 ..... 83

2 Comptes-rendus de la 2ème série de 9 ateliers participatifs, Novembre 2018 ..... 103

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

3 Contributions du Conseil de développement en réponse à la saisine de Plaine Commune du 27 octobre 2017 ..... 147
4 L'exposition itinérante ..... 151
5 L'identité visuelle du PLUi ..... 162
6 La foire aux questions du PLUi ..... 164
7 Les publications de « en commun » ..... 165
8 Les dossiers de concertation ..... 168
9 Les observations reçues par mail ..... 174

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# PARTIE I. LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI), UNE DEMARCHE DE CONCERTATION TERRITORIALE AMBITIEUSE ET PRAGMATIQUE

Le PLUi a vocation à définir un projet de territoire partagé par les neuf communes de Plaine Commune pour les 15 prochaines années.

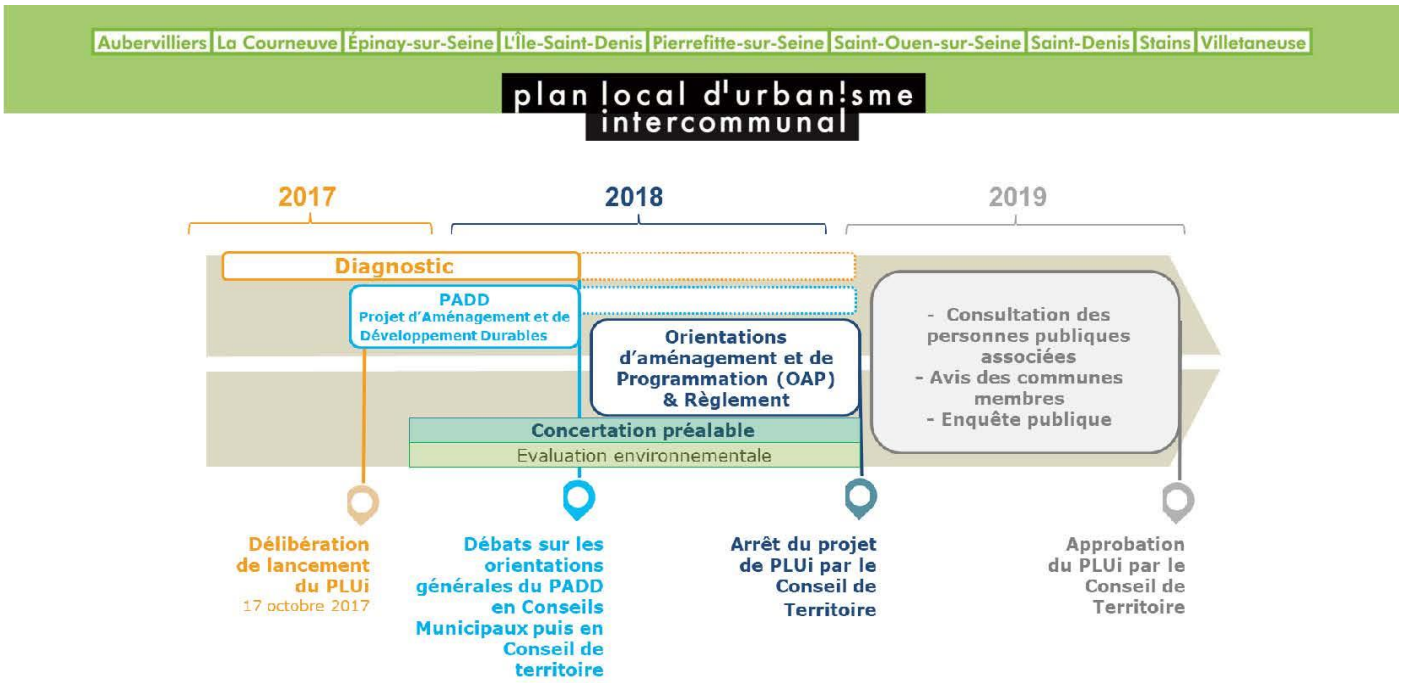
C'est un **document à la fois prospectif et stratégique** définissant une vision commune des enjeux d'avenir du territoire (*la démographie, le logement, le développement économique, l'offre en équipements publics et infrastructures de transports, ou encore l'environnement et l'urbanisme*).

C'est aussi un **document réglementaire essentiel pour l'aménagement** du territoire au quotidien, via la définition des règles d'aménagement et de construction applicables à chaque terrain (public et privé).

La démarche d'élaboration du projet de PLUi de Plaine Commune **s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées** (article L. 300-2 I du code de l'urbanisme) **pendant l'ensemble de la démarche, en amont de l'arrêt du projet de PLUi :**

- **Dès le lancement de la démarche** pour sensibiliser et informer le plus largement possible la population du territoire.
- **Lors de la phase d'élaboration du diagnostic** pour alimenter à la fois ce dernier et la formulation des enjeux pour le PADD.
- **Lors de la phase d'élaboration du PADD**
- **Lors de la phase d'élaboration du volet règlementaire comprenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement**.

La démarche d'association du public engagée au cours de la concertation préalable se poursuivra ensuite via la consultation des habitants et usagers lors de l'enquête publique.




Les principales étapes de l'élaboration du PLUi

**A l'instar de la démarche d'élaboration du PLUi dans son ensemble, l'enjeu de la concertation était de trouver un juste équilibre entre ambition et pragmatisme,** notamment au regard :

- **Des délais resserrés pour élaborer le PLUi**[1], et donc pour concerter, de 15 mois entre la délibération de prescription du PLUi et l'arrêt du projet.
- **De la diversité des cultures et des pratiques de la concertation dans les communes**. Des efforts de coordination avec ces dernières ont été réalisés afin d'identifier les articulations possibles et de limiter les risques de doublons sur les différents temps de concertation.
- **De la sécurisation juridique de la démarche de concertation** : le caractère réglementaire implique certaines « figures imposées » (réunions publiques d'information, registres en mairie…). La concertation proposée a toutefois été au-delà en proposant d'autres outils plus participatifs ou novateurs, comme les ateliers ou le questionnaire.
- **De la clarté et de la transparence requise vis-à-vis des habitants / citoyens sur les modes participatifs** effectivement mobilisés (information et consultation).
- **De l'existence de démarches citoyennes intercommunales sur le territoire :** le conseil de développement ou encore le collectif des cahiers citoyens sont à prendre en compte.

**Ce processus de plus de 15 mois constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Plaine Commune.** Il a nécessité la collaboration de l'ensemble des villes afin de mobiliser la population, les salariés et les usagers du territoire.

**Le présent document constitue le bilan final de la concertation préalable Il retrace les différentes étapes de la concertation et identifie ses principaux apports.**

**Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique** (article L.300-2 III du code de l'urbanisme)**.**

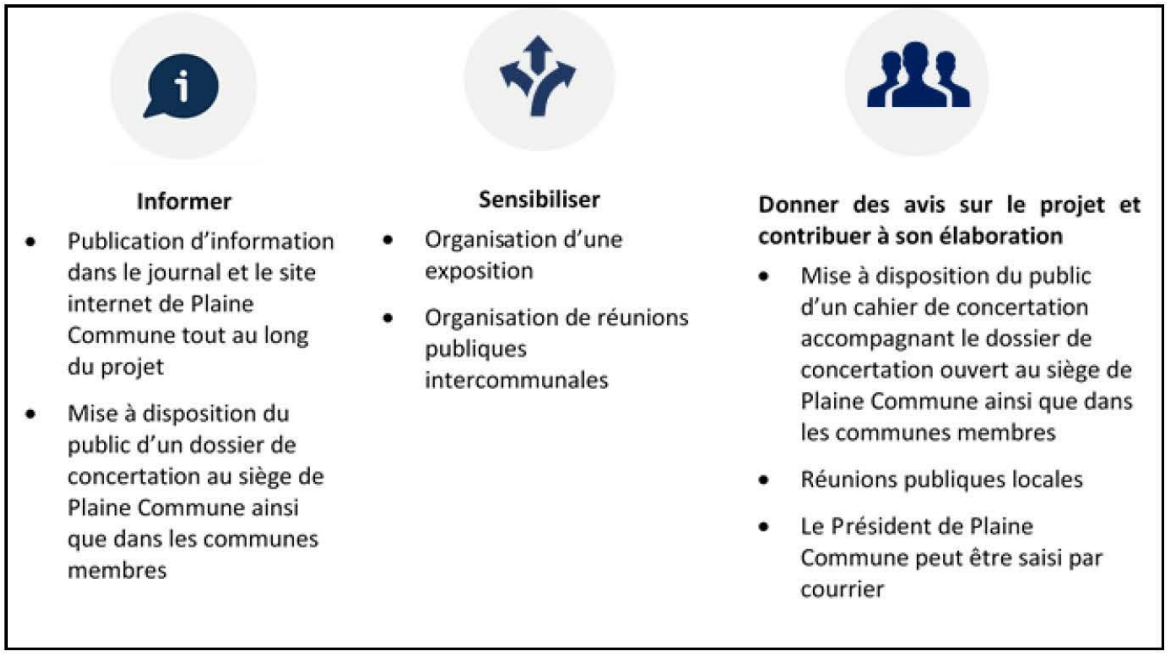
[1] *Le calendrier fixé par Plaine Commune a pour objectif une approbation finale du PLUI fin 2019 ou début 2020.*

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Les objectifs généraux et les modalités de la démarche de concertation, fixés dans la délibération du Conseil de territoire le 17 octobre 2017, étaient les suivants :




La démarche de concertation a **utilisé des outils complémentaires** à ceux présentés ci-dessus :

- Un questionnaire numérique et papier pour recueillir l'expertise d'usage sur les enjeux du territoire
- Une Foire Aux Questions (FAQ) pour fournir un socle d'information
- La prise en compte des contributions du conseil de développemet et du collectif des cahiers citoyens

Enfin, **Plaine Commune s'est appuyé sur un bureau d'études spécialisé en concertation**, *Pluricité* membre du groupement de prestataires en charges de l'élaboration du PLUI, pour l'accompagner dans le portage, la mobilisation, l'animation et la retranscription des débats

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# TROIS SEQUENCES DE CONCERTATION

**Les objectifs généraux de la démarche ont été déclinés à chacune des phases de la démarche d'élaboration du projet de PLUi, en trois séquences :**

- **La phase de lancement**, **première de la concertation**, **partie II du présent rapport**

Elle a été engagée avec la première réunion publique de lancement (15 décembre 2017) et avait pour vocation de porter à la connaissance de la population la démarche de PLUI et les enjeux afférents, concentrant les efforts sur la compréhension du PLUi et l'accessibilité des informations.

- La **phase de diagnostic, enjeux et projet de territoire, seconde séquence de la concertation, partie III du présent rapport**

Elle a été engagée avec la première série d'ateliers participatifs intercommunaux (février – mars 2018), le questionnaire PLUI puis s'est poursuivie avec la 2ème réunion publique intercommunale.

Elle avait pour objectifs progressifs de :

- Contribuer à l'élaboration du diagnostic territorial, à l'identification et à la hiérarchisation des enjeux territoriaux pour le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Exposer les orientations générales du PADD retenues par les élus et donner à voir les apports de la concertation dans leurs rédaction.
- Débattre de ces orientations générales.

- La **phase règlementaire, troisième séquence de la concertation, partie IV du présent rapport**

Elle a été engagée avec la seconde série d'ateliers participatifs (novembre 2018) et s'est poursuivie puis conclut avec la 3ème réunion publique (janvier 2019) et l'exposition (janvier et février 2019).

Elle avait pour cadre la déclinaison des orientations générales du PADD, telles que proposées par les élus. Ce troisième temps de participation s'appliquait à la traduction, dans le règlement du PLUi, de ces orientations générales. Les objectifs de cette séquence étaient donc les suivants

- Resserrer progressivement les échanges sur les sujets relevant du champ d'application réglementaire du PLUi
- travailler, lors de la deuxième session d'ateliers participatifs (automne – hiver 2018), sur la traduction réglementaire de ces orientations (OAP, règlement)
- restituer l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLUi et les productions finales soumises à la fois aux personnes publiques associées et à l'enquête publique pendant l'année 2019

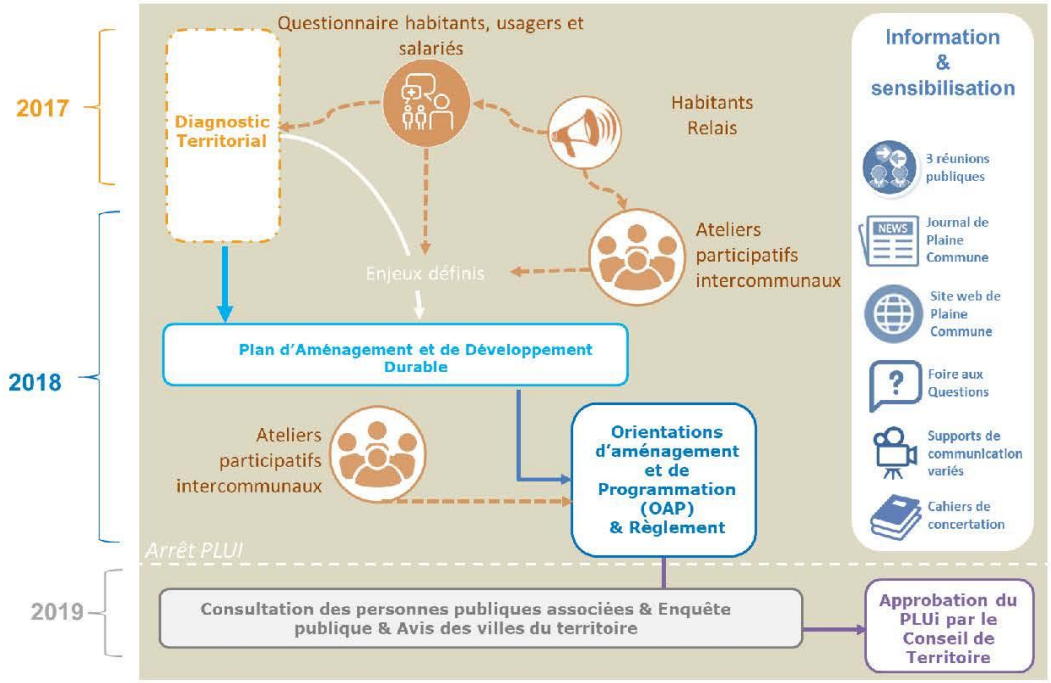
**Des outils transversaux** de concertation ont été mis en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi (site internet, registres, journal de Plaine Commune…) pour assurer l'information et la concertation la plus complète possible.

**L'ensemble de ces actions sont détaillées dans les parties suivantes du présent rapport.**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# LA DEMARCHE DE CONCERTATION EN UN CLIN D'ŒIL



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# PARTIE II. LE LANCEMENT DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

## 1 LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE LANCEMENT – 15 DECEMBRE 2017

### 1.1 Objectifs de la réunion publique de lancement

Le principal objectif de la réunion publique était de permettre aux participants de « **repartir en sachant ce qu'est le PLUi, et comment les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune peuvent contribuer à son élaboration ».**

A cela s'ajoutaient quatre objectifs plus spécifiques :

1. **Lancer officiellement la démarche** d'élaboration d'un PLUi et la démarche de concertation associée.
2. **Expliquer le PLUi** et permettre l'appropriation de la démarche par les participants (habitants et usagers, professionnels des communes)
3. **Présenter les grandes lignes** d'un PLUi :
    - Le cadre légal, les objectifs et impacts d'un PLUi (ce que le PLUi va changer pour les habitants et usagers du territoire),
    - Le Lien avec les PLU déjà initiés (en quoi le PLUi va prendre en compte les PLU) et nouveauté / spécificité d'un PLUi
    - Le calendrier d'élaboration et de mise en œuvre
    - La concertation proposée avec le cadre légal et les ambitions des élus de Plaine Commune et des communes.
4. **Mobiliser les participants** sur la démarche de concertation qui s'engage et identifier des habitants-relais de la concertation

**Les chiffres de la réunion de lancement**

- 99 personnes (habitants et usagers, hors intervenants) présentes
- 112 post-it de questions rédigées en séance
- 1 FAQ sur le site internet
- 42 Habitants-Relais volontaires se sont manifestés.

## 1.2 Déroulement de la rencontre

La rencontre s'est déroulée en six temps :

1. **L'accueil des participants et la présentation des premiers éléments de sensibilisation sur les enjeux du PLUi pour le territoire de Plaine Commune.** Les participants étaient invités à identifier leur lieu d'habitation sur une grande carte du territoire et à s'informer sur les projets urbains, les transports ou encore la biodiversité du territoire grâce à des panneaux d'exposition[2].



2. **L'introduction par les élus des enjeux pour le territoire de se doter d'un PLUI et les objectifs d'associer les habitants et les usagers par la concertation** (Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune - Gilles Poux, Vice-Président de Plaine Commune délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony Daguet, Vice-Président de Plaine Commune délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).

3. **Présentation détaillée de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :** *Une Fabrique de la ville*, bureau d'études qui assiste Plaine Commune, présente ce qu'est un PLUi, son contenu, la méthode d'élaboration et les étapes prévisionnelles.



[2] Voir les panneaux d'exposition en annexes dans la partie consacrée à la 1ère réunion publique

4. **Temps d'échanges entre élus et participants,** pour préciser à quoi sert le PLUI, la méthode d'élaboration, les enjeux pour le territoire, l'association des habitants et usagers du territoire.

Les participants ont fait remontés un grand nombre de questions, sur tous les aspects de la démarche d'élaboration du PLUI.

Des premiers éléments de réponses ont été apportés en séance par les élus présents, notamment sur les modalités pratiques du PLUi, sur le rôle et les objectifs de ce dernier, ainsi que sur les modalités de la démarche de concertation.

Après la réunion, l'ensemble des questions écrites et posées par les participants ont été retranscrites et répertoriées. Une réponse a été apportée à chaque question dans la « Foire aux questions » sur la page PLUi du site Internet de Plaine Commune.



5. **Présentation des manières de s'impliquer dans la démarche d'élaboration du PLUi :** présentation des grandes phases de la démarche de concertation, du rôle d'habitants relais et de l'enquête Habitants / Usagers.



6. **Présentation des prochains rendez-vous** : réunion d'information pour les habitants relais le 11 janvier 2018, lancement de l'enquête Habitants et Usagers, en ligne et en version papier à partir du 15 janvier 2018, et organisation de neuf ateliers participatifs sur la période février - mars 2018)

**Les points essentiels évoqués lors des échanges avec les participants**

Lors de cette première réunion publique, les échanges et débats ont principalement porté sur :

- Le périmètre géographique et thématique du PLUi
- La cohérence et la coordination du PLUI avec les autres documents stratégiques et réglementaires du territoire (avec les PLU, le SCOT, et le CDT notamment)
- Les modalités pratiques de l'élaboration du PLUi (autorité publique en charge, régime transitoire, rôle des échelons municipaux, financement, calendrier, accessibilité du document pour les habitants…)
- La coordination entre l'échelle d'action publique municipale et intercommunale et l'articulation de leurs différentes priorités
- Les objectifs et modalités de la démarche de concertation (marge de manœuvre, dispositifs d'information et de co-élaboration mis en œuvre…)

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# LA VIDEO DE LANCEMENT « LE PLUI SE CONSTRUIT AVEC VOUS »

A l'occasion de la première réunion publique du 15 décembre 2017, une vidéo de 3 minutes intitulée « Le PLUi se construit avec vous » a été réalisée.

Elle vise à **présenter de manière pédagogique les différentes étapes de l'élaboration du PLUi, ses grands objectifs et la manière d'y contribuer**.

Elle comprend la présentation générale de la démarche ainsi que des témoignages d'élus et habitants présents le 15 décembre 2017.

Cette vidéo a été diffusée sur le site internet de Plaine Commune et sur une plateforme vidéo : https://www.youtube.com/watch?v=Y59iCT-2Mwk.




Le PLUI se construit avec vous !

696 vues 3 0 PARTAGER ENREGISTRER ...

PlaineCommune
Ajoutée le 19 janv. 2018

S'ABONNER 19

Cette vidéo de présentation du PLUI a notamment été projetée en introduction des ateliers participatifs de février-mars 2018.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# PARTIE III. LA CONSTRUCTION DU DIAGNOSTIC, DES ENJEUX ET DU PROJET DE TERRITOIRE

## 1 LES ATELIERS PARTICIPATIFS EN PHASE DE DIAGNOSTIC ET ENJEUX – FEV. / MARS 2018

Lors de la phase de diagnostic, la concertation s'est structurée autour d'une **première série de neuf ateliers participatifs,** organisés dans chacune des neuf villes de Plaine Commune.

Pensés comme des moments de travail qui permettent l'articulation entre les échelles communale et intercommunale dans la phase de diagnostic, les **ateliers ont cherché à faire appel à la réalité vécue des participants pour construire avec eux une vision globale du territoire**.

Mis en place dans chaque commune et dans les médiathèques, qui sont des lieux connus et fréquentés des habitants, les ateliers ont permis aux habitants d'interagir, de commenter et d'alimenter le diagnostic du territoire. Ils ont permis de mettre en débat les enjeux et pistes d'orientations qui ont ensuite été intégrés à la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les ateliers étaient co-animés par les élus présents, les équipes de Plaine Commune et le groupement de prestataires.

**261 habitants et usagers du territoire ont participés à la 1ère série d'ateliers.**

### 1.1 Organisation et déroulement des ateliers participatifs de la phase 1

Les ateliers se sont déroulés selon le calendrier suivant :

| VILLE | DATE | LIEU |
|---|---|---|
| **Saint-Denis** | 01/02/2018 | Médiathèque du centre-ville |
| **Pierrefitte** | 06/02/2018 | Médiathèque Flora Tristan |
| **La Courneuve** | 08/02/2018 | Médiathèque Aimé Césaire |
| **Epinay** | 27/02/2018 | Médiathèque Colette |
| **Aubervilliers** | 06/03/2018 | Médiathèque St John Perse |
| **Ile-St-Denis** | 13/03/2018 | Médiathèque Elsa Triolet |
| **Villetaneuse** | 14/03/2018 | Médiathèque Renaudie |
| **Stains** | 15/03/2018 | Médiathèque Louis Aragon |
| **Saint-Ouen** | 21/03/2018 | Médiathèque Persépolis |

Ils étaient organisés selon le déroulé suivant :

- Un **rappel de la démarche du PLUI** et son calendrier d'élaboration, à l'appui de la vidéo de lancement du PLUI
- Une **présentation et mise en débat des grands éléments de diagnostic territorial** réalisé par les bureaux d'études, présenté par Plaine Commune et les prestataires
- Un **travail en sous-groupes thématiques** était proposé sur les thématiques suivantes :
  - Les grands projets et l'urbanisme
  - Le logement
  - Les équipements publics
  - Les services et le cadre de vie
  - Les transports et déplacements
  - Le paysage, les espaces verts et l'environnement
  - Le développement économique et l'emploi

*Chaque groupe, étaient invités à débattre de :*

- *Les atouts et faiblesses de Plaine Commune sur la thématique concernée ;*
- *Une hiérarchisation des enjeux parmi une liste proposée (en notant chaque enjeu de 1 à 5 étoiles en fonction de son importance)*
- *Les éléments de diagnostic et d'enjeux complémentaires proposés par le groupe.*



- **Une restitution collective**

A l'issue d'un travail en groupe (d'une durée de 20 à 30 minutes) les participants étaient invités à désigner un rapporteur chargé de restituer les conclusions du groupe à l'ensemble des participants.
En outre, les participants pouvaient laisser leurs formulaires en fin de séance afin de les exploiter pour apporter des compléments d'information et préciser le diagnostic et les enjeux du territoire.

Pour chacun des neufs ateliers, un compte-rendu de séance a été rédigé reprenant les termes des échanges et les priorisations effectuées par les participants sur les enjeux. Ces comptes rendus ont été mis en ligne sur la page PLUi du site internet de Plaine Commune et sont annexés au présent rapport.

## 1.2 Bilan synthétique des 9 ateliers participatifs de la phase 1

Les participants ont particulièrement insisté sur la nécessité d'avoir une vision transversale pour le territoire, toutes les thématiques étant intrinsèquement liées. Parmi les six thématiques soumises aux travaux en ateliers, celles qui ont le plus mobilisé les participants sont :

- Les paysages, les espaces verts et l'environnement
- Le développement économique et l'emploi
- Les transports et déplacements
- Le logement et l'habitat

Les principaux enseignements de la concertation sont synthétisés ci-dessous par thématique :

### 1.2.1 Les espaces verts, au cœur des préoccupations

**La question des espaces verts et de l'environnement a été la thématique la plus abordée lors de cette première série d'ateliers** (abordée dans 8 ateliers sur les 9 organisés) et a fait l'objet d'un nombre important de propositions.

> LA VILLE SOUFFRE D'UN MANQUE D'EXPLOITATION DU POTENTIEL DE CREATION D'ESPACES VERTS.
>
> Une participante – Atelier d'Aubervilliers

L'environnement est identifié comme un pilier stratégique par les participants car étant au cœur de multiples enjeux pour le territoire : ce sont des espaces publics de récréation et de loisirs pour les habitants, ainsi que des espaces de préservation, de circulation de la biodiversité (*friches en jachère, espaces non-urbanisés et jardins privés sont considérés comme des réserves de biodiversité à préserver*), de lutte contre la pollution et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (*îlots de fraicheur, végétalisation des habitations et des espaces publics, lutte contre l'imperméabilisation des sols…*).

> IL FAUDRAIT EGALEMENT FAVORISER LA GESTION DIFFERENCIEE ENTRE LA NATURE CONTROLEE ET LA NATURE LIBRE.
>
> Une participante – Atelier de Stains

En termes de diagnostic : la valorisation et la préservation des espaces verts existants, qu'ils soient déjà ouverts aux publics (exemple des grands parcs) ou non (friches, à l'exemple de la savonnerie d'Epinay) sont prioritaires pour les participants.

En termes d'objectifs : les participants soutiennent la création d'espaces verts et de nature en ville. Les participants ont rappelé le lien avec les objectifs de développement de la trame verte et bleue et de mobilités douces (qui pourraient suivre les mêmes parcours et circuits).

> METTRE EN PLACE DES LIAISONS FLUVIALES POUR LE TRANSPORT DES PERSONNES : EPINAY / LA DEFENSE
>
> Un participant – Atelier d'Epinay

En termes de propositions : L'utilisation des voies fluviales a été fortement encouragée par les participants. Ils considèrent qu'elles sont un potentiel fort pour développer à la fois de nouveaux espaces verts et des espaces publics de qualité, mais également de nouvelles alternatives de déplacements (humains et marchandises) ou encore de nouvelles sources d'énergie renouvelables.

La sensibilisation aux enjeux environnementaux et à la préservation des espaces verts a été rappelée par les participants comme proposition. Ils ont aussi souhaité ne pas créer des espaces verts « prêts à l'emploi » mais des espaces appropriables.

> CREER DES ESPACES DES POSSIBLES, DES ESPACES A INVENTER AVEC LES USAGERS NOTAMMENT DANS LES INTERSTICES URBAINS.
>
> Une participante – Atelier de La Courneuve

### 1.2.2 Deux constats qui font consensus sur le développement économique et l'emploi

En termes de diagnostic : Les participants se sont principalement concentrés sur deux constats : **le risque que représenteraient des zones d'activités tendant vers la mono-activité et l'inadéquation des emplois existants sur le territoire avec les profils des habitants en recherche d'emploi.** En outre, et bien que cette question ne relève pas du PLUi, les participants ont pointé à plusieurs reprises le manque de politique de formation et de mise en adéquation des profils des demandeurs d'emplois présents sur le territoire avec les emplois créés

> IL FAUT MENER UNE REFLEXION SUR LES MUTATIONS MULTIFONCTIONS DE CES ZONES [D'ACTIVITES (…) ET FAIRE QU'ELLES] PERMETTENT DES EMPLOIS DE NATURES DIFFERENTES POUR TOUS LES HABITANTS DU TERRITOIRE
>
> Une participante – Atelier de Saint Denis

En termes d'objectifs : Les participants ont insisté sur la nécessité d'encourager la diversité économique de Plaine Commune. Les enjeux relatifs à la préservation d'une offre commerciale de proximité et de qualité, à la préservation des petites activités en centre-ville et au ralentissement de la multiplication des grandes surfaces ont également été au cœur des discussions lors des ateliers.

En termes de propositions : Les participants proposent de mener une réflexion sur les multiples usages et fonctions des zones d'activité, leur insertion sur le territoire, en reconnaissant le patrimoine industriel et artisanal du territoire, ainsi que les compétences et savoir-faire des habitants.

Pour répondre au déséquilibre d'emploi, le lien avec les centres de formation est une piste proposée, de même que le développement du secteur de l'économie sociale et solidaire sur le territoire et l'application de la charte Entreprises du territoire.

Enfin, de nouvelles activités économiques à potentiel ont été identifiées : le développement des activités touristiques, via la valorisation du patrimoine culturel et historique du territoire, ou encore via le développement du tourisme vert (liaison cyclable Paris – Londres par exemple).

> [IL FAUDRAIT] MENER UNE REELLE POLITIQUE POUR FAVORISER L'EMPLOI DES HABITANTS DE PLAINE COMMUNE DANS LES ENTREPRISES DE PLAINE COMMUNE.
>
> Une participante – Atelier de Saint Ouen

### 1.2.3 Transports et déplacements : complémentarité des leviers d'action pour atteindre un double objectif

> ON EST SUR UN TERRITOIRE OU TOUT LE MONDE PLEURE SUR LES TRANSPORTS, IL FAUT AMELIORER L'EXISTANT MAIS AUSSI CONTINUER A DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN COLLECTIFS ET LOURDS
>
> […] IL FAUT METTRE LE PAQUET SUR LES VELOS, ÇA COUTE MOINS CHER
>
> Deux participants – Atelier de Saint Denis

En termes de diagnostic : **Les participants ont majoritairement fait part de leurs inquiétudes concernant l'absence de continuité des voies douces et entre les infrastructures favorisant l'intermodalité.** Ils ont insisté sur les impacts négatifs des fractures urbaines existantes et futures, notamment créées par les infrastructures routières et ferroviaires. A Aubervilliers, le groupe insista notamment sur le projet d'aménagement du quartier des Quatre Chemins avec la RN2 venant couper le quartier, et à Stains et à la Courneuve l'absence d'accès en mode doux au parc Georges Valbon.

> C'EST UN DESASTRE, C'EST UNE SEGREGATION SPATIALE EXTREMEMENT VIOLENTE
>
> Un participant (à propos de la N2) – Atelier d'Aubervilliers

En termes d'objectifs : les participants ont majoritairement soutenu le double objectif de réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire et le développement d'alternatives pour les déplacements.

En termes de propositions : Le levier à mobiliser en priorité serait l'amélioration des infrastructures de transport collectif existantes. Cela devrait être accompagné du développement de nouvelles infrastructures en réseaux des modes doux.

### 1.2.4 Le logement et l'habitat sont des sujets controversés

La thématique de l'habitat a suscité de nombreux débats, avec des objectifs et des priorités qui semblaient difficilement conciliables.

> IL FAUT PRENDRE DES MESURES POUR LUTTER CONTRE LA SPECULATION FONCIERE
>
> Un participant - Atelier de Saint Denis

En termes de diagnostic : les participants s'accordent sur les niveaux de prix qui sont trop élevés.

En termes d'objectifs : la nécessité d'encadrer les prix des logements que ce soit à l'achat et à la location (lutte contre la spéculation foncière) et la lutte contre le mal-logement (habitat privé insalubre, marchands de sommeil, bidonvilles) fait consensus. Enfin, la question de la transition énergétique des bâtiments et de construction plus respectueuse de l'environnement est également identifiée comme essentielle sur l'ensemble du territoire.

En termes de propositions : les participants retiennent des solutions en cours de mise en œuvre comme la mise en place d'un « permis de louer » sur le modèle d'Aubervilliers, de garanties du maintien dans le logement sans augmentation de loyer après les opérations de rénovation urbaine, et propose de nouvelles actions comme la création d'un service public des syndics de copropriétés (pour résoudre les problèmes de copropriétés dégradées) ou encore par la définition d'indicateurs de suroccupation des logements.

> LA VILLE MANQUE DE MIXITE SOCIALE
>
> Un participant - Atelier de Villetaneuse

**Ce qui fait débat : Les questions de densité urbaine, de diversification de l'habitat et de mixité sociale font débat, que ce soit entre les habitants de villes différentes ou entre les habitants d'une même ville.** Les participants ont soulevé la difficulté de concilier les enjeux de densification (via la participation à l'effort de construction) et d'amélioration du cadre de vie et des équipements publics, à l'instar notamment des débats lors des ateliers d'Aubervilliers ou Saint Ouen.

> [IL FAUT] AUGMENTER LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX
>
> Un participant - Atelier de Saint Ouen

La question de la mixité sociale est t exprimée de manière contrastée. Certains habitants souhaitent voir le territoire accueillir davantage de personnes de classes moyennes ou aisées, estimant notamment que cela aura des retombées positives sur la qualité des équipements scolaires. A l'inverse, d'autres habitants expriment leur inquiétude quant à une gentrification du territoire qui ne permettrait pas à ceux qui le souhaitent de continuer à y habiter.
En fonction des participants, la mixité sociale renvoie donc soit à l'arrivée de nouveaux habitants plus riches soit, au contraire, au maintien d'une vocation sociale du territoire permettant de garantir une mixité de population à l'échelle de la métropole. Il apparait donc, au terme de la première série d'ateliers, que le débat doit être approfondi et poursuivi.

Les enjeux de diversification et de mixité sociale sont aussi appréhendés différemment selon les villes : au nord du territoire, le renforcement de la mixité est perçue comme essentiel notamment en vue de l'amélioration des services publics, alors que les participants des villes au sud éteint davantage en faveur d'une politique locale de l'habitat venant protéger de la spéculation foncière et garantissant la construction de logements sociaux et d'accueil de l'ensemble des ménages y compris les plus modestes. Ces points de vue restaient toutefois nuancés, voire contestés, au sein de chaque atelier.

### 1.2.5 Equipements publics, services et cadre de vie : l'importance du cadre de vie quotidien

> IL N'Y A PAS DE POISSONNIER A SAINT DENIS, LA DIVERSITE DES COMMERCES EST ABSENTE.
>
> Un participant – Atelier de Saint Denis

Sur la question des équipements publics, des services et du cadre de vie, les ateliers ont mis en exergue l'importance des objectifs d'amélioration de l'espace public (voirie, éclairage, propreté, tranquillité publique…) et d'amélioration et de diversification de l'offre commerciale de proximité.

En termes de diagnostic : **les participants pointent les carences en termes d'équipements et de services publics sur le territoire.**

En termes d'objectifs : bien qu'ayant conscience que Plaine Commune ne pourrait traiter cet enjeu seule, le **renforcement des services publics de l'Etat** (Police, Justice, Education) **a été prioritairement identifié comme un enjeu majeur sur l'ensemble du territoire**. Les participants ont également insisté sur la nécessité de le fait de :

- Poursuivre la construction de nouveaux équipements scolaires et dédiés à la petite enfance, ainsi que des infrastructures sportives et des espaces pour les jeunes.
- Prévenir l'insuffisance de professionnels de santé.

En termes de propositions : les participants ont soulevé **la question de l'appropriation des équipements et proposent de penser certains lieux et équipements ouverts, multi-services, évolutifs et favorisant les initiatives des habitants.**

Ils proposent aussi que **la question des équipements publics et des services sur le territoire soit pensée en amont des projets de construction et des grands projets d'aménagement** afin que le territoire ne soit pas uniquement un « champ de grues » et ne se transforme pas en « dortoir ». Avoir une approche progressive et intégrée dans laquelle le développement du territoire et l'implantation des services seraient pensés en même temps que la politique de construction serait la condition sine qua non pour créer un territoire où il fait bon vivre.

> INVERSEZ LA TENDANCE ENTRE URBANISATION ET DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES : [IL FAUDRAIT] AVOIR LES INFRASTRUCTURES AVANT D'URBANISER
>
> Un participant – Atelier de Pierrefitte

### 1.2.6 Répondre aux besoins des habitants, une condition nécessaire à la poursuite de la politique de développement de grands projets sur le territoire

En termes de diagnostic : A Saint Ouen, les participants ont rappelé leurs interrogations face au projet de création d'un hôpital qui ne répondraient pas, selon eux, aux besoins médicaux des personnes du territoire et aux nuisances sonores et visuelles des projets (pendant et après les travaux). C'est un sentiment globalement partagé par les participants que les projets proviennent directement de la Métropole du Grand Paris ou de l'Etat et sont construits « hors sol » (l'exemple de la zone des Tartres a également été repris plusieurs fois) et sont « subis par les habitants ».

> QUELS OUTILS LE PLUi PEUT-IL METTRE EN PLACE POUR GARANTIR UN CONTROLE CITOYEN ?
>
> Une participante – Atelier d'Aubervilliers

En termes d'objectifs : la prise en compte des besoins des habitants et des usagers de Plaine Commune dans les grands projets sur le territoire est jugée prioritaire. Les participants considèrent cet enjeu comme une condition nécessaire à la poursuite de la politique de grands projets. Ils questionnent les moyens donnés aux habitants pour venir amender les projets, ainsi que les moyens des élus du territoire concernant le respect de l'équilibre économique des projets et de maitrise des ressources publiques.

En termes de propositions : les participants proposent la mise en œuvre, pour chacun des projets, **d'une méthodologie intégrant les instances de démocratie locale** (à l'exemple des débats ayant eu lieu à Villetaneuse). L'intégration d'une expertise citoyenne dans les projets garantirait pour les participants la prise en compte des besoins locaux.

> ON VOIT MAL LA FLUIDITE QUI SE DESSINE SUR LE TERRITOIRE
>
> Un participant – Atelier de Saint Denis

Le second enjeu suggéré lors des ateliers est **la meilleure prise en compte des coupures urbaines découlant des projets, et leur résorption**. Lors de l'atelier de Saint Denis, le groupe a illustré ses propos avec le projet « les Lumières Pleyel ».

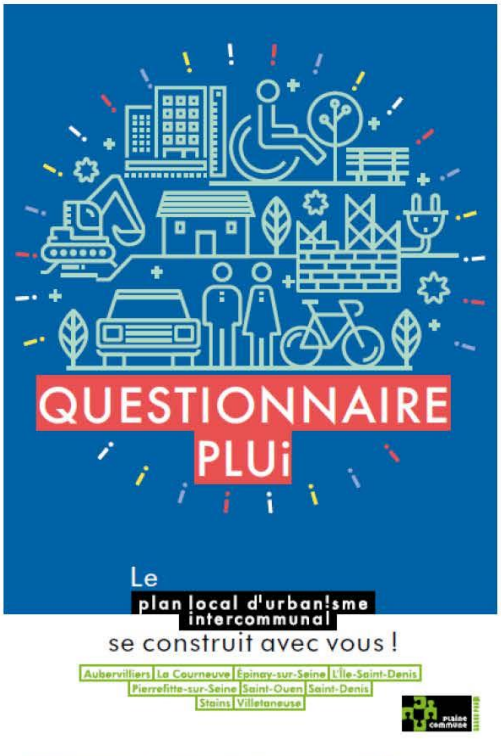
Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# 2 LE QUESTIONNAIRE HABITANTS / USAGERS – 1ER TRIM. 2018

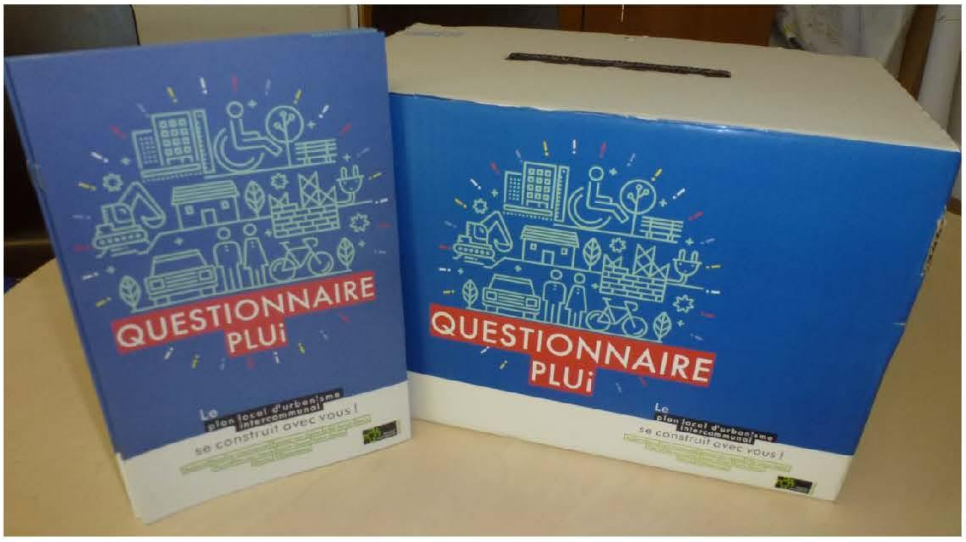
En complément des ateliers, afin d'accroitre la mobilisation de la population, un questionnaire numérique et papier a été diffusé au cours du premier trimestre 2018.

**Ce questionnaire avait pour but d'alimenter le diagnostic et le PADD du PLUi en recueillant plus largement l'avis des habitants et usagers du territoire**. Environ 1750 réponses ont été recueillies et exploitées.









### 2.1.1 Méthodologie du questionnaire

***Modalités d'administration du questionnaire***

La collecte s'est déroulée du 15 janvier au 31 mars 2018. Deux modes de collecte ont été mobilisés afin de toucher un public le plus large possible :

- **Sur Internet via le site www.plainecommune.fr/plui**
- Par papier, soit par courrier directement adressé à la délégation Stratégie Territoriale au 21 avenue Jules Rimet à Saint-Denis, soit via des **urnes installées dans les médiathèques du territoire, au siège de Plaine Commune et dans les mairies**.

Le questionnaire a fait l'objet d'une forte communication. La mise à disposition des questionnaires dans les médiathèques et dans les mairies a été pensée pour maximiser les réponses. Au total, **1 832 questionnaires ont été collectés, dont 1 229 par Internet et 603 par papier. Après analyse, ce sont 1 758 questionnaires qui ont pu être validés** (1 193 en ligne 565 par papier) et retenus pour la présentation de ces résultats. Les cas de non validation s'expliquent par l'absence d'information sur le lieu d'habitation et/ou de travail et/ou l'absence d'éléments d'appréciation sur l'ensemble du questionnaire (uniquement des informations de profils renseignées).

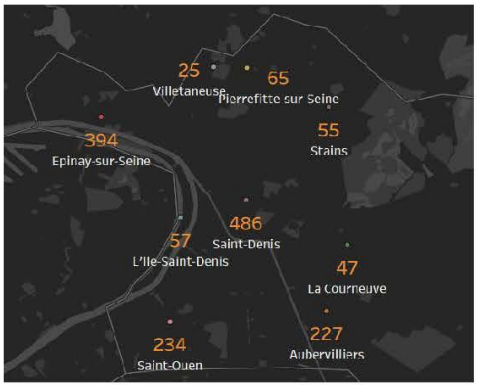
***Profils des répondants et origine géographique***

La complémentarité des modes de collecte a permis de toucher un public à la fois plus jeune (étudiants et moins de 25 ans) et plus âgé (retraités et plus de 60 ans), bien que la majorité des répondants (40%) aient entre 40 et 59 ans (cf. tableau ci-dessous).

Il faut noter que le profil moyen des répondants est différent de celui de la population résidente.

| Critères | Répondants en ligne à l'enquête (1 193) | Répondants par papier à l'enquête (565) | Ensemble des répondants (1 758) |
|---|---|---|---|
| Âge | Moins de 25 ans : 6%<br>Entre 26 et 39 ans : 35%<br>Entre 40 et 59 ans : 43%<br>Plus de 60 ans : 16% | Moins de 25 ans : 17%<br>Entre 26 et 39 ans : 26%<br>Entre 40 et 59 ans : 32%<br>Plus de 60 ans : 25% | Moins de 25 ans : 10%<br>Entre 26 et 39 ans : 32%<br>Entre 40 et 59 ans : 40%<br>Plus de 60 ans : 19% |
| Genre | Femmes : 60%<br>Hommes : 40% | Femmes : 64%<br>Hommes : 36% | Femmes : 61%<br>Hommes : 39% |
| Catégories Socio-Professionnelles (CSP) les plus représentés | Cadre ou profession intellectuelle supérieure : 46%<br>Employé et profession intermédiaire : 24%<br>Retraité : 12%<br>Etudiant : 3%<br>En recherche d'emploi : 3% | Cadres ou profession intellectuelle supérieure : 18%<br>Employés et professions intermédiaires : 27%<br>Retraités : 24%<br>Etudiant : 14%<br>En recherche d'emploi : 8% | Cadres ou profession intellectuelle supérieure : 37%<br>Employés et professions intermédiaires : 25%<br>Retraités : 16%<br>Etudiant : 7%<br>En recherche d'emploi : 5% |
| Ancienneté dans la commune | Moins d'un an : 8%<br>De 1 à 3 ans : 15%<br>De 3 à 10 ans : 30%<br>Plus de 10 ans : 47% | Moins d'un an : 3%<br>De 1 à 3 ans : 10%<br>De 3 à 10 ans : 18%<br>Plus de 10 ans : 70% | Moins d'un an : 6%<br>De 1 à 3 ans : 13%<br>De 3 à 10 ans : 26%<br>Plus de 10 ans : 54% |

La répartition géographique des répondants est inégale, mais plutôt fidèle au poids démographique des villes : une prédominance des habitants de Saint-Denis d'Epinay (respectivement 28% et 22%). Les habitants de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Aubervilliers ont représenté chacun 13% des répondants. Dans les villes de Pierrefitte-sur-Seine, L'Ile Saint Denis, Stains, La Courneuve et Villetaneuse, le nombre de répondants n'a pas dépassé, pour chacune, 5% des réponses totales au questionnaire. Carte ci-contre : nombre de réponses au questionnaire par ville du territoire



### 2.1.2 Les principaux résultats du questionnaire

Un rapport présentant les résultats détaillés de l'exploitation du questionnaire Habitants et Usagers du territoire a été rédigé et est disponible en ligne, sur le site de Plaine Commune. Les résultats sont présentés à l'échelle intercommunale et pour chacune des villes du territoire dans ce rapport.

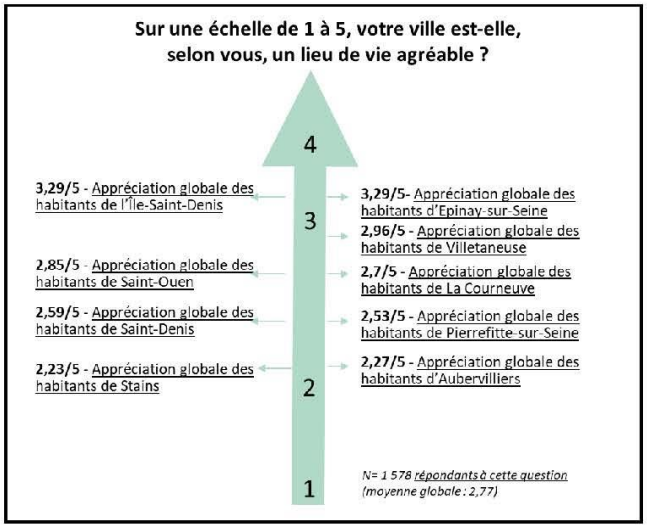
***Les principaux atouts et faiblesses du territoire de Plaine Commune***

On perçoit des différences sur la perception de leur ville entre les répondants selon leur lieu d'habitation, ainsi :

- **L'Ile-Saint-Denis et d'Epinay-sur-Seine** recueillent les notes moyennes les plus élevées du territoire (3,29/5).
- **Stains et d'Aubervilliers** ont la note d'appréciation la plus basse (note moyenne globale de 2,27/5, pour 2,77/5 pour l'ensemble des répondants)

La note moyenne peut également varier selon l'âge et la CSP. Les moins de 25 ans, plus de 60 ans, les étudiants et les retraités attribuent une note plus élevée en moyenne.

Les répondants ont pu s'exprimer sur une variété de thématiques pour identifier celles relevant des atouts pour le territoire et celles constituant davantage une faiblesse.

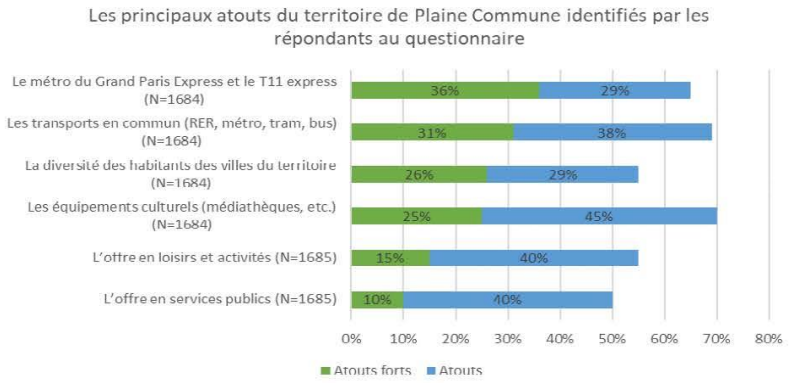



1. Les atouts du territoire

**Les équipements culturels, les transports en commun, le métro du Grand Paris Express et le T11 express sont perçus comme les plus grands atouts pour l'ensemble des répondants.**

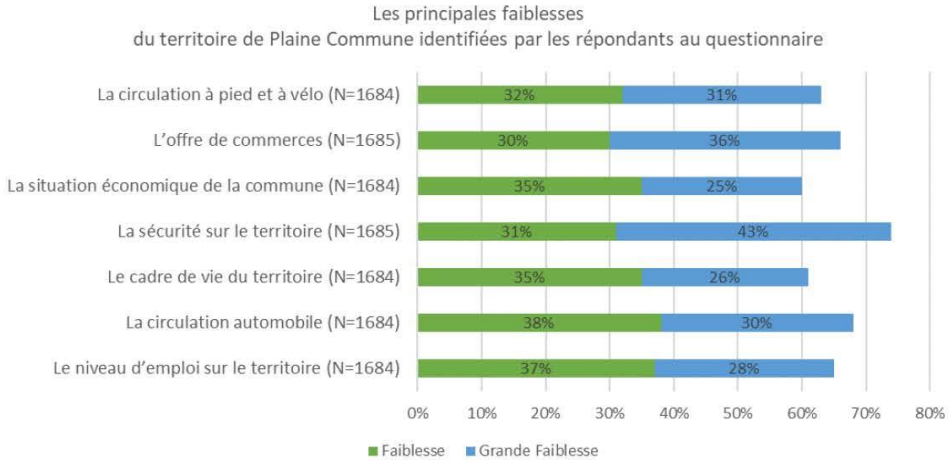
Des variations selon les profils des répondants peuvent être identifiées :

- Les 26-39 ans perçoivent moins les transports en commun comme une force du territoire (65%), mais ils perçoivent davantage le métro du Grand Paris Express et le T11 express comme un atout (71%), tout comme les cadres ou professions intellectuelles supérieures (78%) et les résidents depuis moins de 3 ans sur le territoire (74%).
- La diversité des habitants est considérée comme une force par les 18-25 ans (72%), les 26-39 ans (61%), les cadres ou professions intellectuelles supérieures (62%) et les étudiants (65%).
- L'offre en loisirs et activités est davantage perçue comme une force par les femmes (59%) que les hommes (49%).



2. Les faiblesses du territoire

La sécurité sur le territoire, la circulation automobile, l'offre de commerce, le niveau d'emploi et la circulation à pied et à vélo sont les éléments de faiblesse les plus identifiés par les répondants.

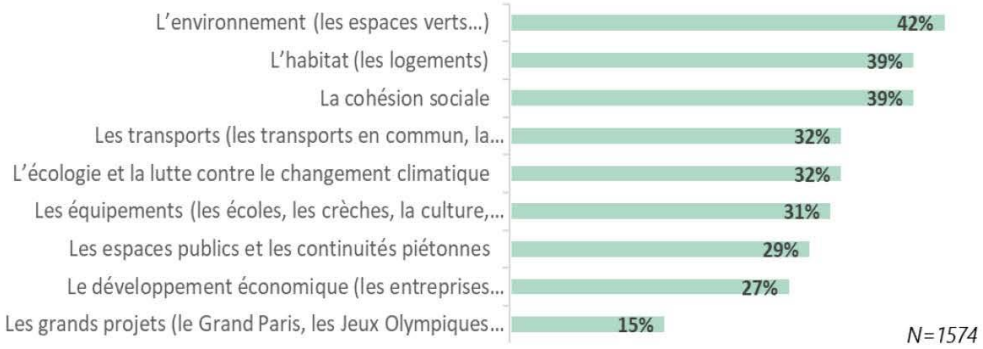



Parmi les éléments cités, quelques nuances existent selon les profils :

- La sécurité est une faiblesse par 83% des cadres ou professions intellectuelles supérieures.
- L'offre de commerces est particulièrement vue comme une faiblesse par les 40 ans et plus, les cadres ou professions intellectuelles supérieures et les retraités
- La circulation automobile est davantage une faiblesse pour les plus de 40 ans (72%), mais la circulation à pied/ vélo est jugée positivement par les moins de 25 ans (54%%).
- Le niveau d'emploi est principalement vu comme faiblesse par les 40-59 ans (70%).
- Le cadre de vie est cité comme une faiblesse de manière plus marquée par les 26-39 ans (65%) les 40-59 ans (67%) et les cadres ou professions intellectuelles supérieures (71%), mais très peu par les moins de 18 ans (14%) et les 18-25 ans (43%).
- Les services dédiés aux personnes âgées sont jugés moins négativement par les plus de 60 ans, qui jugent à 37% ceux-ci comme une faiblesse.
- Le nombre d'équipements en direction des enfants et des jeunes est perçu comme une force par 49% des 40-59 ans, 54% des plus de 60 ans, mais seulement 38% des 26-39 ans.

***La vision pour l'avenir du territoire***

*les 3 sujets prioritaires sur lesquels il faudrait agir dans les 5 à 15 prochaines années pour améliorer le cadre de vie identifiés par les répondants aux questionnaires*




**L'environnement, l'habitat et la cohésion sociale** sont les 3 sujets prioritaires sur lesquels agir dans les 5 à 15 prochaines années. Les grands projets, s'ils sont perçus positivement aujourd'hui, ne figurent pas parmi les sujets prioritaires, qui restent principalement des sujets du quotidien.

Si les moins de 25 ans, les employés et professions intermédiaires citent davantage l'habitat (respectivement 53% et 46%), les 40-59 ans citent en premier lieu la cohésion sociale (44%). Enfin les plus de 60 ans mentionnent davantage les transports que les autres catégories d'âge (36%). Les femmes sont plus nombreuses que les hommes à mentionner les équipements (35% contre 26%) comme sujet prioritaire.

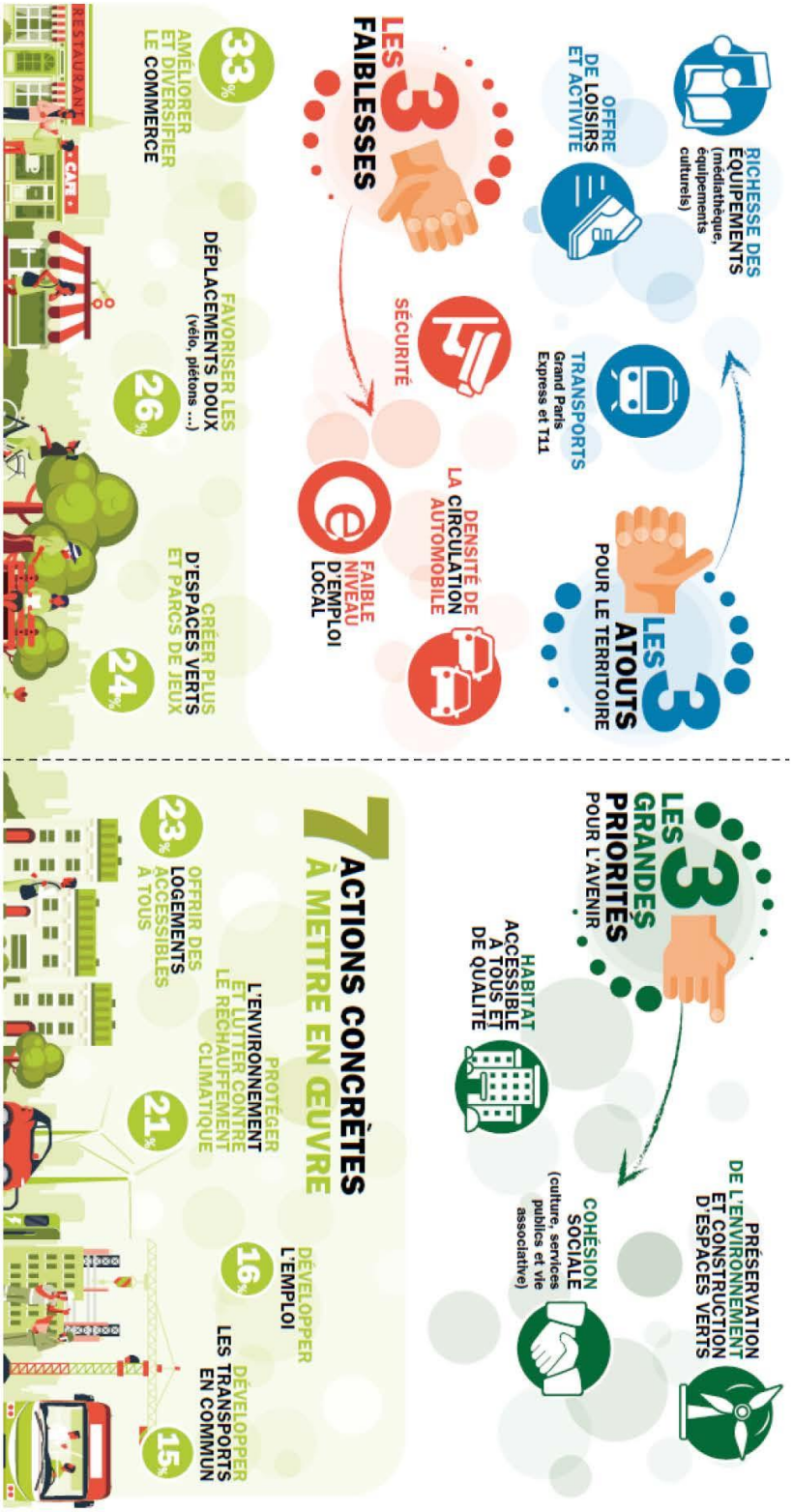
Les répondants ont indiqué les actions principales sur lesquelles il faudrait agir plus concrètement selon eux. Ainsi, **améliorer les commerces, favoriser les modes de déplacements doux et avoir plus d'espaces verts et parcs de jeux sont les 3 principales actions concrètes** citées par l'ensemble des habitants de Plaine Commune.

- Améliorer les commerces est particulièrement cité par les 40-59 ans (37%) et les plus de 60 ans (39%), tandis que favoriser les modes de déplacements doux est évoqué par les 26-39 ans (32%) les cadres et professions intellectuelles supérieures (34%) et les résidents depuis moins de 3 ans (38%).
- Avoir plus d'espaces verts et de parcs de jeux est également cité par les 26-39 ans (34%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (31%).
- Enfin, développer les transports en commun est priorisé par une part plus importante des 18-25 ans (24%).

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

### 2.1.3 Synthèse des résultats du questionnaire



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE PRESENTATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – 5 JUILLET 2018

## 2.2 Objectifs de la réunion publique du 5 juillet 2018

La seconde réunion publique intercommunale se situait à mi-chemin de la concertation préalable. Elle devait jouer un rôle « pivot », pour à la fois :

- Conclure et restituer la première séquence de concertation
- Engager concrètement la seconde séquence de concertation
- Garder lisible le processus général et tenir les participants informés de son avancement.




Lors de cette seconde réunion, 50 habitants et usagers du territoire (hors intervenants) se sont rendus au siège de Plaine Commune.

## 2.3 Déroulement de la réunion publique

La rencontre s'est déroulée en plusieurs temps :

1. **L'introduction par les élus sur l'avancement du PLUi et de la concertation** (Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune - Gilles POUX, Vice-Président délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony DAGUET, Vice-Président de délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).
2. **La présentation, par les bureaux d'études, des actions de concertation engagée depuis fin 2017 et leurs apports**, à l'instar des contributions du Conseil de Développement, du Collectif du Cahier citoyen, des éléments collectés lors des 9 ateliers participatifs et des 1758 réponses au questionnaire Habitants et usagers du territoire.
3. **La présentation des enjeux du territoire et des orientations générales du PADD mises en perspectives avec les apports de la concertation et validés par les élus**.
4. **Temps d'échange sur les orientations du PADD entre les participants et les élus**.
5. **Présentation des prochains rendez-vous**

**Les points essentiels évoqués lors des échanges**

Lors de cette deuxième réunion publique, les échanges et débats se sont portés sur la cohérence du projet avec les attentes citoyennes. Pour que la parole des habitants soit effective dans l'élaboration du PLUI, il faudra à minima apporter des réponses sur :

- La réalité de la végétalisation et de la création d'espaces verts grâce au PLUi,
- Le suivi régulier des orientations par des indicateurs pour mesurer la mise en œuvre du projet
- L'impact pour l'emploi local et l'inclusion des jeunes à la dynamique de développement

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# PARTIE IV. L'ELABORATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI ET LA PREPARATION DE L'ARRET DU PROJET

## 1 LA DEUXIEME SERIE D'ATELIERS PARTICIPATIFS : LA CONTRIBUTION A L'ELABORATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI

Lors de la phase règlementaire, la concertation s'est structurée à nouveau autour d'une **série de neuf ateliers participatifs,** organisés dans chacune des neuf villes de Plaine Commune. Cette organisation a été pensée pour assurer le fil conducteur de la concertation à l'échelle municipale.

Cette seconde série d'ateliers a été conçue pour **présenter la déclinaison des objectifs politiques du PADD dans des orientations d'urbanisme plus concrètes, notamment sur le volet écologique**.

Ils ont permis d'informer les habitants et usagers sur la **méthode pour passer de 9 documents municipaux à un unique document** d'urbanisme intercommunal et d'en présenter les impacts à la fois pour la commune et pour le territoire dans son ensemble.

Ils ont enfin permis de montrer les nouveaux enjeux d'urbanisme et **d'échanger sur ce que devront prendre en compte les futurs permis de construire.**

Lors de cette seconde série d'ateliers, 170 habitants et usagers du territoire sont venus participer.



**Le PLUi entame un nouveau cycle**

**Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) définit les grandes évolutions de notre territoire pour les quinze années à venir.**

En octobre 2017, après un an de travail préparatoire, Plaine Commune lançait officiellement l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec la volonté d'associer au maximum les habitants et les usagers du territoire. Une première réunion publique, en décembre 2017, avait permis de présenter les modalités de concertation et les grands enjeux du PLUi. Neuf ateliers participatifs, un dans chaque ville de Plaine Commune, avaient alors été organisés pour contribuer et enrichir l'élaboration d'un diagnostic préalable. En parallèle, un questionnaire papier, également accessible sur le site Internet de Plaine Commune et des villes du territoire, a été mis en place à destination des habitants et des usagers.

**Pour un territoire solidaire**

En juillet dernier, une fois la phase de diagnostic réalisée, deux étapes essentielles du PLUi ont été franchies. La première concernait le débat, par le Conseil territorial, sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dans celui-ci, les élus de Plaine Commune ont souligné les principes d'un territoire solidaire, soucieux de l'environnement, de l'emploi local et de la culture.

La deuxième grande étape a été la réunion publique du 5 juillet dernier, présentant les résultats du grand questionnaire auquel près de 2 000 personnes ont participé. Un document riche donnant une idée précise de la perception et des attentes des habitants du territoire pour les années à venir. Parmi les atouts de Plaine Commune, une grande majorité des répondants place les équipements culturels et le réseau des transports en commun, actuel et futur, parmi les points forts du territoire. Quant à ses faiblesses, les participants pointent le bas niveau d'emploi local, l'insécurité et la densité de la circulation automobile. Concernant les grands sujets qui structureront Plaine Commune et ses villes dans les années à venir, ce sont l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale qui arrivent largement en tête des attentes des habitants et des usagers. Un résultat qui rejoint parfaitement les grandes priorités fixées par les élus du territoire dans le PADD.

**Neuf nouveaux ateliers participatifs**

La démarche du PLUi entre dans une nouvelle phase avec l'élaboration des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement d'urbanisme. Comme pour le diagnostic, un atelier participatif se déroulera dans chacune des neuf villes de Plaine Commune. Ces derniers se tiendront dès cet automne et donneront lieu en décembre à une grande réunion publique de synthèse. Ensuite, le document fera l'objet d'une consultation avec les partenaires de Plaine Commune avant le lancement de l'enquête publique. La démarche du PLUi se conclura en novembre 2019, après deux années de concertation auprès des habitants et des usagers du territoire.

**À partir du 15 septembre retrouvez les dates des prochains ateliers participatifs sur www.plainecommune.fr/plui**

*Extrait de En Commun*

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## 1.1 Organisation et déroulement de la deuxième série d'ateliers participatifs – Nov. 2018

Les ateliers se sont déroulés selon le calendrier suivant :

| VILLE | DATE | LIEU |
|---|---|---|
| **Villetaneuse** | 06/11/2018 | Médiathèque Jean Renaudie |
| **La Courneuve** | 08/11/2018 | Médiathèque Aimé Césaire |
| **Saint-Denis** | 08/11/2018 | Médiathèque du Centre-Ville |
| **Aubervilliers** | 13/11/2018 | Hôtel de Ville (Salle du Conseil) |
| **Epinay** | 15/11/2018 | Médiathèque Colette |
| **Saint-Ouen** | 20/11/2018 | Médiathèque Persépolis |
| **Stains** | 22/11/2018 | Mairie de Stains |
| **Ile-Saint-Denis** | 27/11/2018 | Médiathèque Elsa Triolet |
| **Pierrefitte** | 27/11/2018 | Médiathèque Flora Tristan |

Ces ateliers avaient pour objectifs de :

- Exposer les principales évolutions entre le règlement du PLU communal en vigueur et le projet de PLUi en cours d'élaboration, notamment concernant l'évolution du zonage ;
- Présenter les principaux apports nouveaux du PLUi sur le plan réglementaire : renforcement du rôle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des règles liées à la végétalisation, à la densité…
- Donner à chacun des clés de compréhension du document et ainsi faciliter la participation des habitants à l'enquête publique qui suivra l'arrêt du projet de PLUi.

Ils étaient organisés selon le déroulé suivant :

- **Retracer la démarche d'élaboration** et de concertation du PLUI ont été retracées
- **Rappeler les grandes orientations** issues du PADD
- **Présenter le volet règlementaire**, à l'appui des plans des OAP thématiques et du plan de zonage général (alors en cours d'élaboration), pour chaque commune
- **Présenter et échanger autour d' études de cas concrets** dans chacune des villes du territoire pour présenter plusieurs outils réglementaires venant traduire les orientations du PADD (boîte à outils expliquant des règles de morphologie, de volumétrie et de végétalisation), en mettant l'accent sur les évolutions induites par le PLUi sur le territoire (logique avant/après le PLUi). **Ils ont constitué des temps pertinents pour répondre à un grand nombre de questions des participants, qu'elles concernent le devenir du territoire, des villes ou cas particuliers.**

Pour chacun des ateliers, un compte-rendu de séance a été rédigé reprenant les interventions des différents bureaux d'études, de Plaine Commune et des élus des communes présents. L'ensemble des questions posées lors de ces ateliers et des réponses apportées par les intervenants en séance ont été repris et capitalisés en dernière partie de chaque compte-rendu. Ces derniers ont été mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune et sont annexés au présent rapport.

## 1.2 Synthèse des contributions des participants aux ateliers dans la phase d'élaboration des OAP et du règlement

La compilation des interrogations/remarques des participants fait émerger cinq types de questionnements :

1. **La finalité des dispositions et de « l'objet PLUi »,** requérant des précisions sur :

« LA QUESTION DE LA POLLUTION DES SOLS APPARAIT-ELLE DANS LES ZONAGES ? »

« EST-CE QUE CE N'EST PAS INCONGRU D'INSCRIRE QUATRE FRANCHISSEMENTS DE L'ILE ALORS QU'ON RAME POUR EN AVOIR UN ? ÇA NE SEMBLE PAS TRES CREDIBLE … »

- La philosophie du PLUi, et son contenu, sur le périmètre d'action pour clarifier sur quoi il peut ou pas agir à l'instar des règlements sur les matériaux de construction, la pollution des sols, ou encore sur les essences des arbres…
- Les modalités pratiques d'application des règles (quelle est la structure ayant la compétence de contrôle, quelles en sont les modalités, quels sont les arrangements compensatoires existants)
- Le caractère « réaliste » et « faisable » du PLUi, certains participants questionnant l'ambition du PLUi face à la situation actuelle (certains le considérant comme trop ambitieux, d'autres au contraire souhaitant des règlements plus audacieux encore, notamment sur la question de la préservation de l'environnement)

2. **Des demandes de précisions et réactions sur les termes techniques et outils règlementaires utilisés :**

« ON NE PEUT PAS REMPLACER LES GROS ARBRES PAR DES PETITS ARBRES, CE N'EST PAS POSSIBLE, CE N'EST PAS LA MEME CHOSE ! »

- La définition des termes techniques à l'instar des OAP, des « prospects », des « arbres remarquables », de la « bande de constructibilité principale » …
- Les participants ont questionné la pertinence et la faisabilité (sur le long terme) de certains outils, notamment le coefficient de compensation de la pleine terre et les toitures végétalisées. Ils ont également mis en exergue le risque de dérives potentielles avec l'outil « unités de plantation », considéré parfois comme trop simplificateur

3. **Des préconisations stratégiques pour le territoire, rappelant la prégnance de trois sujets au centre des préoccupations des habitants** (exprimés dans la phase de diagnostic du territoire) :

« LES REGLES DE VERDISSEMENT NE SONT PAS TRES AMBITIEUSES. COMMENT PRESERVE-T-ON LES JARDINS PRIVES DE LA MINERALISATION ?

EST-CE QU'ON NE PEUT PAS PROPOSER DES COEFFICIENTS D'EVP AU-DELA DE LA PARCELLE, COMME LES COEFFICIENTS DE PLEINE TERRE ? »

- L'importance de la protection de l'environnement et la limitation des nuisances, le renforcement de la présence de l'eau, des parcs et des espaces verts en ville
- Les préoccupations sur le devenir du village olympique, avec l'inquiétude de créer un complexe qui ne puisse pas ensuite être réutilisé par et pour les habitants
- La gestion de la contradiction entre la préservation de l'environnement et du cadre de vie et les objectifs d'augmentation du nombre d'habitants et de logements

4. Des **réactions concernant la démarche de concertation dans l'élaboration du PLUi,** les participants rappelant leur volonté d'avoir accès aux documents de travail pour émettre un avis averti lors des ateliers participatifs, et interrogeant à la fois sur leurs marges de manœuvre pour participer et amender le projet et sur les divergences politiques entre les différentes villes du territoire.

« VA-T-ON AVOIR ACCES AUX DIFFERENTS SUPPORTS ET CARTES ?

A-T-ON OU NON DES MARGES DE MANŒUVRE POUR TRAVAILLER SUR LES OAP THEMATIQUES ET SUR LE PLUI ? OU PEUT-ON DONNER DES IDEES ? »

5. **Des interrogations concernant des zones spécifiques des villes et cas personnels**, illustrant une appropriation des éléments présentés par certains participants.

> « IL ME SEMBLAIT QU'IL Y AVAIT UNE OAP SUR LES AVENUES JOFFRE ET GALLIÉNI, NON ? »

> « SUR LES CAS PRÉSENTÉS, ON PARLE DE LA RUE, ÇA SOUS-TEND QU'IL N'Y A PAS DE RUE DERRIÈRE LA PARCELLE. OR À EPINAY, IL Y A DES SENTIERS : LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SE SITUE-T-ELLE SUR LA RUE PRINCIPALE ? COMMENT FAIT-ON SI LA PARCELLE EST ENTOURÉE DE DEUX RUES ? »

> « DANS QUEL TYPE DE ZONAGE SONT SITUÉS LES LABORATOIRES ECLAIR ? »

> « PRENONS UN EXEMPLE, SI JE LUI ACHÈTE SON JARDIN, EST-CE QUE JE SUIS OBLIGÉ DE PLANTER ? »

> « CONCERNANT LE COLLÈGE : IL Y AVAIT UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ PRÉVU SUR LE SECTEUR DU SITE VALAD... POUVEZ-VOUS INDIQUER OÙ IL EST PRÉVU À PRÉSENT ? »

> « EN REPRENANT VOTRE EXEMPLE, SI J'AI MES TUYAUX D'ÉVACUATION D'EAUX USÉES QUI PASSENT DANS LA TERRE, ÇA N'EST PLUS DE LA PLEINE TERRE ? »

**L'ensemble des contributions exprimées ont alimenté le travail sur les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.**

- Dans l'OAP Commerce et Artisanat, l'enjeu d'attractivité de nouveaux commerces plus qualitatifs et de dynamisation des pôles commerciaux existants a été renforcé ;
- Les contributions pour renforcer la végétalisation et la pleine terre, la création d'espaces verts publics ont conduit à amender le projet d'OAP « Environnement et Santé », et à préciser le volet environnemental de certaines OAP sectorielles
- L'OAP « Grands axes et urbanisme de liaison » a été amendée pour prendre en compte les remarques des participants concernant la requalification des principaux axes routiers et du maillage viaire, et le renforcement des liaisons intercommunales.
- Enfin, il a été indiqué que des OAP sectorielles en cours d'élaboration permettraient de mieux assurer la qualité des projets urbains, paysagers et architecturaux, de mieux protéger l'environnement, d'améliorer le cadre de vie des habitants et de développer la réflexion sur les grands projets à venir : le Village Olympique, les EMGP à Aubervilliers, la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis et le secteur Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine par exemple.

Les ateliers ont également complété le travail sur le règlement (écrit et graphique) alors en cours d'élaboration. Par leurs remarques et interrogations les participants ont permis des évolutions sur le fond et la forme du PLUi : ils ont mis en exergue la nécessité d'écrire des règles claires pour en faciliter l'application et le suivi et ont incité l'équipe projet à veiller à la lisibilité de la structure générale du règlement. A la suite de cette deuxième série d'ateliers, Plaie Commune s'est appliquée à renforcer les dispositions relatives aux thèmes suivants :

- les règles environnementales pour créer plus de nature en ville, en particulier grâce au coefficient d'espace libre, d'espace végétalisé, et d'espace de pleine terre ; la rédaction et le contenu de la règle relative au nombre d' « unités de plantation » requises sur un terrain ont par exemple été retravaillés suite aux remarques en atelier
- la préservation de l'environnement existant, le patrimoine bâti et végétal, en identifiant et protégeant par exemple, des espaces végétalisés existants ou des ensembles bâtis
- Une prise en compte plus fine des hauteurs et densités des constructions nouvelles dans certains quartiers ou rues, en tenant compte des contextes locaux
- le développement des espaces publics, notamment grâce à des servitudes de localisation pour espace public
- le renforcement de l'attractivité des centres-villes, en permettant l'implantation de commerces de proximité notamment grâce aux linéaires de rez-de chaussée actifs.

# LA REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DE PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI ET DU BILAN PROVISOIRE DE LA CONCERTATION – 10 JANVIER 2019

## 1.3 Objectifs de la troisième réunion publique intercommunale

Cette dernière réunion publique permet de finaliser la concertation préalable avec les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune, en présentant :

- Le **bilan final provisoire de la concertation** préalable, soulignant les apports de cette démarche dans le contenu du projet de PLUi ;
- Le **volet règlementaire du projet de PLUi** (OAP thématiques, OAP sectorielles, zonage, règlement) en cours de finalisation par l'équipe projet ainsi que des exemples concrets des évolutions induites par le projet de PLUi par rapport aux PLU communaux en vigueur.



## 1.4 Déroulement de la réunion publique

La rencontre s'est déroulée en quatre temps :

1. **L'introduction par les élus sur l'avancement du PLUi et de la concertation** (Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune - Gilles POUX, Vice-Président délégué à l'Aménagement et l'Urbanisme et Maire de La Courneuve - Anthony DAGUET, Vice-Président délégué à la Démocratie locale et Premier adjoint à la Maire d'Aubervilliers).
2. **Présentation, par le cabinet Pluricité, du bilan provisoire de la concertation préalable**, reprenant les différentes phases et outils de concertation déployés depuis le lancement de la démarche (questionnaire habitants, usagers, salariés, deux séries d'ateliers participatif en février mars 2018 et novembre 2018, les réunions publiques intercommunales, les supports de communication accessible en ligne, l'exposition itinérante). Les contributions des deux phases de concertation ont enrichi le diagnostic de territoire, le PADD, et les OAP et le règlement. La phase 1 étant la concertation sur le diagnostic du territoire et les enjeux d'avenir, la phase 2 quant à elle se concentrant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles, OAP thématiques) et les règlements (règlement écrit et règlement graphique). Ces différentes contributions et apports ont été précisés en séance. La contribution du conseil de développement et du collectif des cahiers citoyens est également rappelée.
3. **Présentation générale de la partie règlementaire du PLUi** par le bureau d'études Une Fabrique de la Ville et l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji-Beltrando. Les différentes OAP, les plans de zonage et certains outils de maîtrise de la morphologie et de la densité, ou encore les outils d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère et de végétalisation ont été présentés.
4. **Présentation des prochains rendez-vous** : exposition itinérante en janvier et février 2019, puis arrêt du projet par le Conseil territorial de Plaine Commune avant la consultation des communes et des personnes publiques associées, et l'enquête publique) et de la date estimée d'approbation du PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune (fin 2019/début 2020).

**Les points essentiels évoqués lors des échanges avec les participants**

Les échanges et débats ont principalement porté sur :

- Les enjeux de simplification et d'harmonisation entre les précédents PLU et le PLUi, première démarche de cette ampleur dans la Métropole du Grand Paris (MGP)
- La date d'arrêt du projet d'élaboration (mars 2019), qui rendra public les documents constitutifs du PLUi
- Les modalités de suivi, d'animation et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi une fois celui-ci arrêté, et ce pendant l'ensemble de sa validité
- Les modalités de contrôle des chantiers de construction sur le territoire, amenés à se développer (autorités de contrôle, prise en compte des externalités négatives pour les habitants...)
- La possibilité de mise en conformité des constructions ayant obtenu leur validation pendant la procédure d'élaboration du PLUi, et ne correspondant pas aux règlements qui seront a priori adoptés

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# L'EXPOSITION ITINERANTE, POUR TOUT SAVOIR SUR LE PLUI

Avant la fin de la période de concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUI, une exposition itinérante consacrée au PLUi a été organisée, au siège de Plaine Commune et dans les neuf villes (dans les mairies ou médiathèques), entre le 8 janvier et le 22 février 2019. Elle a aussi été accessible en lien via la site internet de Plaine Commune

Elle a été inaugurée au siège de Plaine Commune à l'occasion de la troisième réunion publique intercommunale du 10 janvier 2019.

*Ci-dessous, des extraits du journal municipal de Villetaneuse et du site internet de Plaine Commune*

**LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL S'EXPOSE JUSQU'AU 21 FÉVRIER À L'HÔTEL DE VILLE**




Après un long processus de concertation sur le territoire de Plaine Commune, le PLUi sera arrêté en mars prochain. En mairie, une exposition pédagoqique intitulée "Le PLUi, comment ça marche ?" sera visible à l'Hôtel de ville. **Infos au 01 85 57 39 00**

LE PLUI S'EXPOSE

*Publié le 08/01/2019*

Tout savoir sur le futur Plan local d'urbanisme intercommunal




L'expo qui dit tout !

**Après un long processus de concertation qui a permis de recueillir l'avis de 2 000 habitants du territoire au cours d'ateliers participatifs, de réunions publiques et d'un questionnaire, le PLUi de Plaine Commune sera arrêté en mars prochain. Jusqu'au 21 février, une exposition pédagogique intitulée « Le PLUi, comment ça marche ? » sera visible dans différents lieux du territoire.**

Les onze panneaux de cette exposition seront ainsi visibles :
- Du 18 décembre au 3 février au siège de Plaine Commune (21 avenue Jules-Rimet, à Saint-Denis)
- Du 8 janvier au 19 janvier à la médiathèque Centre-ville de Saint-Denis (4 place de la Légion d'Honneur)
- Du 22 au 26 janvier à la médiathèque Saint-John Perse d'Aubervilliers (2 rue Edouard Poisson)
- Du 11 au 25 janvier au centre administratif Mécano de La Courneuve (3 mail de l'Égalité)
- Du 22 au 31 janvier à la médiathèque Persépolis de Saint-Ouen (4 avenue Gabriel Péri)
- Du 1er au 7 février à la médiathèque Flora Tristan de Pierrefitte-sur-Seine (43 boulevard Jean Mermoz)
- Du 1er au 15 février à la mairie d'Épinay-sur-Seine (rue Quetigny)
- Du 8 au 21 février à la mairie de Villetaneuse (1 place de l'Hôtel de

L'exposition est conçue **« pour tout savoir sur le PLUi ».** Elle vise à présenter aux visiteurs les principes et le contenu du projet en amont de son arrêt par le conseil de territoire.

L'exposition est constituée de 10 panneaux 2m x 1m portant sur :

1. Ce qu'est le PLUi
2. Les étapes d'élaboration et d'approbation
3. Les objectifs généraux de la démarche
4. Les points clés du diagnostic territorial
5. Les principaux enseignements de la concertation préalable et notamment ceux issus des ateliers participatifs et du questionnaire
6. Les 5 axes stratégiques du projet de PADD
7. Les OAP thématiques Commerce et Grands axes
8. Les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles
9. Le projet de plan de zonage du règlement
10. Les principaux objectifs de l'élaboration du règlement.

**Les reproductions des panneaux sont présentées en annexe du présent rapport.**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# PARTIE V. LA CONCERTATION ET LA COMMUNICATION EN CONTINU : LES AUTRES OUTILS TRANSVERSAUX DEPLOYES

**L'ensemble de la démarche de concertation préalable a été accompagné, de fin 2017 à début 2019, par la mise en place d'outils transversaux de communication et de concertation.**

Ce travail a été réalisé en coordination et avec le support de la Direction de la Communication de Plaine Commune et des services de communication municipaux. Ce partenariat a permis de diffuser largement et sur plusiers canaux les informations, invitations et autres documents mis à disposition pendant les différentes phases de la démarche.

## 1 L'IDENTITE VISUELLE DU PLUI

Pour doter la démarche d'une identité visuelle clairement identifiable pour les habitants, **une charte graphique a été élaborée dès l'initiation de la démarche et utilisée pour l'ensemble des supports** de communication et documents diffusés auprès des habitants et usagers du territoire.

**Les supports de communication variés (flyers, affiches, vidéo …) ont été élaborés dans un souci de vulgarisation et d'appropriation des éléments communiqués par les habitants et usagers, et pour en faciliter l'accès et la diffusion.** Dans la même idée, des flyers et affiches annonçant les réunions publiques ont été disposés dans les mairies, médiathèques et lieux accueillant du public (cf. annexe).

Une sélection de ces documents est présentée en annexe du présent.

## LE SITE INTERNET

### 1.1 La page dédiée au PLUi sur le site internet de Plaine Commune

**La démarche PLUi a bénéficié d'une visibilité accrue sur le site de Plaine Commune avec une page dédiée au projet** (https://plainecommune.fr/plui/). Voir les extraits ci-dessous.

Cette page a permis de :

- rappeler les enjeux du document d'urbanisme pour le territoire pour les 15 années à venir
- présenter les modalités de son élaboration
- diffuser le calendrier actualisé de sa mise en œuvre et des temps de rencontre (ateliers, réunions publiques)

Cette page a constitué un centre de ressource sur laquelle étaient et sont toujours disponible les délibérations liées au PLUI, l'ensemble des documents d'informations ou de communication à l'instar de l'exposition, l'ensemble des supports de concertation et leurs comptes rendus, les résultats du questionnaire PLUI. Une FAQ est aussi disponible à partir notamment des différentes questions posées par les participants à la rencontre du 15 décembre 2017 (voir ci-après)

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal




PLUI

- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi

## Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Compétence de Plaine Commune depuis le 1er janvier 2016, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est le document auquel on se réfère pour instruire les autorisations d'urbanisme. Il traduit réglementairement le projet de territoire de Plaine Commune en assurant sa cohérence sur les neuf villes qui la composent.

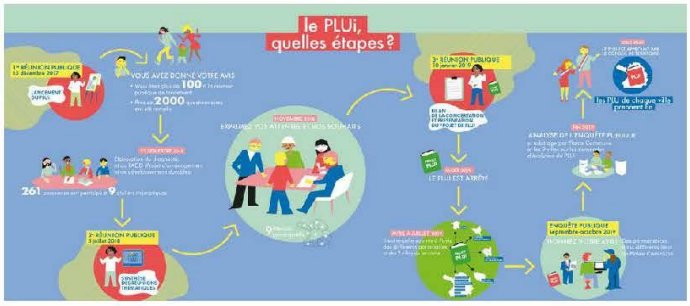
PLUi

- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi

## Le calendrier de mise en œuvre

Lancé par un vote du Conseil de territoire le 17 octobre 2017, le PLUi a fait l'objet d'une première réunion publique de présentation le 15 décembre. Par la suite **plusieurs étapes mèneront son approbation par le Conseil de territoire**, mettant fin aux Plan locaux d'urbanisme des villes.

Retrouvez la Foire Aux Questions, en bas de page, qui rassemble les questions posées par les habitants lors de la réunion de lancement des ateliers.




PLUi

- Un projet de territoire pour les 15 ans à venir
- Le calendrier de mise en œuvre
- Les documents du PLUi
- FAQ - PLUi

### LES DOCUMENTS DU PLUI

**ATELIERS PARTICIPATIFS DANS LES VILLES - PREMIÈRE SESSION**

Diaporamas des ateliers participatifs :

- AUBERVILLIERS
- ÉPINAY-SUR-SEINE
- L'ÎLE-SAINT-DENIS
- LA COURNEUVE
- PIERREFITTE-SUR-SEINE
- SAINT-DENIS
- SAINT-OUEN-SUR-SEINE
- STAINS
- VILLETANEUSE

Comptes-rendus des ateliers participatifs :

- AUBERVILLIERS
- ÉPINAY-SUR-SEINE
- L'ÎLE-SAINT-DENIS
- LA COURNEUVE
- PIERREFITTE-SUR-SEINE
- SAINT-DENIS
- SAINT-OUEN-SUR-SEINE
- STAINS
- VILLETANEUSE

**DOCUMENTS CADRES**

- DÉLIBÉRATION DU 17 OCTOBRE 2017 prescrivant l'élaboration du PLUI
- DÉLIBÉRATION DU 26 JUIN 2018 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi (ainsi que le procès verbal de séance)

TOUS LES DOCUMENTS CADRES SUR LE PLUI

**DOCUMENTS DE CONCERTATION**

1ère réunion publique du 15 décembre 2017 :

- DIAPORAMA DIFFUSÉ LORS DE LA RÉUNION
- DÉPLIANT - GUIDE DU PLUI
- COMPTE-RENDU

2e réunion publique du 5 juillet 2018 :

- DIAPORAMA "PLUI : LE DÉBAT CONTINUE !"
- DIAPORAMA : "QUEL AVENIR POUR NOTRE TERRITOIRE ?"

Questionnaire habitants et usagers organisé entre janvier et mars 2018 Résultats à l'échelle de Plaine Commune et des villes :

- DIAPORAMA "SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE"

## 1.2 La « foire aux questions »

Pour informer aux mieux les habitants et usagers du territoire et pour faire suite à la demande citoyenne exprimée lors de la 1ère réunion publique sur le PLUI, Plaine Commune a mis en ligne une Foire Aux Questions (FAQ) sur le PLUI.

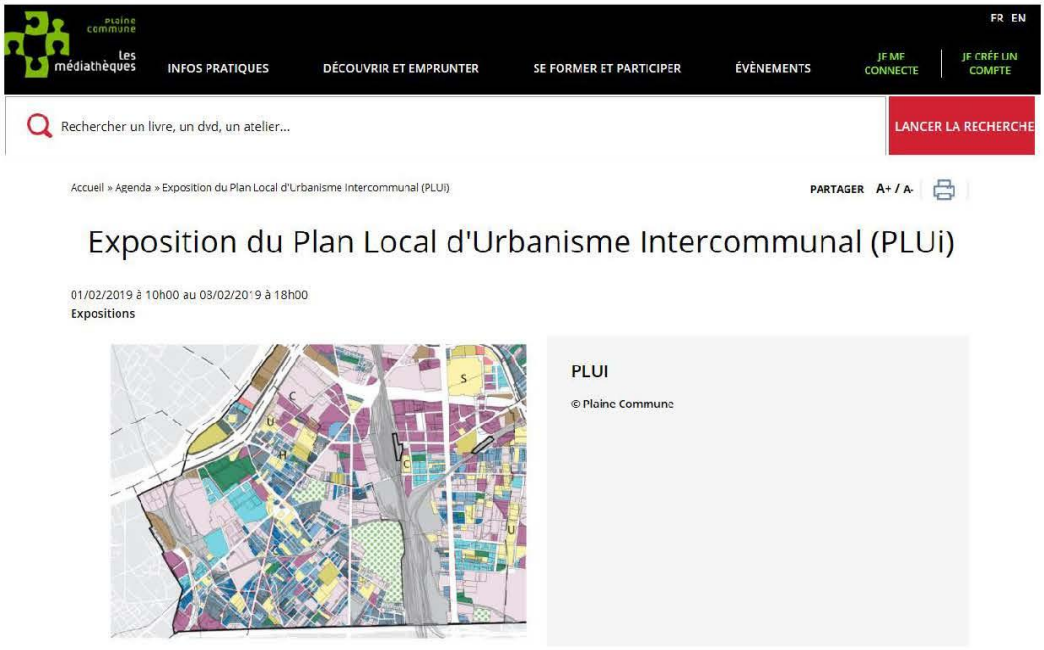
Cette FAQ est constitué de plus de 20 questions réponses, avec plusieurs catégories (voir en annexes pour plus de détails) :

- Les **éléments généraux sur la démarche** (qui écrit le PLUI, quel est le contenu ?)
- Les **éléments opérationnels du PLUI** (comment le PLUI agit concrètement sur les espaces verts ? Qui a en charge les permis construire)
- Les **éléments sur la concertation** (à quoi sert la concertation ?)

## 1.3 Les sites web dédiés de Plaine Commune

Plaine Commune a également diffusé des informations sur le PLUI sur les sites web dédiés que le territoire met en place pour les médiathèques et pour les entreprises.

Sur le site des médiathèques, plusieurs informations ont été diffusé à l'instar de l'exposition :



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

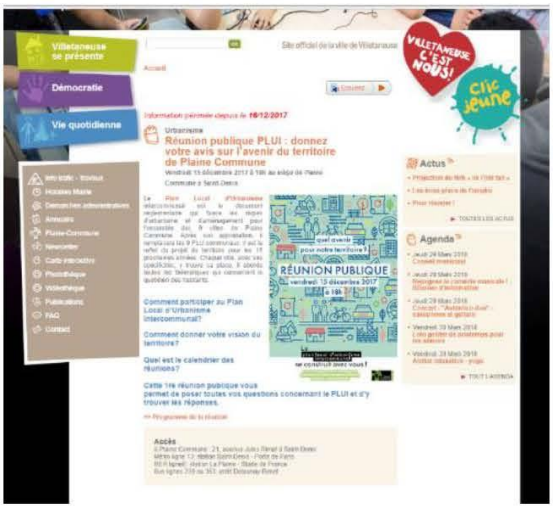
plan local d'urban!sme intercommunal

Sur le site entreprises, plusieurs informations ont été diffusés comme le lancement de la concertation :




## 1.4 Les sites internet des villes

**Les villes du territoire ont également mobilisé leurs sites internet**, publiant tout au long de la démarche les informations transmises, les avancées de la procédure, les informations relatives aux rencontres prévues (que ce soient les réunions publiques ou les ateliers), à l'instar notamment de Villetaneuse et Saint Denis (photos ci-dessous).






Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# LES DOSSIERS DE CONCERTATION PREALABLE

## 1.5 L'objectif des dossiers de concertation

La délibération du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi prévoit entre autres mesures de concertation, la mise à disposition du public de dossiers et cahiers de concertation.

Ils permettent aux habitants et usagers à la fois de :

- se tenir informer de l'avancée de la démarche PLUI en consultant les dossiers de concertation qui contiennent tous les documents de concertation,
- s'exprimer dans un registre de concertation.

Les dossiers de concertation étaient consultables jusqu'au 31 janvier 2019 consultables au siège de Plaine Commune et dans l'ensemble des communes dans les locaux des services urbanismes des villes ou dans les unités territoriales de Plaine Commune en charge de l'instruction des permis de construire et du droit des sols.

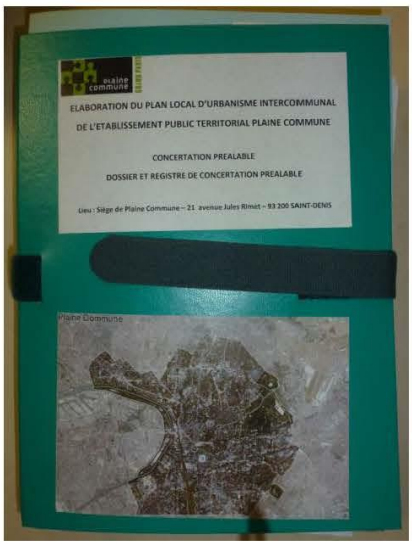
## 1.6 Le contenu des dossiers de concertation

Les dossiers de concertation contiennent :

- un cahier–de concertation qui regroupe tous les documents utiles à la compréhension de la démarche du PLUI (délibération, support de communication, diaporama de réunion publique, compte-rendu, etc)
- un registre de concertation qui permet de recueillir les observations habitantes

Les dossiers de concertation sont alimentés régulièrement, de la même manière que le site internet, pour informer au mieux les habitants et usagers du territoire. Cette mise à jour se fait notamment après chaque réunion publique ou chaque phase d'ateliers participatifs.

*Présentation d'un dossier de concertation type*[3]







[3] Voir annexe pour le contenu détaillé

## 1.7 Les observations des dossiers de concertation

Très peu d'observations (deux au total) ont été recueillies via les dossiers de concertation, au siège et au Service de l'urbanisme - affaires domaniales d'Epinay-sur-Seine[4].

Celles-ci portent sur :

- la **méthode de concertation** et l'organisation des réunions publiques
- la demande de **communication de documents** : « *J'ai demandé l'accès à la publication du PADD* »
- le **contenu du PLUI** : « *je souhaite que le PADD présente des objectifs chiffrés* »
- des **demandes individuelles** de modifications de zonage des PLU: *« j'ai une emprise de X au sol, mes voisins ont une emprise supérieur. Je vous prie de refaire l'étude de zonage de mon terrain »*

[4] Voir annexe pour le contenu détaillé

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# LES CORRESPONDANCES

## 1.8 L'adresse email de contact

Une adresse mail permettant aux habitants et usagers de faire part de leurs observations a également été créée : plui@plainecommune.fr

Cette adresse mail a été mis en service en fin d'année 2017 et a été mise en pause au 1er février 2019, afin d'établir le bilan des observations en prévision de l'arrêt du PLUI, annoncé pour mars aux habitants.

*4.1.1 Une adresse mail pour informer de la concertation*

Cette adresse a permis à Plaine Commune de communiquer et d'informer sur la concertation auprès des élus, des services et des habitants ayant inscrits leur adresse mail lors des réunions de concertation. Voici des exemples de mails envoyés :

**De :** plui
**Envoyé :** mardi 19 juin 2018 17:45
**À :**
**Objet :** PUi de Plaine Commune - Invitation à la 2ème réunion publique du 5 juillet 2018

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous convier à la 2ème **réunion publique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
Elle aura lieu le jeudi 5 juillet prochain.
**Quel avenir pour notre territoire ?**
**Le Plui se construit avec vous !**

Bien cordialement,

**L'Equipe projet PLUi**

**De :** plui
**Envoyé :** mardi 18 décembre 2018 18:57
**Objet :** PLUi de Plaine Commune - Invitation à la 3ème réunion publique du 10 janvier 2019 à 18h00 au siège de Plaine Commune

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous inviter à participer à la **troisième** (et dernière) **réunion publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune.**

Elle aura lieu le **jeudi 10 janvier 2019 à 18h00 dans la salle du Conseil de Plaine Commune**

et portera sur :
- le bilan de la démarche de concertation ;
- la présentation globale du projet de PLUi ;
- les prochaines étapes dont l'enquête publique.

En vous souhaitant de très belles fêtes de fin d'année,

Bien cordialement,

**L'Equipe projet PLUi**

*4.1.2 Une adresse mail pour recevoir les observations des habitants*

La boite mail du PLUi a reçu environ 40 « courriels utiles » de la part d'habitants ou d'usagers concernant la démarche du PLUI.[5]

Certains mails reçus étaient des remerciements pour des invitations ou des messages d'erreurs pour cause de problème de messagerie, ils ne sont pas comptabilisés.

L'analyse de ces courriels est la suivante :

- Une majorité de courriel pour **s'informer sur la concertation** : *quels sont les horaires et les lieux de réunions ? La réunion X a-t-elle bien lieu ?*
- Un nombre important de courriel pour **avoir les documents du PLUI :** *comment avoir accès aux documents du PLUI ? Où sont les comptes rendus des réunions ? Est-il possible de me transmettre tel document ?*
- Un nombre restreint de contribution réelle sur **l'élaboration du PLUI** : *une analyse de la qualité du territoire, une proposition de pont entre 2 villes, une attente sur la protection du tissu pavillonnaire par une association, des attentes de précisions sur des notions d'urbanisme et d'aménagement du territoire*
- Des demandes très précises de **contenu règlementaire pour un cas particulier** : *quel zonage sur la rue X ? quelle mesure concernant le ravalement des façades ?*
- Des demandes d'information sur les **PLU en vigueur** dans les villes : *où consulter le PLU de telle commune ?*
- Des questions sur la **procédure et les marchés publics** : *quels critères d'attribution ? quels prestataires retenus ?*
- Des observations sur la **qualité de la démarche** : *un difficile accès aux documents, des horaires ou dates de réunions pas adaptés, le niveau de fréquentation.*

Par ailleurs, cette adresse mail a également reçu des courriels de la part de professionnels représentant des entreprises ou institutions publiques. Ils ont été traités de manière séparée de la concertation sur le PLUI.

*4.1.3 Une adresse mail pour apporter des premières réponses*

Cette adresse mail a également été une opportunité pour apporter des premières réponses aux habitants, en particulier sur la démarche, l'organisation de la concertation et les modalités d'accès aux documents.

Il a été considéré que toutes les demandes précises de contenu, de communication de documents ou d'observations sur la nature de la concertation devaient être traitées dans le bilan global de la concertation, sans apportées nécessairement de réponses formalisées par voie numérique.

[5] Leur contenu et les réponses apportées sont en annexes du présent document

## 1.9 Les courriers

La délibération de prescription du PLUI définissant dans les modalités de concertation la possibilité d'écrire au président de l'établissement public territorial de Plaine Commune.

A la connaissance de Plaine Commune, aucuns courriers spécifiques au dossier de PLUI n'a été reçu.

# LES JOURNAUX LOCAUX

## *1.10*Le journal du territoire « *EN COMMUN* »

**Le journal de Plaine Commune (« En commun ») a été mobilisé tout au long de la démarche.**

Au travers de 6 publications, détaillées en annexes, le journal du Territoire a permis de :

- Informer sur le lancement du PLUI, l'organisation de la 1ère réunion publique et la calendrier
- Rapporter les attentes des acteurs du territoire sur Plaine Commune dans 10 ans
- Informer sur les premiers ateliers participatifs et le questionnaire PLUI
- Communiquer le second cycle d'ateliers participatifs
- Présenter les résultats du questionnaire sur les grands enjeux d'avenir du territoire
- D'informer sur l'exposition itinérante du PLUI






Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 5.2 Les autres journaux locaux

**Les journaux municipaux ont également participé à la diffusion des informations sur la démarche d'élaboration du PLUi et sur les moments de rencontre (ateliers et réunions publiques) tout au long de la démarche**.

Ci-contre, des exemples de publication dans le Journal de la Courneuve, Regards (N° 489, février 2018), dans le Journal de Saint Denis en février 2018, ou encore dans celui d'Aubervilliers en mars 2018.



actualité

Villeta

Réfléchir sur l'avenir
DE NOTRE TERRITOIRE

Vous souhaitez participer à l'avenir de votre territoire ? Rendez-vous pour échanger et construire le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune le mercredi 14 mars à 18h30 à la médiathèque Jean-Renaudie.

EXPRESSION des groupes politiques du Conseil municipal



AGENDA

Aménagement / Le temps du PLUi

Lundi 12 février 2018 - 15:05 | Mis à jour le Lundi 12 février 2018 - 15:34

Marylène Lenfant

Trois ans après, les Dionysiens sont invités à une nouvelle concertation sur le plan local d'urbanisme, qui est passé de l'échelle communale à celle du territoire.

A Saint-Denis, le 1er février, les premiers des ateliers organisés dans les neuf villes de Plaine Commune.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# PARTIE VI. CONCLUSION : SYNTHESE DES APPORTS DE LA CONCERTATION

La démarche de concertation préalable a été déployée de manière continue durant toutes les phases d'élaboration du PLUi, associant via divers outils, canaux d'information et temps de travail collectifs les habitants et usagers du territoire.

**Les modalités initialement prévues par le Conseil de Territoire ont été respectées tout au long de la procédure.** Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, de porter à la connaissance du public la démarche PLUi, de sensibiliser la population pour qu'elle puisse saisir les enjeux du PLUi et en mesurer la portée stratégique, d'expliquer le travail des techniciens, de favoriser la mobilisation et la participation des habitants sur le devenir de leur territoire, et de recueillir leurs attentes et propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

**Globalement, on note une participation continue de la population tout au long de la démarche**, bien que plus importante lors de la phase de diagnostic et d'identification des enjeux d'avenir (printemps 2018) que dans la phase, plus technique, d'élaboration des règlements (automne 2018).

*Les chiffres clés de la concertation préalable*

**9** Ateliers participatifs, réunissant **261 participants** dans la phase de diagnostic et de PADD

**9** Ateliers participatifs, réunissant **170 participants** dans la phase de règlement et OAP

**3** Réunions publiques, réunissant habitants, usagers et élus (dont 1 dernière en janvier 2019)





**2** Des contributions du **Conseil de Développement** de Plaine Commune et **du Collectif Cahier citoyen**

**1** Questionnaire, collectant 1832 réponses, dont **1758 exploitables** au total

Les principales contributions faites par les différents canaux (questionnaire habitants, remarque en ligne par mail, remarques en ateliers participatifs ou lors des réunions publiques) ont été compilées, analysées et sont **venues enrichir les documents constitutifs du PLUi.**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

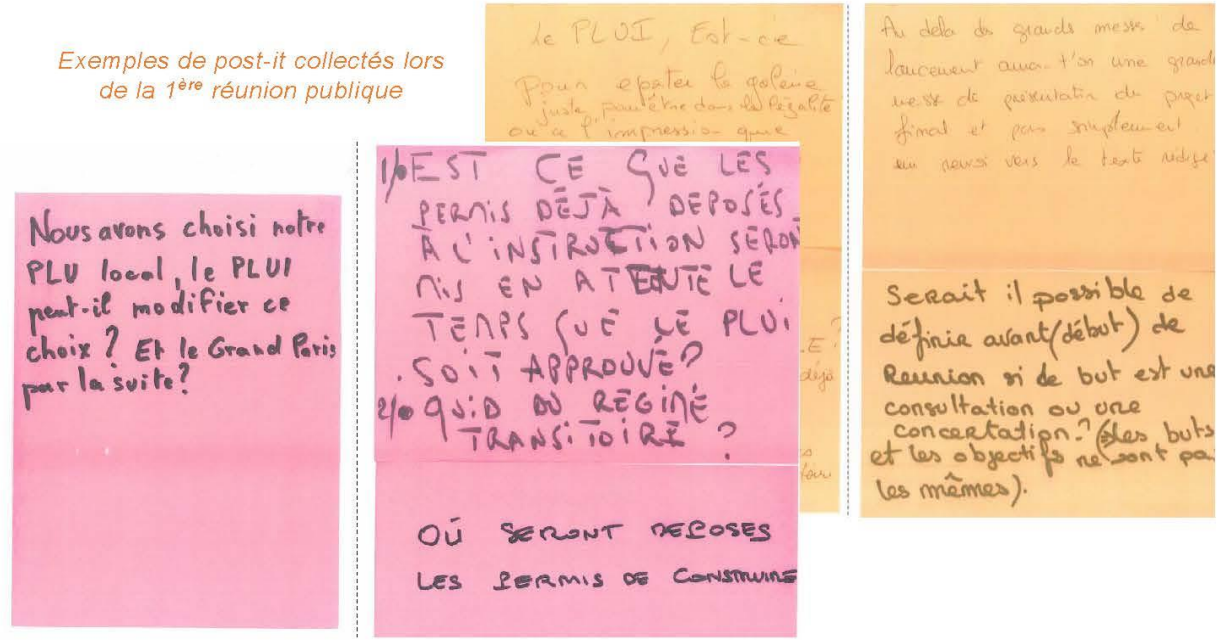
**Les apports de la premières séquence de concertation - la phase de lancement**

Le début de la démarche, initiée par la première réunion publique, a permis de répondre aux premières interrogations citoyennes et de préciser les outils de la concertation pour répondre aux exigences de transparence et de communication énoncées par les participants.

La 1ère réunion publique a permis de recueillir des premiers avis et de mieux calibrer à la fois le processus de concertation et le contenu du PLUI. Les principales interrogations qui en sont ressorties sont les suivantes :

- Une interrogation sur le **passage à l'échelle intercommunale** (qui signera les permis ? comment la ville est prise en compte, etc)
- Une interrogation sur le lien entre les **projets d'aménagement et l'élaboration du PLU**I, qui a incité à produire des OAP sectorielles
- Une interrogation sur le **processus de concertation**, le profil de la population mobilisé.
- Une forte demande de communication et de **transparence**

*Exemples de post-it collectés lors de la 1ère réunion publique*




Ces questionnements ont permis **d'adapter les méthodes** et outils de la concertation, notamment en organisant les deux sessions d'ateliers dans les villes, au sein des médiathèques qui sont des lieux connus et fréquentés des habitants.

Pour répondre aux exigences de transparence et de communication des habitants et usagers du territoire, le **site internet a été renforcé comme « espace ressources » de la démarche** : une Foire aux questions a été mise en place (répondant en particulier à l'ensemble des interrogations collectées et retranscrites lors de la première réunion publique), et les documents de concertation diffusés sur la page PLUI du site internet.

**Les apports de la seconde séquence de concertation - la phase de diagnostic, enjeux et projet de territoire**

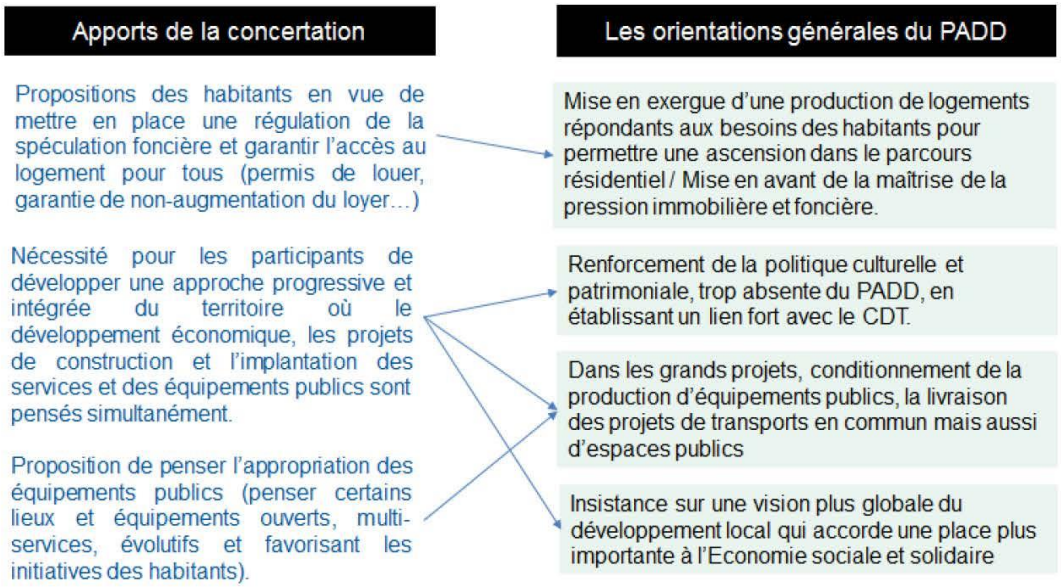
Cette phase concerne la 1ère session de 9 ateliers participatifs, la mise en place d'un questionnaire, la 2ème réunion publique intercommunale et les contributions du conseil de développement et cahier citoyen.

**Elle a été le point fort de la concertation et a permis de recueillir des avis supplémentaires sur les enjeux du territoire, de confirmer le cap du PLUI et d'en renforcer certaines parties.**

Les apports des habitants issus des ateliers sur les différentes thématiques abordées (habitat, transport, environnement, équipements publics, grands projets et développement économique) et sur les règlements, ont **enrichis les différents chapitres du diagnostic du PLUI (qui a intégré des extraits de la concertation pour renforcer l'analyse du territoire) et renforcé les axes du PADD**.

- Concernant l'axe 1 du PADD « Un territoire pour ceux qui y vivent, solidaire, inclusif », la concertation a permis d'identifier et de confirmer :
  - Les priorités de lutte contre la spéculation foncière et contre le mal-logement
  - De vraies différences de perceptions sur la question de l'habitat et de la mixité sociale
  - L'absence de politique de formation sur le territoire, et une politique culturelle à renforcer
  - La carence en équipements publics (de petite enfance, scolaires, médicaux, en infrastructures sportives) et la nécessité d'appropriation de ces derniers par les habitants (équipements ouverts, multi-services, évolutifs et favorisant les initiatives des habitants).

Ces orientations ont permis de mieux mettre en exergue les priorités du logement pour les habitants actuels, le besoin d'ascension dans le parcours résidentiel ainsi que la maîtrise de la pression immobilière et foncière. Le débat a permis de renforcé la politique culturelle et patrimoniale, trop absente du PADD. Il a confirmé le conditionnement du développement à la production d'équipements publics, la livraison des projets de transports et aussi d'espaces publics. La concertation a permis d'insister sur le besoin d'une vision du développement local et de l'Economie sociale et solidaire.



- Concernant l'axe 2 du PADD, « Un territoire écologiquement responsable, pour le bien vivre de ses habitants et de la planète », les habitants ont mis en exergue cinq enjeux pour le territoire :
  - La valorisation et préservation des espaces verts existants et la création de nouveaux
  - La prise en compte des voies fluviales
  - La sensibilisation des habitants à la préservation des espaces verts
  - La transition énergétique des bâtiments et construction plus respectueuse de l'environnement

Ces enjeux ont pu être renforcés dans les orientations du PADD avec notamment la proposition d'objectifs quantitatifs de production d'espaces verts « majeur ».

| Apports de la concertation | Les orientations générales du PADD |
|---|---|
| Le besoin fortement ressenti par les habitants de créer de nouveaux espaces verts et de préserver ceux existants → | Inscription d'un objectif quantitatif de production de 70ha d'espaces verts « majeur » intégré au PADD pour 2030. |
| La prise de conscience d'une thématique au croisement de multiples enjeux pour le territoire :<br>• Amélioration du cadre de vie<br>• Gestion des espaces publics<br>• Lutte contre le réchauffement climatique<br>• Réduction des émissions de gaz à effet de serre<br>• Préservation de la biodiversité<br>• Déplacements doux… → | Proposition d'aborder la question environnementale de manière transversale par ses effets dans le quotidien des habitants et usagers. |

- Concernant l'axe 3 du PADD, « Un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif », les habitants avaient identifié :
  - les risques de la mono-activité
  - l'inadéquation des emplois existants sur le territoire et des profils des habitants,
  - l'enjeu des nouvelles activités économiques à potentiel pour le territoire comme le tourisme, le patrimoine à l'instar de la liaison cyclable Paris – Londres

Les orientations correspondantes ont été renforcées dans ce chapitre du PADD.

| Apports de la concertation | Les orientations générales du PADD |
|---|---|
| La nécessité d'encourager la diversité économique en menant une réflexion sur les multiples usages et fonctions des zones d'activités, leur insertion sur le territoire, a été pointée de manière récurrente lors des ateliers. → | Les orientations correspondantes convergent pleinement avec les différents axes économiques du PADD dont:<br>• Développer et moderniser les zones d'activités économiques<br>• Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale<br>• Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail |
| Par leurs différents témoignages, les habitants insistent sur les objectifs d'amélioration et de diversification de l'offre commerciale de proximité (l'amélioration des commerces est identifiée par les répondants au questionnaire comme une des actions prioritaires à mettre en œuvre). → | |
| Les enjeux liés au développement de la logistique urbaine ont été soulignés à plusieurs reprises → | |

- Concernant l'axe 4 « Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable », les habitants avaient identifiés le double objectif de :
  - réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire
  - développement d'alternatives pour les déplacements et notamment de réagir face à l'absence de continuité des voies douces et entre les infrastructures favorisant l'intermodalité.

Les priorités de ce chapitre ont été ajustées à la suite des propositions des habitants, notamment en renforçant les projets priorisés localement par les participants (T11 Express Phase 2, passerelle de l'Ile Saint Denis, amélioration des transports en commun existant), et en ajustant les orientations sur le stationnement, dans le respect du PDUIF

| Apports de la concertation | Les orientations générales du PADD |
|---|---|
| Les ateliers ont révélé de fortes attentes sur la notion de continuités, des voies douces et intermodales, notamment intercommunales. | Renforcement des priorités sur les projets priorisés localement par les participants (T11 Express Phase 2, passerelle de l'Ile Saint Denis, amélioration des transports en commun existant). |
| Le questionnaire a mis en évidence des points de vue disparates sur la question du stationnement sur le territoire (concurrence entre les priorités de réduction de la place de la voiture et d'augmentation des places de stationnement). | Actualisation des orientations sur le stationnement, dans le respect des normes du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), afin de correspondre aux différentes situations sur le territoire |

- Dans l'axe 5, « Plaine Commune, une coopérative dynamique au service des singularités des villes », les habitants ont insisté sur :
  - la nécessité de prendre en compte les besoins des habitants
  - la mise en place d'une expertise qualité citoyenne,
  - l'importance de prendre en compte et valoriser le patrimoine et l'architecture dans les différents projets.

| Apports de la concertation | Les orientations générales du PADD |
|---|---|
| Les participants ont insisté sur la nécessité de prendre en compte les particularités de chaque ville et de ne pas uniformiser le territoire | Renforcement des orientations relatives au respect des singularités de chaque ville dans le modèle de développement urbain du territoire |
| Les participants ont beaucoup insisté sur les attentes liées aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 et à leurs retombées pour les habitants du territoire | Renforcement des orientations liées à l'accueil des JOP 2024 et, plus généralement, aux conditions de réussite des grands projets. |

Ces contributions et enjeux soulevés par les habitants et retranscrit dans le PADD ont **trouvé des réponses dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans les règlements du PLUi.**

Ces OAP et règlements renseignent notamment sur la programmation, la desserte, la qualité urbaine et architecturale et le développement durable, en cohérence avec la vision future du territoire construite de manière partagée entre élus, habitants et usagers de ce dernier.

**Les apports de la troisième séquence de concertation - la phase règlementaire et la préparation de l'arrêt du PLUI**

Cette dernière phase de la concertation concerne la 2ème session d'ateliers participatifs et la 3ème réunion publique ainsi que l'exposition itinérante du PLUI.

**Elle porte sur l'explication de la mise en œuvre des orientations du PADD, l'information et la formation aux règles d'urbanisme. Elle a permis aussi d'apporter des premières réponses à des cas particuliers.**

**Voici les principaux enseignements à tirer :**

- Les interrogations des participants sont plutôt « locales », et concernent le devenir de certaines zones, l'évolution entre le PLU de la ville et le futur PLUI
- Il existe des interrogations sur la possibilité de contrôler le respect des règles, notamment dans le pavillonnaire. Les participants s'enquérant notamment des modalités d'animation (participative ou non) et d'évaluation de la mise en œuvre du PLUi une fois celui-ci adopté, et sur la durée de sa validité.
- Enfin, les participants ont insisté sur l'accompagnement nécessaire des porteurs de projets pour la mise en œuvre des orientations notamment écologiques comme les toitures végétalisées ou le coefficient de pleine terre

**EN RESUME**

La démarche de concertation préalable engagée par Plaine Commune pour accompagner l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunale a permis:

- ✓ **De mettre l'accent sur les thématiques de la production d'espaces verts, le verdissement de la ville, la maitrise de la densification ou encore la qualité des espaces publics.**
- ✓ D'initier une réflexion, dépassant le seul cadre du PLUi, pour aller vers **un outil fort d'animation et de contrôle de ce qui est fait sur le territoire**, pour répondre aux enjeux qui ont été identifiés pour le futur du territoire.

Il est à noter enfin que les participants ont souvent **émis des avis pour améliorer le processus de concertation** tels que le souhait de voir davantage pris en compte l'avis des habitants en amont de la définition des projets et de travailler ensemble les différentes concertations (PLUI, JOP, ZAC, ANRU, etc).

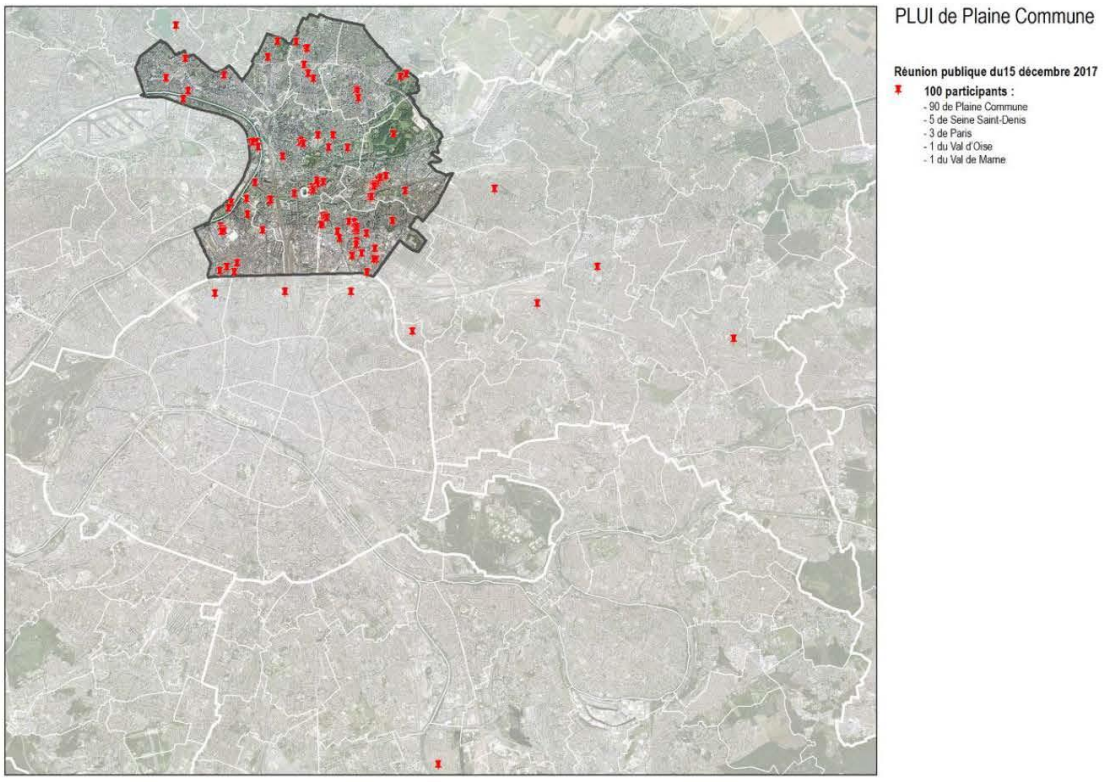
Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# PARTIE VII. ANNEXES

## 1 COMPTE-RENDU DE LA 1ERE REUNION PUBLIQUE DU 15 DECEMBRE 2017 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET)

- Présents : 100 personnes (habitant.e.s et usagers, hors intervenant.e.s)
- Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis




La réunion publique est ouverte par Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune. Le bureau d'étude Pluricité présente le déroulé de la soirée et le principal objectif : « Repartir en sachant ce qu'est le PLUI et comment les habitants et usagers du territoire de Plaine Commune vont pouvoir contribuer à son élaboration ».

1. Interventions des élus

**PATRICK BRAOUEZEC** explique que le PLUI est un projet important pour le territoire de Plaine Commune, qui vise à améliorer la ville et la vie des habitant.e.s et des usagers du territoire. C'est un document d'urbanisme qui va permettre à Plaine Commune de faire porter la voix des villes et des habitant.e.s et ainsi de contribuer au projet de territoire et au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Métropolitain, de dialoguer avec les territoires voisins, de porter une vision de métropole polycentrique, solidaire avec les villes qui la composent et une démarche partenariale forte avec l'Etat et les autres collectivités.

C'est une démarche qui s'inscrit dans la continuité historique de Plaine Commune, en lien avec Plaine Renaissance qui s'est construit autour d'un projet, d'une charte d'aménagement validée par les 9 conseils municipaux. Cet exemple doit inspirer l'écriture du PLUI et l'écriture du SCOT métropolitain.

**Gilles POUX, Vice-Président à l'Urbanisme,** présente les grands enjeux du PLUi. Il explique que c'est un moment enthousiasmant qui permet de dire comment on pense l'avenir à l'horizon de 10-15 ans. Il précise que l'enjeu stratégique pour le PLUI est de mieux faire coïncider développement urbain, accompagnement en équipements publics et espaces verts ; poursuivre la lutte contre les coupures urbaines, les nuisances environnementales. Le PLUI doit permettre un développement social, économique et humain pour toutes et tous, permettre d'améliorer la qualité de l'aménagement avec un meilleur équilibre des fonctions et un développement complémentaire entre Nord et Sud du territoire. Il s'agit de penser tous les projets en cohérence.

Le PLUI est un outil pertinent pour assurer un développement harmonieux à l'échelle intercommunale en travaillant sur les franges et les continuités.

Il présente ensuite la méthode d'élaboration du PLUI, qui se fera à partir des PLU des villes et devra donc être un « compromis » réalisé à partir du débat avec les habitant.e.s et les élu.e.s.

Le PLUI doit surtout au final, permettre de développer un projet où les habitant.e.s actuel.lle.s auront toute leur place demain sur le territoire.

**Anthony DAGUET, Vice-Président à la Démocratie Locale,** présente le dispositif de concertation qui accompagne l'élaboration du PLUI. La démarche se nourrit et se nourrira de toutes les instances de concertation existantes comme celle du Conseil de développement, pour faire apparaître les nouvelles priorités.

Il précise que la concertation doit permettre de recueillir les attentes et de débattre de l'avenir, de l'échelle de proximité à la définition du projet de territoire, d'échanger sur les grands éléments intercommunaux (Seine, Canal, Grand Parc, franges du territoire) et de favoriser la discussion citoyenne entre villes, à l'échelle du bassin de vie.

Il explique que la démarche de concertation se veut ambitieuse, avec plusieurs outils : des grandes réunions publiques, des ateliers participatifs locaux dans les villes, un questionnaire en ligne et une exposition sur le PLUI. Cette concertation devrait se dérouler sur une année entière ; l'enquête en ligne débutera en janvier 2018.

2. Présentation détaillée de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**Une Fabrique de la ville**, représentant le groupement de bureaux d'études qui accompagne Plaine Commune, présente plus en détail le PLUI, son contenu, la méthode d'élaboration et les grandes étapes prévisionnelles.

3. Temps d'échanges entre élus et participant.e.s

**Pluricité,** bureau d'étude membre du groupement conduit par Une Fabrique de la Ville, a assuré l'animation de ces divers temps d'échanges.

Pour ce premier temps d'échanges et afin de garantir que l'ensemble des participant.e.s puisse s'exprimer, une animation par post-it a été proposée. Les participant.e.s avaient à disposition, de manière individuelle, plusieurs post-it de couleurs différentes afin de pouvoir exprimer et partager :

- Leur vision du PLUi
- Leurs questions concernant le document d'urbanisme et son élaboration
- Leurs questions concernant la méthodologie de concertation des habitant.e.s et usagers du territoire
- Toutes autres remarques concernant le PLUi

Après un temps de réflexion individuelle, les participant.e.s ont été invité.e.s à faire remonter leurs questions aux animateur.trice.s afin que ces dernier.ère.s les regroupent par thématiques et les proposent aux élus. Il a été rappelé que les questions écrites et posées par les participant.e.s seront retranscrites et que des réponses seront apportées.

Plusieurs questions sont soumises en séance pour de premiers éléments de réponses de la part des élus, notamment sur les modalités pratiques du PLUi, sur le rôle et les objectifs de ce dernier, ainsi que sur les modalités de la démarche de concertation.

a. Les modalités pratiques du PLUi

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Le PLUi va-t-il primer sur les autres documents d'urbanisme ? Quelle est la relation entre le SCOT, les PLU et le PLUI ? Comment les engagements des règlements antérieurs d'urbanisme sont-ils pris en compte dans le PLUi ? Comment se feront les articulations entre les échelles communales et l'échelle intercommunale ?

**Gilles Poux :** L'ensemble des documents d'urbanisme du territoire doit être cohérent. On ne peut pas construire un PLUi qui ne serait pas cohérent avec les autres documents. Par exemple, le schéma directeur de l'aménagement de la Région Ile de France spécifie qu'il doit y avoir de la densité urbaine autour des pôles de transport. Cela veut dire par exemple qu'on ne peut pas prévoir des zones non constructibles, des zones avec seulement des espaces verts autour d'une future gare du Grand Paris Express. Sinon les autorités de l'Etat vont nous dire que notre PLUi n'est pas cohérent et nous demanderont de le modifier. Il faut donc garantir la cohérence de l'ensemble des réglementations. C'est une tâche difficile du fait de la situation floue aujourd'hui entre l'autorité existante en charge du droit de l'urbanisme au niveau local et ce qui est en train de se construire au niveau de la Métropole du Grand Paris. Nous attendons que des règlements soient posés au niveau de l'Etat ou de la MGP pour savoir comment les choses vont pouvoir s'articuler, quelles seront les strates de responsabilité de chacun. Très progressivement les choses vont se clarifier, chacun aura une vision claire de ses compétences. Dans cette construction aux différentes échelles, nous soutenons l'idée que les territoires puissent défendre leurs propres politiques, en cohérence avec la Métropole mais de façon à ce qu'on ne soit pas spolié.

**Patrick Braouezec** : Il y a un projet de loi sur l'avenir de la métropole, sur ce qu'elle sera, sur sa gouvernance... On est dans une phase d'interrogations. Vous le savez nous avions construit cette communauté, qui est devenue un EPT (Etablissement Public Territorial), sur la base de la coopérative de villes. La règle instituée est qu'il n'y a pas de supra-communalité. Plaine Commune n'a pas le pouvoir d'imposer quelque chose à une ville qui ne le souhaite pas. Aujourd'hui, les services de Plaine Commune sont au service des villes, dans les domaines de compétences transférés.

Pour reprendre les interrogations liées au débat de la semaine dernière avec la Métropole du Grand Paris autour du transfert des compétences d'aménagement : il y avait un alinéa spécifiant que les zones intégrant des équipements sportifs et culturels à dimension internationale devenaient d'intérêt métropolitain (Plaine Commune est directement concernée avec le centre aquatique olympique). Nous sommes parvenus à un amendement stipulant que quels que soient les projets d'aménagement, ceux-ci ne pourront se faire qu'en concertation et en cohérence avec les objectifs des communes et des territoires concernés.

Ce n'est pas rien parce qu'il était effectivement possible, avec cet alinéa, que la Métropole décide à notre place. Avec cet amendement, nous avons des garanties qui nous permettent de maitriser ce qui se passe sur nos communes.

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Quelles seront les compétences des élus locaux et des communes ? Plus pratiquement, qui signe les permis de construire et où devra-t-on déposer les documents d'urbanisme dans le futur ?

**Patrick Braouezec :** Pour répondre à la question sur les permis de construire : le maire signe les permis et ça sera toujours le maire. Les documents d'urbanisme peuvent être trouvés et consultés dans les mairies. Les services de plaine commune instruiront les permis de construire pour le compte des villes. Cela ne change pas avec le PLUi.

b. Le rôle et les objectifs du PLUi

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Pouvez-vous préciser les contours et délimitations du PLUi, son périmètre géographique et les compétences et thématiques concernées ?

**Jean-Louis Subileau** (Une Fabrique de la Ville) précise que le périmètre géographique du PLUi est celui de l'ensemble des neuf communes de Plaine Commune. Mais les territoires voisins sont aussi pris en compte car Plaine Commune fait partie de la métropole et subit des pressions comme par exemple les tensions sur le foncier ... le PLUi est un document très pratique qui répond à des questions sur l'utilisation des espaces. Par exemple, s'il y a une grande parcelle d'activité, que sera-t-elle dans le futur ? Est-ce qu'elle devient un espace vert ? Est-ce qu'on peut y construire des écoles ou des équipements publics ? Est-ce que la personne qui la possède a le droit de construire des logements ? Si oui, combien ?

Le bureau d'étude actualise en ce moment le diagnostic du territoire, les données relatives au logement, à l'emploi, la jeunesse, la démographie, les équipements, le patrimoine, les activités économiques, pour voir comment les préserver et être plus en adéquation avec la population active. Les PLU des villes sont étudiés avec l'idée de reprendre les règles les plus efficaces pour le territoire.

Les ateliers participatifs qui auront lieu de février à mars 2018 vont concerner plusieurs thématiques : l'habitat, avec les questions de diversité des logements, d'habitat dégradé, des NPNRU dans les grands ensembles... ; l'environnement, avec la question de la trame verte et bleue, des îlots de chaleur, ... ; le manque d'équipements publics ; la question de la conception des espaces publics, des transports (dont les bus, les pistes cyclables...)

**Question directe d'un participant :** Les périmètres des projets évoluent et en tant que riverains, on ne sait pas si on est concerné ou non par ces évolutions, on ne sait pas trop sur quel pied danser, les projets autour des Jeux Olympiques en sont des exemples.

**Patrick Braouezec :** Le projet de territoire est élaboré en tenant compte de son environnement. Ce qui se passe d'un côté d'une limite communale a bien souvent un impact de l'autre et tous les habitants sont concernés. Par exemple, il existe une continuité entre La Courneuve et Drancy.

Aujourd'hui, on cherche à lutter contre la spécialisation des territoires, à se projeter dans « l'après JO ».

Remarque directe d'une participante : à travers l'exemple de projets de Data Center, la participante relève que cette question de la diversification des activités sur le territoire est fondamentale, mais doit prendre en compte les nuisances qui découlent de la juxtaposition d'entreprises et d'habitations (pollution, nuisances sonores, réchauffement climatique).

**Questions extraites des post-it des participant.e.s :** Vous parlez de poly-centre qu'est-ce que c'est ? Quand vous dites « intensification et qualité du cadre de vie », de quoi parlez-vous ?

**Patrick Braouezec :** Plaine Commune est trois fois moins dense que Paris et pourtant on peut être tenté de dire que ce n'est pas vrai. L'étalement urbain est un des problèmes : on rogne sur les espaces naturels. Ce phénomène ne peut être traité qu'en redensifiant là où il y a des moyens de transport, notamment autour des gares et futures gares du territoire. Ça ne veut pas dire qu'on va faire des grandes barres. On va reconstruire, là où il y a des opérations de renouvellement urbain, des immeubles à dimension humaine en suivant notamment l'exemple de la rénovation urbaine à La Courneuve.

Concernant la poly-centralité, de la même façon que nous souhaitons que les centralités de la métropole soient reconnues, nous souhaitons que les centralités de ce territoire soient reconnues. Elles ne sont pas de la même force, mais il y a le centre-ville d'Aubervilliers, le fort d'Aubervilliers, la centralité de Pleyel, la centralité naissante autour de la zone des tartres... c'est ça que l'on veut dire. Il faut faire un peu d'histoire : quand Bertrand Delanoë lance l'idée de Grand Paris, il conçoit un Grand Paris incluant les 29 communes de la première couronne (c'est comme ça que la ville de Paris s'est construite). Nous avons refusé cette vision, parce que nous pensons que cette façon de faire la ville repousse les populations modestes vers un périphérique de plus en plus lointain. Sur ce territoire nous ne voulons pas changer une population par une autre, mais changer la situation de la population qui est la plus en difficulté et continuer à faire en sorte que les populations qui veulent rester sur le territoire puissent le faire. Au -delà de cette conception, il faut des outils de lutte contre la spéculation foncière avec une maîtrise publique nécessaire qui doit s'anticiper pour garantir le maintien de la population sur le territoire : l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et la Foncière Commune en sont des exemples. Le PLUi en sera également un outil permettant de garantir les conditions de création de logement social et très social.

c. La démarche de concertation et ses modalités

**Questions directes des participant.e.s :** Quelle est la marge de manœuvre réelle des habitant.e.s dans

la construction du PLUI ? Simple consultation ou co-construction ? A quoi ça sert qu'on soit là pendant 12 mois ?

**Anthony Daguet** : Plaine Commune a l'objectif ambitieux d'approcher 1% de la population pour définir le futur du territoire. Plus le nombre de répondants à l'enquête et de participant.e.s aux ateliers est élevé, plus la concertation sera exigeante, plus il y aura des débats (y compris entre habitant.e.s) et plus le document final aura du poids dans sa concrétisation. On vit dans un système institutionnel dans lequel les habitant.e.s n'ont que peu de place, mais nous voulons recueillir cette parole. Le PLUi sera fort face à d'autres institutions, face à d'autres appétits, grâce à la participation. Donc oui, la marge de manœuvre est réelle à partir du moment où les autres habitant.e.s s'en saisissent et la prennent à bras le corps. C'est grâce à cette dimension de nombre, de masse et de qualité que le PLUi aura du poids.

**Remarque directe d'un participant :** « Il y a à ma connaissance une démarche parallèle avec Monsieur Stiegler qui pourrait être intéressante dans la manière de concerter la population. Dans la même idée, le campus Condorcet s'implante sur le territoire et va indéniablement être concerné par les questions du territoire et d'appropriation du territoire. Je me demandais si ce ne serait pas intéressant dans le cadre de la concertation de faire un lien avec l'école des hautes études, EHESS, Paris 1 etc... pour essayer de trouver avec les universitaires des manières d'accompagner tout ça et d'avoir des échanges qui aillent au-delà des questions de mon petit bout de parcelle et pour aller sur des questions de développement du territoire ».

**Une précision est apportée par le cabinet Pluricité :** sur le statut de la parole des habitant.e.s et usagers dans l'élaboration du PLUi : donner son avis et transmettre ses propositions vise à éclairer les décisions d'orientations que les élus seront amenés à prendre en termes de priorités dans l'élaboration du PLUi.

Pluricité rappelle les éléments de la démarche de concertation, notamment avec l'enquête et le rôle des habitants relais pour mobiliser au-delà des personnes présentes et sensibiliser sur la démarche. Une réunion d'information et de lancement est organisée le 11 janvier 2018, à destination des habitant.e.s relais, pour leur présenter le questionnaire d'enquête qui va être diffusé en ligne et en version papier à partir du 15 janvier 2018, et répondre à leurs questions.

**Remarque directe d'un participant :** « j'ai l'impression qu'on est passé à côté de l'enjeu de la concertation qui attire et qui concerne tout le monde. On a toujours les mêmes autour de la table, ce sont toujours les mêmes qui prennent la parole, et c'est une bonne chose, mais il faut se poser la question du rayonnement à partir de ce noyau dur pour intéresser d'autres personnes. Il y a une responsabilité qui est collective, je vois bien qu'il y a une démarche avec les ambassadeurs de la concertation, mais il faut que des efforts soient fait du côté de l'institution, et je pense notamment à sortir des clous et des choses un peu classiques en termes de concertation, les ateliers, les mêmes méthodologies de travail depuis cinq ans... il faut penser d'autres méthodes, des choses qui interpellent, aller dans la rue, on a parlé tout à l'heure des universités, on peut parler des artistes, des gens qui peuvent être de formidables relais qui savent mieux que les institutions publiques comment rendre les choses attractives, un peu plus « punchy », un peu plus intéressantes, notamment pour des gens dont la préoccupations majeures n'est pas de venir un vendredi soir à coller des post-it. Il y a un vrai enjeu sur la façon dont on intéresse tout le monde et comment on intègre les habitants dans ce sens ».

**Remarque directe d'un participant :** « Est-ce qu'il serait possible d'avoir les réponses aux questions auxquelles on n'a pas répondu ce soir ? (Sur internet par exemple) ». Suite à ces remarques, il est convenu que le contenu de l'ensemble des post-it soit mis au propre et qu'il alimente une foire aux questions, mise en ligne sur la page du site internet de Plaine Commune consacrée au PLUi. Ainsi, chacun pourra avoir une réponse aux questions soulevées (relevant du champ d'intervention du PLUi).

**Remarque directe d'une participante :** « Je voulais juste intervenir sur le mode d'expression choisi au cours de cette assemblée, et dire que moi j'ai apprécié. On peut toujours rigoler des post-it mais au moins, chacun a posé sa question, et je suis pour qu'on continue sur cette méthode parce que je fais trop de réunions où il y a trois personnes qui prennent la parole, parlent très fort de leurs cas personnels. Je sais que c'est difficile ensuite d'arriver à un sujet commun à travers 10 questions, mais au moins on essaie et tous ceux qui sont là ont pu poser leurs questions et ont le droit de revenir et de dire « j'ai posé ma question et vous n'y avez pas répondu ». Je vous incite à continuer ce genre de concertation avec les habitants ».

4. Prochaines étapes annoncées

- 11 janvier 2018 après-midi au siège de Plaine Commune : permanence assurée par le bureau d'études Pluricité à l'attention des personnes volontaires pour devenir habitants relais ;
- 15 janvier 2018 : diffusion du questionnaire (sur le site internet de Plaine Commune – www.plainecommune.fr/plui - puis sous format papier dans les médiathèques des 9 communes) ;
- Février-mars 2018 : ateliers participatifs dans les médiathèques de Plaine Commune.

5. Mots de conclusion par les élus

**Gilles Poux** explique que cette réunion publique initie le travail de concertation sur le PLUi et qu'il serait souhaitable d'élargir le plus possible le panel des personnes concertées.

**Patrick Braouezec** remercie les participant.e.s pour cet échange. Il explique que le travail effectué ce soir sera pris en compte ; qu'il y aura inévitablement par la suite des arbitrages – les élus décidant in fine. Il s'agira de pousser la démocratie participative le plus loin possible mais la décision reviendra à la fin à la démocratie représentative.

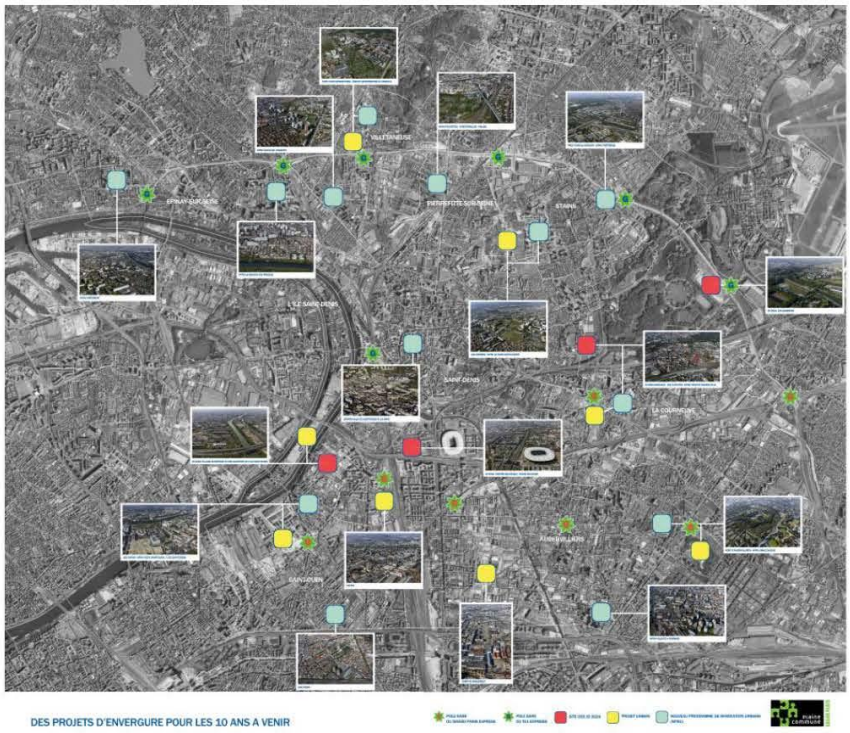
Les participant.e.s sont invité.e.s à devenir des habitants relais et à être présents à l'ensemble des étapes de la procédure, à remplir le questionnaire, à inciter d'autres habitant.e.s et usagers à alimenter les ateliers et réflexions.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

6. Les panneaux d'exposition présentés aux habitants




LE TISSU URBAIN DE PLAINE COMMUNE EN 2017



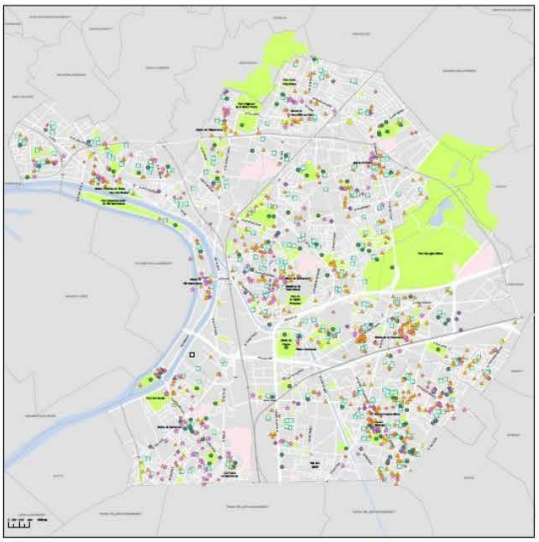
LES DIFFERENTES FONCTIONS URBAINES:



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

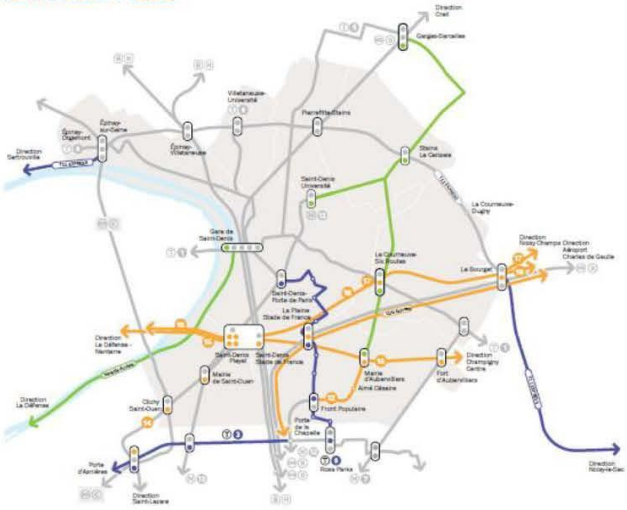
## LES EQUIPEMENTS DE PLAINE COMMUNE EN 2017



*Légende*

- *Equipement culturel*
- *Equipement emploi insertion*
- *Equipement sanitaire et social*
- *Equipement sportif*
- *Equipement cultuel*
- *Equipement scolaire*
- *Equipement administratif*
- *Cimetière*
- *Espace vert ou sportif*

## LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN A PLAINE COMMUNE A L'HORIZON 2027



LÉGENDES

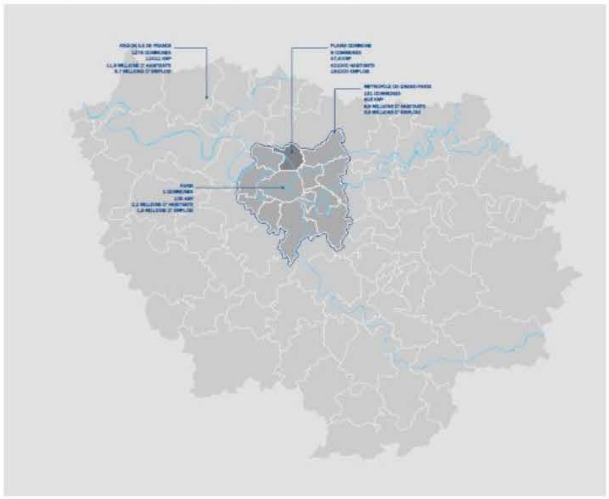
- Lignes existantes
- Futurs métros et RER : M 12, M 14, M 15, M 16, M 17, CDG Express
- Futurs tramways : T8, T11 Express
- Demandes de prolongements ou de compléments de transports portées par Plaine Commune
- Correspondances



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

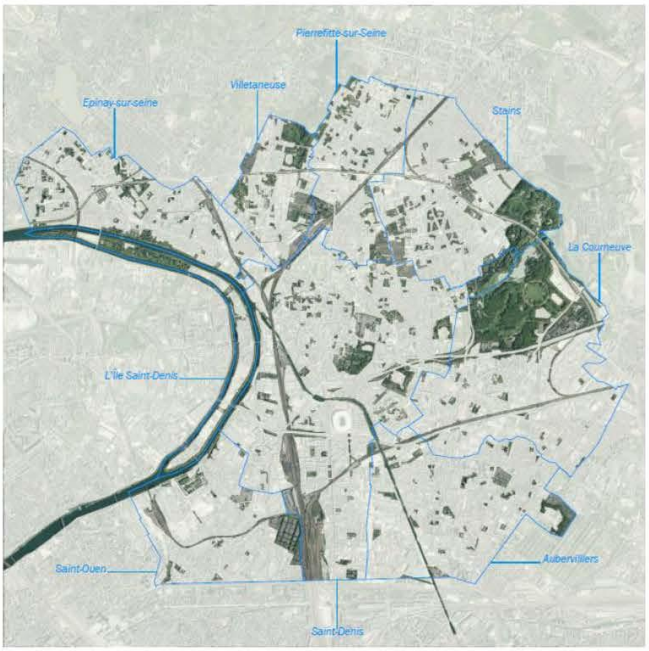
## PLAINE COMMUNE DANS LA METROPOLE







## LES ESPACES DE BIODIVERSITE EN 2017



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# COMPTE RENDU DE LA 2EME REUNION PUBLIQUE DU 5 JUILLET 2018 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE PLAINE COMMUNE)

- Présents : 60 personnes (habitants et usagers, hors intervenants)
- Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis
- La réunion publique est ouverte par **Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune.**

1. Interventions des élus

**Patrick BRAOUEZEC** accueille et remercie les participants et présente les élus (Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Anthony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale et Silvère ROZENBERG, Vice-Président de Plaine Commune au Projet Condorcet), les bureaux d'études (Une Fabrique de la Ville, Pluricité), qui vont intervenir au cours de la rencontre et Véronique LAVIGNE, Déléguée à la Stratégie Territoriale, qui assure le pilotage de la mission pour le compte de Plaine Commune. Il rappelle ensuite que cette deuxième réunion publique est un point d'étape important dans le PLUi car c'est dans ce cadre que seront présentées les orientations générales du PADD, *« le socle de notre PLUi qui va traduire les orientations pour le développement de notre territoire »*.

Après avoir rappelé les différentes étapes passées, il insiste sur le fait qu'il s'agit d'un *« projet ambitieux pour le territoire s'appuyant sur un certain nombre de principes et valeurs, (un projet) stratégique et opérationnel »*. Les valeurs de solidarité, d'équité, cette revendication forte au droit à la centralité sont portées par Plaine Commune depuis sa création, il y a près de 18 ans. Elles se traduisent par la volonté de dynamiser les économies, de résister à la pression du marché et à la spéculation ainsi que de maîtriser le développement, de viser une meilleure qualité de vie et des objectifs ambitieux sur les questions écologiques.

**Gilles POUX, Vice-Président à l'Urbanisme** souligne la volonté des élus de travailler à partir des réalités et des histoires de ce territoire. Il rappelle ensuite le travail effectué sur la Trame Verte et Bleue, le transport et l'importance des outils mis en oeuvre. Il y a une volonté de faire un effort de cohérence et de complémentarité afin de dépasser les coupures historiques entre les différentes communes.

Les orientations générales du PADD ayant été nourries par un diagnostic territorial et les remarques des habitants, il souhaite qu'au regard des PLU réalisés dans d'autres communes, le PLUi ne soit pas trop technique, afin qu'il ait la meilleure lisibilité possible pour les habitants.

La place de la culture et de la création, domaines marquants du territoire, doit être réaffirmée.

Sur la question des liaisons intercommunales et des continuités urbaines, il affirme la nécessité que les grands Pôles d'Activité et la Trame Verte et Bleue soient davantage pris en compte afin d'optimiser leur impact sur le territoire (prenant en exemple le parc Georges Valbon, jugé trop peu accessible) afin que les habitants sachent qu'ils y ont accès. Les spécificités de chaque territoire, doivent être mieux prises en compte. C'est en effet sur ces spécificités que doit s'appuyer la cohérence territoriale. Une forte attention aux richesses du patrimoine doit aussi être un élément d'identification et de valorisation.

En plus de ces éléments, tous les enjeux de la quotidienneté (le traitement des espaces publics et des déchets par exemple) sont à mieux prendre en compte, même s'ils ne relèvent pas tous du PLUi.

Enfin, s'agissant d'un territoire de projet et de développement avec de gros enjeux, Plaine Commune ne doit pas être dans une posture d'attente d'un héritage des projets (Jeux olympiques et paralympiques 2024) mais doit être prête à intégrer ces projets dans sa stratégie.

Le travail sur la maîtrise foncière et les équipements doit être affiné, y compris dans le PLUi, au regard de l'importance de ces enjeux.

**Anthony DAGUET, Vice-Président à la Démocratie Locale**, remercie les personnes présentes et se réjouit de revoir des personnes présentes lors de la première réunion publique (du 15 décembre 2017). Il rappelle que les différents modes d'intervention dans le débat (participation aux ateliers, réponse au questionnaire sous format papier ou électronique) ont permis de mobiliser un nombre significatif d'habitants et d'usagers. A ce jour, un peu plus de 2000 personnes ont participé aux différentes modalités de participation proposées.

Il souhaite faire un point sur la consultation qui a eu lieu et souligne qu'il n'est pas toujours évident de co-construire autour du PLUI, notamment sur les éléments techniques, ce qui n'a pas empêché un important apport des citoyens, et notamment du Conseil de Développement ou des conseils citoyens, malgré un calendrier resserré pour l'élaboration du PLUI. Après avoir évoqué les différents thèmes explorés dans le cadre des ateliers participatifs de février – mars 2018, il insiste sur l'importance de poursuivre cette démarche de concertation.

Le principal enjeu est de faire en sorte que les habitants deviennent pleinement acteurs de Plaine Commune et de ses décisions. La seconde série d'ateliers de concertation aura lieu à l'automne 2018. Il insiste de nouveau sur le poids des habitants dans le débat et sur la volonté de réussir à produire collectivement.



2. Présentation de l'ordre du jour de la rencontre par Pluricité

**Paul GARCIA, du bureau d'études Pluricité**, précise que le compte-rendu de cette réunion du 5 juillet 2018 sera rendu accessible sur le site de Plaine Commune (page consacrée au PLUi). Par ailleurs, en écho aux propos de Monsieur DAGUET, il confirme qu'une deuxième série de neuf ateliers

(un dans chaque commune) sera organisée à l'automne 2018, puis qu'une 3ème réunion publique, sur le même format que celles du 15 décembre 2017 et du 5 juillet 2018, se tiendra à la fin de l'année 2018. Puis, il présente l'ordre du jour de la rencontre – qui porte sur les points suivants :

- Démarche de concertation : qu'est-ce qui a été fait depuis la première réunion publique du 15 décembre 2017 ?
- Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et débat
- Prochains rendez-vous

3. Présentation des actions de la démarche de concertation engagée depuis fin 2017 et de ce qui en est ressorti

Le bureau d'études Pluricité présente les différents types de démarches de concertation qui ont été mis en œuvre depuis fin 2017, et une synthèse des contributions :

**Les contributions du Conseil de Développement de Plaine Commune**

Trois points sont ressortis : le souhait d'une maîtrise du foncier, d'un aménagement équilibré du territoire « en quatre quarts » (logement, équipements, activité économique et espaces libres, avec une ambition écologique) et un aménagement pour faciliter la mobilité.

**Les contributions du Collectif Cahier citoyen**

Quatre points sont ressortis : maîtriser le foncier pour permettre à toutes et à tous d'habiter la ville, avoir une ville mieux desservie par les transports en commun et plus respectueuse de l'environnement, bénéficier d'une logique de développement s'appuyant « sur la vie réelle plus que sur l'attractivité mondiale », associer les citoyens aussi bien sur les « grandes orientations » que sur les questions du quotidien.

**Les sujets clefs traités dans le cadre des 9 ateliers participatifs intercommunaux (261 habitants et usagers) de février à mars 2018** pour nourrir le diagnostic et le PADD sont les suivants : l'environnement a été le plus abordé dans 8 des 9 ateliers, les trois thématiques des transports et déplacements, du développement économique et de l'emploi, du logement et de l'habitat ont été traités dans 6 des 9 ateliers ; enfin les équipements publics, services et cadre de vie, l'urbanisme et les projets ont été étudiés dans 5 des 9 ateliers.

**La synthèse des réponses au questionnaire Habitants et Usagers (1758 répondants) diffusé de janvier à mars 2018**

Les mots qui ressortent du questionnaire pour décrire le mieux Plaine Commune sont majoritairement « dynamique » et « diversité ».

Les critères de choix du lieu d'habitation pour les habitants de Plaine Commune sont en premier lieu les prix à l'achat ou à la location (réponse ressortie dans 52% des questionnaires), la proximité avec le lieu de travail (31%), la présence de proches (27%) et la qualité du logement (20%).

Les transformations identifiées comme marquantes au cours des 5 dernières années sont les nouveaux quartiers créés (59%) et les transports en commun (51%).

Les atouts du territoire perçus par les répondants sont les équipements culturels, les transports en commun (notamment le métro du Grand Paris Express et le T11 Express), l'offre en loisirs et activités, la diversité des habitants du territoire et l'offre de services publics.

A contrario, le niveau d'emploi, la sécurité, la circulation automobile, la situation économique et les services dédiés aux personnes âgées, ainsi que l'offre de commerce sont perçus comme des faiblesses du territoire.

Concernant les grands sujets de demain, l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale sont les trois sujets prioritaires à travailler pour les répondants. Les grands projets tels que les Jeux olympiques et paralympiques, s'ils sont perçus positivement, ne figurent pas parmi les sujets prioritaires des habitants, plutôt mobilisés sur des sujets impactant le quotidien : l'amélioration du commerce (monter en gamme et diversifier), le développement des modes de déplacement doux et des espaces verts et parcs de jeux sont les principales priorités choisies par les répondants, suivies de l'accessibilité de tous à un logement, de la protection de l'environnement, du développement de l'emploi et des transports en commun.

4. Présentations des enjeux du territoire validés par les élus et des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mis en perspective avec les apports de la concertation

*Les orientations générales du PADD ont été formalisées à partir d'un diagnostic de territoire qui s'est nourri de nombreuses études, d'échanges avec les élus et des contributions des habitants et usagers de Plaine Commune synthétisées plus haut (point 3).*

*Elles ont été débattues dans les neuf conseils municipaux puis en Conseil de territoire le 26 juin 2018.*

*Sont mises en avant les orientations générales du PADD, en montrant les liens existant avec les contributions des habitants et usagers, ces contributions étant un des éléments, mais bien sûr pas le seul, qui a permis de produire les orientations du PADD et de construire une vision stratégique de ce que doit être, du point de vue des élus de Plaine Commune, le territoire de demain.*

**Sébastien HARLAUX, du bureau d'études Une Fabrique de la Ville,** annonce la présentation des cinq volets du PADD en deux temps : une présentation des deux premiers chapitres, suivie d'un temps de dialogue entre les participants et les élus, puis des trois autres chapitres, suivis d'un nouveau temps d'échange.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie d'action pour les 15 prochaines années. Il inclut l'ensemble des orientations stratégiques qui permettent de justifier l'ensemble des règles qui seront déclinées dans le PLUi. Il s'agit actuellement d'un projet réalisé sur la base des travaux du groupement de bureaux d'études, des services de Plaine Commune et des villes, des orientations données par les élus et des démarches de concertation réalisées. Le PADD prend pour l'instant la forme de grandes orientations sur la base desquelles le document final sera rédigé.

a. Présentation des deux premiers chapitres du PADD et échanges entre élus et participants

**Le 1er axe, dont l'enjeu est intitulé « un territoire populaire, solidaire et inclusif »** traite des questions de l'habitat et des équipements publics.

Sur ce thème, les principaux points abordés lors des travaux de concertation – qui ont nourri le PADD – sont les suivants :

- La lutte contre la spéculation foncière et le mal-logement (notamment par le permis de louer ou l'encadrement des loyers),

- Le développement du territoire à penser de manière « intégrée » (en articulant entre elles les différentes thématiques concernées : économie, habitat ; équipements et services, espaces verts),
- L'insuffisance perçue de la politique de formation et de la politique culturelle,
- Une carence en équipements publics,
- La nécessité d'intégrer les quartiers de bureaux jugés « hors-sol ».

Les problématiques liées à l'habitat et à la mixité sociale ont quant à elles généré des débats animés, ne permettant pas toujours la formulation d'une position commune.

**********

Six orientations générales du PADD ont été validées par les élus concernant ce premier chapitre :

- **Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous,** notamment en résistant à la pression foncière et en agissant plus fortement sur l'habitat privé
- **Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, en ancrant davantage les universités présentes sur le territoire**
- **Favoriser l'essor d'un territoire de la culture et de la création, développeur de lien social et d'innovation**
- **Développer une vision plus globale du développement local,** en intégrant l'économie sociale et solidaire (ESS)
- **Proposer une offre d'équipements et de services de qualité et adaptée aux besoins des présents** (et faire des Jeux Olympiques et Paralympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire)
- **Conditionner la réalisation des programmes de logements** à la production d'équipements publics, au traitement des espaces publics, à l'amélioration de la desserte en transports en commun… Cette orientation est jugée très importante dans la stratégie globale.

**Le 2ème axe, dont l'enjeu est intitulé « un territoire écologique, résilient et respectueux du bien-vivre »**, fait particulièrement écho aux « remontées » des ateliers et questionnaires.

Il se trouve au croisement de plusieurs enjeux du territoire (déplacements doux, cadre de vie, environnement).

Les principaux points abordés par les habitants et usagers portent sur :

- La valorisation et la préservation des espaces verts existants,
- Le développement de nouveaux espaces (notamment en lien avec la trame verte et bleue et la mobilité douce),
- Une meilleure prise en compte des voies fluviales,

- La sensibilisation des habitants concernant la préservation de l'environnement,
- Le développement de la transition énergétique dans la construction et la rénovation.

Un sujet n'a pas fait consensus entre les participants des ateliers : celui de la densification du territoire et de la densité des nouvelles opérations de construction.

**********

Concernant ce 2ème axe, les orientations générales suivantes ont été validées par les élus :

- **Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine**
- **Préserver le bien-être des populations**
- **S'adapter au changement climatique**
- **Fixer un objectif quantitatif** de production d'espaces verts
- **Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire**
- **Promouvoir l'économie circulaire**
- **Mieux prendre en compte les nuisances** (pollution de l'air et bruit) dans les opérations d'aménagement

**Le bureau d'études Pluricité propose aux participants de s'exprimer, par des remarques ou questions sur ces deux premiers chapitres d'orientations du PADD.**

Une participante, d'Aubervilliers : *« L'histoire du Campus (Condorcet) qui apporte une offre éducative c'est un peu biaisé puisque nous n'y aurons que des post-doctorants et des scientifiques, qui sont déjà formés, qui sont donc bac+5. Effectivement, ça apportera, par contre, une population différente ; alors que pour le territoire, l'enjeu, c'est la formation des jeunes »*

*Par ailleurs, vous parlez d'environnement, d'espaces verts : vous savez pertinemment que la Plaine Saint-Denis est une des régions les plus polluées de France puisque ça a été le lieu d'implantation d'usines chimiques. Aussi, en matière d'espaces verts ça va être très compliqué pour dépolluer toutes les terres avec tous les produits d'essence, pétroliers qui sont dans le sol… je pense qu'à un moment il ne faut pas biaiser sur ce qui ressort des questionnaires, et regarder en face ce qui se passe réellement sur le terrain et les difficultés liées au terrain. Je pense qu'on minéralisera et qu'on développera peu ou pas d'espaces verts sur ces terrains ».*

**Jean-Louis SUBILEAU, Une Fabrique de la Ville :** La mise en avant du monde universitaire inclut également les autres formations, par exemple en IUT, et pas seulement les niveaux d'études les plus élevés. L'importance de l'imbrication de l'université avec la ville et les entreprises du territoire a été soulignée dans beaucoup de réunions de concertation. Le Campus Condorcet, vecteur de valorisation du territoire doit être en relation avec les autres établissements d'enseignement. Une imbrication plus forte de l'université de Villetaneuse avec les entreprises du territoire est également nécessaire. C'est un point très important, et ce point est également ressorti de la concertation.

**Gilles POUX :** il y a une volonté de mettre en valeur les espaces verts et les points d'eau du territoire, « perçu comme gris » malgré le canal, la Seine, et de grands parcs comme celui de la Courneuve, le parc Georges Valbon. Construire des trames vertes et bleues ça veut dire regarder comment, à partir de ces grands pôles irriguant le territoire, on va pouvoir créer des continuités.

La démarche que nous voulons avoir, c'est de développer les espaces verts, les continuités vertes et réserver une place plus grande à l'eau. Nous souhaitons redonner à l'eau un peu plus de place dans nos villes, avec des points pour s'aérer, se désaltérer, pour rafraîchir l'atmosphère.

Un participant, de Pierrefitte : *« Il m'a fallu plus de ¾ d'heure pour venir ici depuis la porte de Paris en bus. Les gares sont très importantes. Il est prévu la gare de Pleyel, le Grand Paris Express, tout cela est indispensable pour la réussite du PLUi et du Grand Paris ».*

*« Concernant les Jeux Olympiques, je crois qu'il y a une enveloppe (budgétaire) et mon souhait c'est que le PLUi n'intervienne pas financièrement : il faut bien séparer les deux sujets. Néanmoins, ça serait bien de s'appuyer sur le projet qui avait été mené pour les JO de 2012, où je vois des choses fort intéressantes, comme le fait de se servir du fleuve de la Seine et du canal pour aller au Stade de France par la navette fluviale ».*

**Gilles POUX :** la gare de Pleyel est un véritable enjeu : on y travaille avec force, avec des enjeux financiers colossaux, qu'on a eu la chance de se voir confirmer par l'Etat et les différents partenaires tout récemment, pour faire en sorte que ce franchissement puisse se faire. Il sera bénéfique à l'ensemble des habitants de Plaine Commune et permettra d'offrir une véritable amélioration pour les déplacements de notre population.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024 ne sont pas « à l'extérieur » du PLUi : on y inscrira les règles d'urbanisme nécessaires à la construction du village olympique et paralympique, par exemple. Ce travail de traduction réglementaire est en cours. Le PLUi va donc s'inscrire dans cette démarche. L'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement programmées vont aussi porter certains objectifs des JOP, comme la trame verte et bleue, de façon à ce qu'on ait des axes transversaux qui permettent de structurer ce PLUi et concourir à apporter les réponses attendues de la part des populations sur l'ensemble du territoire.

Un participant, de Saint-Ouen : *« On sort d'une semaine à Saint-Ouen où les employés des espaces verts ont gratté méthodiquement toutes les petites herbes qui avaient poussé dans les bordures de trottoir ou sur les pavés, voire les ont recouverts de gros sel, je ne comprends pas pourquoi. En plus il semblerait qu'à Paris ils aient abandonné ce système mais à Saint-Ouen non. Ce ne sont pas les employés de Saint-Ouen mais de Plaine Commune.*

*Par ailleurs, on pourrait s'appuyer sur ce que recommande l'organisation mondiale de la santé qui recommande des espaces naturels accessibles à moins de 10min à pied, pour le bien-être des citoyens, et avec des retombées claires sur la santé, ce qui n'est pas du tout le cas actuellement. Même si on a de très beaux parcs, le parc de la Courneuve, celui de Saint-8*

*Ouen, il faut 30 à 45 minutes pour y aller. La nature rend service à l'homme pour son bien-être. Elle a une place qu'on doit lui réserver ».*

*« Pour ce qui est du réchauffement climatique et de la préparation des villes, il me semble qu'il faudrait un programme de fontaines publiques avec un bouton poussoir, qui ne gaspille pas nécessairement d'eau. Il n'y a même pas de fontaine d'eau potable dans mon quartier depuis 2 ans ».*

*« Je trouve ça très bien qu'il y ait un objectif quantitatif d'espaces verts sur le territoire, mais il ne faut pas uniquement être dans le quantitatif, qu'on soit aussi dans la protection de l'existant : je demande la préservation pérenne et intégrale de l'impasse Juif à Saint-Ouen ainsi que son classement en espace boisé car il y a là un projet de construction. »*

*« Il faudrait associer les citoyens en amont des projets d'aménagement pour qu'ils puissent donner leurs avis ».*

**Gilles POUX :** Il faut arrêter d'avoir peur de la nature en ville. On a décidé de faire en sorte qu'elle reprenne vie dans les villes, sur les trottoirs et aux pieds des arbres. Pour autant, elle peut être trop luxuriante et en venir à poser problème : aussi, de temps en temps, les services de Plaine Commune font une remise à niveau ponctuelle.

**Jean-Louis SUBILEAU :** Concernant les JOP 2024, nous réfléchissons à proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques aux sites olympiques et qui donnent les objectifs des collectivités, non pour retarder les JOP mais pour dire par exemple : *« On veut l'aménagement des quais, on veut que dans la partie « héritage des JO » les rez-de-chaussée puissent être utilisés pour des équipements ou activités artisanales ».* Les JOP sont une occasion formidable pour réutiliser la Seine et pour réaménager les quais entre L'Ile-Saint-Denis et Saint-Ouen.

Jean-Louis SUBILEAU rappelle également la différence entre les espaces verts privés et publics, ainsi que l'obligation de garder une part de pleine-terre dans les projets, permettant de mieux maîtriser la densité et d'avoir de la fraîcheur. Les opérations privées peuvent fortement contribuer à lutter contre l'effet de chaleur. Il est donc très important de préserver les espaces verts privés dans le règlement. Cette obligation de pleine-terre pourrait être plus forte qu'aujourd'hui, notamment sur les grandes parcelles. Cela permettra de mieux maîtriser la densité et d'avoir de la fraîcheur à l'intérieur des îlots.

Un participant, d'Epinay : *« Pour l'instant je n'entends que des voeux pieux, sur lesquels il est impossible de donner le moindre avis, moi ce que j'attends c'est un chiffrage, même grossier, mais qui engage des diagnostics : il manque des espaces verts, des vélos, mais combien ? Les réunions, dites de concertation, n'en étaient pas car les politiciens n'étaient pas là et ne répondaient pas aux questions. Ce sont juste des techniciens qui ont pris acte des remarques des citoyens, mais jamais les politiques ne se sont expliqués. Vous aviez annoncé que le PADD serait présenté à l'été 2018, êtes-vous en retard ? Vous annoncez avoir environ 2000 contributions, où sont-elles et peut-on les lire ? Où en sont les travaux ? Peut-on consulter ces dossiers ? »*

Un participant : *« C'est un projet de développement, je suis d'accord avec certaines choses, dire qu'on va préserver le bien-être des populations, qui est contre ? Mais ce n'est pas uniquement un programme de grandes valeurs, c'est aussi un programme d'indicateurs. Quels sont les indicateurs que l'on se donne ? Sur le logement dégradé, sur l'accès à la santé ? Il ne faut pas simplement des objectifs à 20 ans mais aussi des indicateurs qui permettent une évaluation. »*

Un participant, membre de l'Association Environnement 93 : *« Concernant les objectifs quantitatifs d'espaces verts, c'est vrai qu'en Seine-Saint-Denis on a la chance d'avoir le parc Georges Valbon, mais il cache un peu la misère du département. Dans le dernier PLU de Saint-Ouen on a vu les espaces verts se réduire plutôt qu'une volonté de la commune de les agrandir : l'impasse Juif, le jardin de Guinot, ça a tendance à se rétrécir plutôt qu'à se développer. Il faut être très vigilant sur ce qu'on va comptabiliser dans cet objectif quantitatif.*

*Vous parlez des îlots de chaleur : il est absolument important de répartir les espaces verts dans le territoire pour que, dans une période comme aujourd'hui, les habitants ne soient pas confrontés à des épisodes de canicule très violents pour la santé et le bien-être. »*

*« Vous dites que 12 000 logements sociaux ont été rénovés depuis 12 ans, mais ce n'est pas énorme dans une période où on préconise les économies d'énergie et les économies circulaires. Il y a un effort réel à faire pour éviter la précarité énergétique et qu'on n'ait plus à dépenser de l'énergie là où on n'a pas besoin d'en dépenser. »*

*« Concernant les crèches, on se rend compte que sur Plaine Commune il y a deux fois moins de crèches que dans la Métropole du Grand Paris, je ne sais pas comment le PLUi fera pour rattraper ce retard, c'est quand même un élément important, financièrement très lourd.*

*Sur la sur-densification, on densifie soi-disant pour empêcher l'étalement urbain, mais on continue à en faire en parallèle. »*

*« Est-ce que la densification est une fatalité ? Vous avez évoqué le SCOT de la Métropole du Grand Paris : peut-on admettre qu'il faille réellement construire 70 000 logements par an dans le Grand Paris ? peut-on admettre qu'il faille encore attirer des populations sur Paris alors qu'il y a tout un tas de place sur le territoire ? Je ne sais pas comment le PLUi peut contribuer au fait de dire « demain, non on ne va pas construire 70 000 logements ». On peut peut-être se dire qu'on n'a pas besoin de construire autant, et donc éviter cette densification et par voie de conséquence toutes les consommations d'espaces naturels. »*

**Gilles POUX :** Quand on aménage un secteur, quel qu'il soit, au début on veut toujours construire un quartier mixte avec des logements, des bureaux, des espaces publics, des espaces verts, des équipements et services – et bien souvent on a plus de dépenses que de recettes. Pour faire remonter les recettes, on cherche alors à vendre des m² supplémentaires (de bureaux, de logements). Dans ce PLUi, on veut aller vers des règles qui nous permettront de freiner ce mécanisme auquel nous sommes toutes et tous confrontés. Par exemple, la trame verte et bleue devra se traduire par des espaces qui assurent vraiment des continuités, des corridors écologiques.

Quand on dit qu'on veut lutter contre la spéculation foncière, c'est une position que nous voulons porter, un objectif hautement politique qu'on souhaite inscrire dans les orientations du PADD et dans les règles qui vont en découler. Nous y viendrons au moment de la rédaction du règlement et on en discutera ensemble à ce moment-là. Est-ce qu'on poussera les choses jusqu'à inscrire des emplacements réservés pour créer des crèches ? Des équipements sportifs ? Si nous allons jusque-là nous engagerons notre responsabilité financière. Car une fois que c'est écrit, le propriétaire peut venir nous voir et demander d'acheter le terrain. Il faut donc avoir les moyens financiers suffisants.

Aujourd'hui en Ile-de-France il y a, je crois, 400 000 demandeurs de logements sociaux, 100 000 en Seine-Saint-Denis, plus de 30 000 à Plaine Commune. On voit bien que la question de la construction et de la densification est posée, en termes de logements sociaux mais aussi intermédiaires ou en accession à la propriété. Sur nos territoires, on le voit et vous le vivez comme nous, il y a des dérives sur certains quartiers, l'habitat privé est en train de se fragiliser, de se subdiviser, parce qu'il y a une carence de logements. Face à cette carence de logements, des propriétaires contribuent à dégrader des quartiers. La question de la densification ne se pose pas que de façon théorique mais aussi de manière très concrète : il y a une vraie demande et de vrais besoins en termes de logements. Comme énoncé dans l'accord que nous avions signé avec l'Etat dans le cadre du Contrat de Développement Territorial, nous devons construire 4 200 logements par an sur Plaine Commune. Nous sommes prêts à contribuer à apporter une réponse en matière de logements et de façon équilibrée, mais en contrepartie il faut aussi que nous ayons les équipements publics nécessaires, que nous ayons les moyens de les construire et de les entretenir. On n'acceptera donc pas de construire à tout prix sans répondre à l'objectif d'améliorer le bien-être des habitants qui passe par les équipements et services publics, les espaces de respiration.

Construire dans le cœur de la ville, avec des transports publics et des services à côté, ce serait le mieux. Je préfère construire des logements plutôt que de garder un rond-point d'un hectare comme aux Six-Routes à La Courneuve. Mais il faut bien sûr qu'on intègre les questions de transport, de qualité de vie et de déplacement, et qu'on préserve les zones naturelles. La densification ne veut pas dire mauvaise qualité de vie, à condition qu'il y ait des équipements et des espaces de respiration préservées. Ça passe par des choix courageux, y compris des batailles de la part des habitants.

Un participant : *« Les mots ont un sens, et quand on parle de préserver le bien-être des populations, encore faudrait-il qu'il y ait un bien-être à préserver, aujourd'hui il s'agit de le reconstruire. De même, mieux prendre en compte les nuisances est fondamental, pour atteindre l'objectif du territoire résilient, respectueux du mieux-vivre. Nous avons le projet de l'enfouissement de l'autoroute A1 que nous allons, je l'espère, retrouver dans un des objectifs du PLUI. »*

**Gilles POUX :** La question n'est pas de préserver le bien-être mais en effet de l'améliorer, car il en a singulièrement besoin. Il ne s'agit pas de se contenter du statu quo mais bien d'être porteur d'un certain nombre d'ambitions.

b. Présentation des trois derniers chapitres du PADD et échanges entre élus et participants

**Sébastien HARLAUX, présente les trois derniers chapitres du PADD.**

**Le 3ème axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire de diversité économique, productif et actif ».**

Concernant cet enjeu, les 4 principaux points abordés lors des travaux de concertation sont les suivants :

- Les risques de mono-activité, qui ont suscité des inquiétudes notamment sur la « prise de pouvoir » des bureaux,
- Le besoin exprimé d'une meilleure insertion des zones d'activités dans la ville,
- L'inadéquation entre la nature des emplois et les qualifications des habitants, avec la préconisation d'aller vers le développement de nouvelles activités potentielles (notamment le tourisme et la culture),
- La réflexion à engager en matière de logistique urbaine, notamment sur la question « du dernier kilomètre ».

**********

Concernant ce 3ème axe, six orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Préserver les activités économiques en ville**, protéger les tissus mixtes
- **Développer et moderniser les zones d'activités économiques**
- **Intégrer les questions de logistique urbaine**
- **Agir pour une nouvelle économie tertiaire :** renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité de tous les pôles économiques
- **Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**
- **Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents** (tourisme, numérique, logistique urbaine, agriculture urbaine…) **et les nouvelles formes de travail** (télé-travail…)

**Le 4ème axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable ».**

Concernant cet enjeu, il ressort des travaux de concertation un consensus général sur un double objectif de :

- Réduction du trafic routier, jugé saturé,
- De régulation de la place de la voiture (dans la circulation comme dans le stationnement).

Trois leviers ont été identifiés dans cette optique : l'amélioration des infrastructures du transport collectif existant, le développement de nouvelles infrastructures collectives et des réseaux de déplacement en modes doux. Les modes doux et les intermodalités souffrent actuellement des fractures urbaines (entre les villes comme entre les infrastructures) qui doivent être traitées, ce qui a été souligné à plusieurs reprises durant les ateliers.

La question de la réduction ou de l'augmentation du nombre de places de parking a, quant à elle, fait l'objet de débat dans les ateliers, sans parvenir à un consensus.

**********

Concernant ce 4ème axe, huit orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Réguler les déplacements en favorisant les mobilités actives et en limitant la place de la voiture**
- **Compléter et améliorer l'offre en transports collectifs** (réseau bus et RER, T11 express phase 2, desserte secteur Nord-Est)
- **Relier nos villes** et nos quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale
- Renforcer **le maillage viaire** du territoire
- **Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs**
- **Changer les comportements par une mobilité plus innovante**
- **Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux**
- **Définir des règles de stationnement** tenant compte du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et des spécificités de chaque commune.

**Le 5ème et dernier axe du PADD concerne l'enjeu intitulé « Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et à la diversité des modes de développement ».**

Il porte sur l'organisation de l'armature urbaine du territoire, les mutations des tissus urbains, la manière de développer la ville et le rythme de ce développement.

Concernant cet enjeu, il ressort des travaux de concertation les points suivants : il n'y a pas de remise en cause de la politique des grands projets, mais il y a une insistance sur le fait de mieux prendre en compte les besoins des habitants. Il apparaît nécessaire de proposer un modèle de développement prenant en compte les modes de vie, particularités et spécificités des différentes parties du territoire : *« Le PLUi ne doit pas uniformiser le territoire »*. Plaine Commune doit également profiter des retombées des grands projets et en particulier des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. L'équilibre entre les différentes fonctions nécessaires à la vie urbaine (logements, activités économiques, équipements publics et espaces verts) est réaffirmé.

**********

Concernant ce 5ème axe, six orientations générales du PADD ont été validées par les élus :

- **Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires,** favoriser le développement des projets locaux et l'équilibre des différentes fonctions sur le territoire
- **Respecter les singularités de chaque ville** dans le projet de développement du territoire
- **Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités (**centres-villes et futurs « pôles gares » en particulier), **bien connectées entre elles, avec un maillage de proximité**
- **Réussir les grands projets et renforcer les exigences liées à leurs « conditions de réussite »** (au-delà des seuls Jeux Olympiques et Paralympiques 2024)
- **Mieux maîtriser les mutations dans le diffus** (c'est-à-dire les programmes situés en-dehors des périmètres des opérations d'aménagement portées par la collectivité et ses partenaires)
- **Faire ressortir les atouts patrimoniaux et architecturaux** du territoire, les actions pour les valoriser et les préserver

**Pluricité** donne la parole aux participants pour des remarques et questions aux intervenants.

Une participante, de La Courneuve : *« Concernant l'habitat, il faut de plus en plus construire. Il faut être conscient qu'il faut de l'habitat : il y a de plus en plus de divorces, la longévité va en s'accroissant. Il faut réfléchir aux logements intergénérationnels, ça serait une idée à développer peut-être, à creuser ».*

Un participant, de Stains : *« Je suis ancien président de la Maison des jeunes de la ville de Stains, et l'exercice d'urbaniser sur le plan territorial est un exercice très complexe, je vous félicite pour ma part sur la présentation qui est faite. Je crois que c'est le Gouvernement qui demande aux territoires d'avoir une approche transverse […] au plan local, surtout concernant le long-terme. Mais avoir deux heures consacrées à cela, vue l'importance de l'enjeu, est-ce suffisant pour permettre que les échanges se fassent à la hauteur des enjeux et des ambitions du projet ? »*

*« L'exercice ne demande-t-il pas de prendre effectivement en compte l'opinion des citoyens avec un vrai travail de traitement de ces opinions, ce qui dépasse le simple recensement des opinions individuelles ? »*

*« Pour penser les mobilités et les enjeux de l'urbanisation, il faut du développement économique. Je constate que la plupart du temps les gens qui habitent en Seine-Saint-Denis vont travailler ailleurs. Le numérique va jouer un rôle très important dans ce développement et dans les transformations de la société. »*

Une participante, de Saint-Denis : *« On veut faire du développement culturel et de la valorisation du patrimoine, mais on ne développe pas assez les savoir-faire de nos habitants, ni de vrais pôles d'excellence qui pourraient être un facteur favorisant la formation et l'emploi.*

*A Saint-Denis, il y a 47% de Dionysiens de moins de 20 ans, dont 7 ou 8% sans diplôme. Créer un pôle universitaire attractif c'est bien, mais est-ce qu'on pense aux autres ? On a des atouts qui sont des forces pour valoriser notre territoire. Des projets il y en a plein, il y a beaucoup d'énergie, sur Plaine Commune il y a beaucoup de jeunes et de moins jeunes, des étudiants, des doctorants, des*

*personnes qui ont de très bons parcours qui attendent de mettre leur pierre à l'édifice. On avancera plus facilement avec, pour et par les habitants. »*

Un participant, de Saint-Denis : *« La performance énergétique est une terminologie ambiguë, il faut évoquer clairement la production d'énergie sur le territoire, aujourd'hui ça se fait par des moyens de productions délocalisés alors qu'il y a la possibilité d'avoir ça sur le territoire et ça serait bénéfique en termes d'emplois ».*

**Anthony DAGUET :** De l'énergie est déjà créée sur le territoire, avec des réseaux de chaleur, un centre de traitement des déchets, une chaufferie de bois à Stains, des forages de puits. Certes on peut faire encore mieux.

Il faut accepter que la Seine et le canal ne soient pas seulement des éléments d'agréments, mais aussi des lieux mixtes qui allient éléments économiques, sportifs, écologiques.

Une participante : *« Il faut se saisir du PADD pour être force de proposition, de développement, en profiter pour être moteur de réflexion. On est un territoire jeune, des habitants avec des envies, des ambitions, sur un territoire en pleine mutation du fait de ce qui arrive et ce qui va se passer. Comment peut-on valoriser cela ? Il faut développer de nouveaux emplois, de nouvelles technologies, y associer des jeunes, valoriser le 93 qui n'est pas forcément vu très positivement ».*

Une participante, de Saint-Denis : *« Sur la question des centres-villes et du commerce, il n'y a pas d'offres différentes : à Aubervilliers j'ai même l'impression qu'il n'y a pas de centre-ville. Et dans le centre-ville de Saint-Denis la pauvreté est trop forte ».*

Une participante, de Saint-Ouen : *« Qui ne voudrait pas de toutes ces orientations ? Il faut aussi profiter de cette occasion pour se pencher sur la manière dont communique Plaine Commune. Lorsqu'on veut une information sur le site (internet) il faut encore pouvoir la trouver, il y a un souci de transparence. Pour ces voeux pieux, il faudrait avoir quelques indicateurs très simples, plutôt pédagogiques, plutôt démocratiques, basés sur les réels besoins des habitants, produits régulièrement et accessibles à tous».*

**Anthony DAGUET :** il ne s'agit pas de vœux pieux, et j'invite les participants à prendre connaissance d'autres PLU / PLUi et à en lire les PADD. Les terminologies, comme le titre du premier chapitre par exemple, sont très politiques, surtout dans le contexte métropolitain actuel. Notre PADD est basé sur des débats politiques mais aussi sur une vision confrontée au réel via la discussion et les questionnaires remplis par les habitants et usagers.

Le travail en « coopérative de villes » n'est pas toujours facile, et Plaine Commune ne souhaite pas imposer à une ville ce qu'elle ne souhaite pas. Plaine Commune est composée de 9 villes, dirigées par 4 tendances politiques différentes, ce qui peut créer des débats. Plaine Commune respecte les décisions des maires car ceux-ci sont élus démocratiquement.

Nous voulons positionner le territoire de Plaine Commune dans la métropole, dans la Région Ile-de-France et dans la France entière comme un territoire de culture et de création, un territoire universitaire, essayant de faire des choses innovantes, en se disant : *« Plaine Commune est un territoire où l'on teste des choses, où l'on essaie d'en inventer de nouvelles et de les créer ».*

A ce jour aucun retard n'a été pris sur le calendrier du PLUI.

Il remercie les participants et rappelle que le débat continuera avec des ateliers communaux sur le volet réglementaire après l'été. L'objectif de Plaine Commune est d'avoir un territoire qui conserve les spécificités de chaque commune tout en travaillant à limiter les disparités qu'il peut y avoir ici ou là : un travail de cohérence dans le respect des singularités de chacun. Il incite les participants à contribuer aussi aux autres dispositifs de concertation en amont, notamment sur les grands projets et les projets NPNRU.

5. Prochaines étapes annoncées

**Septembre – octobre – novembre 2018 :**

- Exposition et nouveaux ateliers participatifs dans les villes, portant sur les traductions réglementaires du PADD

**Novembre – décembre 2018 :**

- 3ème réunion publique, avant l'arrêt du projet de PLUi

**Fin du 1er semestre 2019 :** enquête publique

**Plus d'information sur www.plainecommune.fr/plui et dans les dossiers et cahiers de concertation sur le PLUi** ouverts dans chaque ville et au siège de Plaine Commune.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# COMPTE-RENDU DE LA 3EME REUNION PUBLIQUE INTERCOMMUNALE DU 10 JANVIER 2019 (PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE PLAINE COMMUNE)

Présents : 52 personnes (hors intervenant.e.s)

Lieu : Siège de Plaine Commune, 21 Avenue Jules Rimet, 93210 Saint-Denis

La réunion publique est ouverte par **Patrick BRAOUEZEC, Président de Plaine Commune.**

## 1. Introduction des élus

**Patrick BRAOUEZEC** accueille, remercie les participants et présente les élus (Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Anthony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale) et le groupement de bureaux d'études[6] qui vont intervenir. Il indique : l'importance de cette troisième et dernière réunion publique, qui marque la finalisation de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi par le conseil de territoire, avant l'enquête publique formelle qui aura lieu en septembre 2019. C'est une réunion importante, car elle a pour objet de faire un retour sur ce qui a été retenu des 9 ateliers organisés, en novembre 2018, dans chacune des villes du territoire.

S'il y a eu un peu moins de participation que lors des ateliers de début 2018, ces réunions et les interventions qui y ont eu lieu ont toujours été de qualité.

Le PLUi est un document très important pour l'avenir du territoire, car il donne des orientations politiques : *« Quelle ville voulons-nous dans 15 ans ? Pour quelle population ? »* Il permettra de mieux porter les valeurs fortes de Plaine Commune et des villes membres pour se projeter dans l'avenir, notamment auprès de l'Etat, de la Région et de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Patrick BRAOUEZEC rappelle que le PLUi engage élus et citoyens sur des objectifs partagés. Revenant sur l'histoire du territoire, il rappelle qu'après une période marquée par le départ de centaines d'entreprises, il a fallu reconstruire un autre projet : *« Je pense que nous avons relevé la première partie du pari porté depuis une trentaine d'années ; et aujourd'hui encore, personne n'a été chassé. »*

Toutes les villes ont vu leur population augmenter, et celles et ceux qui ont souhaité rester dans les villes ont pu le faire. Il insiste sur la vigilance nécessaire à avoir afin que les villes ne se gentrifient pas, malgré la pression foncière qui est un risque pour les années à venir.

**Gilles POUX, Vice-Président de Plaine Commune à l'Urbanisme, Maire de La Courneuve**

Il précise que le PLUi en cours d'élaboration est une démarche novatrice, tant en matière de travail partenarial avec les villes qu'en matière de concertation. C'est le premier réalisé dans le périmètre la Métropole du Grand Paris, qui fera école au sein de la MGP.

[6] *Une Fabrique de la ville, Anyoji Beltrando, Pluricité*

Il rappelle que :

- la démarche d'élaboration du PLUi est complexe car les 9 communes du territoire ne vivent pas les mêmes situations. Il s'agit à la fois de construire une démarche partenariale, de donner de la cohérence au territoire, de corriger les fractures et de construire des continuités urbaines. Il faut continuer à maitriser le développement de ce territoire.
- Les orientations qui découlent de la démarche partenariale s'inscrivent dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui se traduit ensuite dans des règles d'urbanisme afin de définir la façon d'utiliser chaque mètre carré du territoire, avec deux points d'attention : harmoniser et simplifier. Ainsi « *nous sommes passés de plus de 70 zones différentes à une douzaine, non pas pour passer outre les situations spécifiques des villes, mais pour créer les conditions de parler de la même chose partout, afin que la population puisse s'y retrouver* ».
- La stratégie du PLUI, faisant écho au PLU de la Courneuve, vise à renforcer les règles en faveur de l'environnement pour construire un territoire durable. Le projet de PLUi contient de réelles avancées, qu'il s'agisse d'espaces verts, des coulées vertes et bleues, d'espaces publics plus apaisés et confortables pour les modes doux. Le projet a aussi comme objectif d'aller vers une densification équilibrée.
- Le PLUI limitera le développement des grands centres commerciaux et privilégiera les besoins de proximité.

Monsieur POUX précise les prochaines étapes : « *après la prochaine réunion du conseil de territoire, qui se tiendra en mars 2019, viendra le temps de la consultation des partenaires institutionnels, des villes … puis, en septembre 2019, l'enquête publique sera menée. Les apports de ces différentes consultations pourront donner lieu à des modifications du projet de PLUi, avant son approbation finale par le conseil de territoire* ».

**Antony DAGUET, Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie Locale, Premier-adjoint à la Maire d'Aubervilliers**

Il rappelle l'importance de la concertation initiée depuis le début de la démarche. Elle s'est voulue innovante, malgré la complexité et le caractère technique d'un processus d'élaboration de PLUi. Dès le début, la démarche s'est voulu accessible à tous, avec :

- deux séries de neuf ateliers participatifs dans les villes, avec un mode d'animation interactif, qui a permis d'avoir un débat très riche.
- Un questionnaire qui a permis de recueillir l'avis de nombreux habitants et usagers de Plaine Commune.
- Une exposition itinérante débute et sera consultable notamment dans les mairies.

Au final, 2 200 personnes ont participé à la démarche de concertation, avec des débats de fond qui ont permis d'apporter des évolutions au projet de PLUi, qui a largement évolué grâce aux apports successifs de la concertation.

Anthony Daguet remercie les participants pour leur mobilisation et fixe comme objectif de la réunion, d'une part, de faire le bilan provisoire de la démarche de la concertation et, d'autre part, de donner à comprendre et d'échanger sur les principales règles du PLUi, pour que chacune et chacun puissent s'exprimer lors de la phase d'enquête publique, qui aura lieu en septembre 2019 et qui durera un mois.

L'approbation du PLUi ne marquera pas la fin de la concertation. Il sera possible d'apporter des modifications ultérieures au PLUi, comme c'est le cas aujourd'hui avec les documents communaux, dans la mesure où elles s'inscriront dans une perspective d'intérêt général et seront toujours en cohérence avec le PADD, qui est le projet stratégique travaillé ensemble.

### 2. Rappel du calendrier de la démarche et présentation de l'ordre du jour de la rencontre par Plaine Commune

**Pierre Hiault, Délégué Général à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune,** rappelle le calendrier de la démarche d'élaboration du PLUi, qui a commencé en octobre 2017 et qui va s'achever dans les prochaines semaines avec l'arrêt du projet de PLUi par le Conseil de Territoire. La phase d'enquête publique aura lieu en septembre 2019 et permettra à chacune et chacun de consulter l'ensemble des documents et d'exprimer ses remarques et observations sur le projet de PLUi arrêté. L'approbation est prévue en début d'année 2020.

Il présente ensuite les deux temps de la rencontre de ce jour : un premier temps consacré à la présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable et un second temps, pour la présentation de la partie réglementaire du PLUi : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Des temps d'échanges sont prévus.

### 3. Présentation du bilan provisoire de la démarche de concertation préalable par le bureau d'études Pluricité

**Paul GARCIA, du bureau d'études Pluricité**, rappelle les différentes étapes et diverses modalités de la concertation qui ont été mobilisées depuis décembre 2017 et ont permis, à ce jour, la participation de 2 200 habitants et usagers de Plaine Commune.

Il présente ensuite les remontées ressorties des différents temps de concertation, qui ont contribué à alimenter les travaux d'élaboration du PLUi[7], notamment :

- Les trois priorités relevées par les répondants au questionnaire du PLUi : l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale
- Les attentes relevées par les contributions du Conseil de Développement de Plaine Commune et du Collectif Cahier citoyen : la maîtrise foncière, l'aménagement équilibré, les transports et l'association de la population
- Les sujets soulevés lors de la 2ème série d'ateliers : le commerce, l'environnement, la santé, les continuités urbaines, l'applicabilité du PLUI, la maitrise de la densité

**Echange avec la salle.**

Remarque d'un habitant de la Courneuve : *« Au regard de ma lecture du PLU de la Courneuve, je m'interroge sur ce qu'on entend par la notion de défense des espaces verts, car, à la Courneuve il y a beaucoup de terrains vagues. Sur une partie d'un terrain, il y a un établissement de la Banque de France et le reste du terrain est toujours un terrain vague : on nous a dit qu'il y aurait là équipements culturels, espace commercial, logements sociaux. Mais pour le moment on ne sait pas où ça en est.*

*Il est prévu de construire un bâtiment de 13 étages près du carrefour des Six-Routes, alors que dans le même temps il y a des parkings en mauvais état et des terrains vagues qu'il faudrait commencer par requalifier.*

*Par ailleurs, dans le PLU est mentionné « Habiter dans le parc de la Courneuve » : je ne sais pas à quoi ça fait allusion. »*

Question d'un habitant d'Epinay-sur-Seine : *« Pourra-ton avoir accès au document du PLUi voté en mars 2019 avant l'enquête publique de septembre 2019, car il va comporter des milliers de pages et il sera difficile d'en prendre connaissance et réagir sur la seule période d'un mois prévue pour l'enquête publique ? »*

[7] Voir la présentation

**Réponse de Pierre HIAULT et Anthony DAGUET :** la version du projet de PLUi qui sera arrêtée en mars 2019 par le Conseil de territoire sera publique et pourra donc être rendue accessible au public après le vote, le plus tôt possible, en amont de l'enquête publique. Toutefois, le dossier d'enquête publique est plus complet car il contiendra l'avis des partenaires institutionnels (Etat, villes, Autorité environnementale ...).

Une habitante de Saint Denis, membre du collectif des Cahiers citoyens « La métropole c'est nous » : *« On a bien compris que le PLUi est un outil pour donner un sens à la ville telle qu'on la veut, sur le court, le moyen et le plus long terme. Pour l'essentiel, on partage, en tant que citoyens tout ce qui se dit : ne pas exclure, ne pas sombrer dans les inégalités. Mais on ne dit rien sur le fait qu'on fait partie de la Métropole du Grand Paris (MGP) qui ne porte pas du tout ce projet-là. Il faut se mettre en position de pouvoir contre-proposer : nous avons en effet des inquiétudes sur beaucoup de grands projets, les quartiers des gares ... Il y a un manque d'espaces verts, de « logements publics ». Or le PLUi devra être en harmonie avec le futur SCOT métropolitain.*

*Ainsi ma question est la suivante : de quels outils disposez-vous afin que le projet solidaire porté par le PLUi ait une chance d'être pris en compte, face aux orientations de la MGP, qui n'ont rien à voir ? Cet exercice doit se faire avec les citoyens, pour peser. Et les citoyens, tels que nous, sommes prêts à nous mobiliser pour lutter afin que le projet solidaire de Plaine Commune soit pris en compte par la MGP : pour cela, nous proposons la tenue prochaine d'ateliers élus et citoyens. Le premier aura lieu le 5 février 2019. »*

**********

Remarque d'un autre participant, conseiller d'opposition habitant à Saint-Ouen-sur-Seine, suite à l'intervention précédente : *« Je soutiens la démarche de la collègue intervenue précédemment. Le PLUi est un élément de résistance au projet métropolitain. Oui pour se mobiliser en tant que citoyens pour lutter avec Plaine Commune pour faire entendre et faire prendre en compte son projet par la MGP.*

*Nous agissons actuellement contre le projet de nouvel hôpital à Saint-Ouen. Il serait énorme, plus haut que l'église, situé sur le lieu de l'usine PSA qui devra fermer. L'Etat envisage un PIG qui permettrait de passer outre le PLUi. Nous sommes motivés pour en faire une ZAD ! »*

**Réponse de Patrick Braouezec** : *« Je partage les craintes que vous exprimez. Le PLUi est un outil, nécessaire, mais pas suffisant. La démarche engagée nécessitera une mobilisation large et dans la durée, car il y a des incertitudes pour l'avenir : par exemple, avec le passage de la compétence Habitat à la MGP.*

*Si nous mettons tout en œuvre pour que le PLUi soit finalisé avant le SCOT métropolitain, c'est justement pour pouvoir marquer le SCOT de notre empreinte. Il y a donc à continuer à y travailler au regard des objectifs que nous nous sommes assignés. Et il n'y a aucune difficulté à ce que soit initié, dans le même temps, un certain nombre de démarches citoyennes, comme autant de points de vigilance. »*

Remarque d'un habitant de Saint Denis : « *Un PLUi c'est bien, mais l'important c'est la vie de ce PLUi dans le temps. Au regard de l'expérience du PLU de Saint Denis, qui a été un PLU très concerté, les modifications ultérieures ont été bien moins concertées ; malgré la mise en œuvre d'enquêtes publiques, et parfois contraires aux règles initiales du PLU, notamment sur les bâtiments de grande hauteur.*

*Aussi, ma question : qu'est-il prévu en matière de suivi et d'évaluation périodique du PLUi, afin qu'il soit respecté dans la durée ? L'élaboration d'un tel mode d'emploi dans le PLUi permettrait de rendre compte de ce qui a été fait et pas fait, et surtout de percevoir les dérives, notamment au travers des modifications ultérieures.*

*Une autre illustration sur le suivi du PLU de St Denis, c'est l'élaboration d'un répertoire des bâtiments patrimoniaux qui ont un intérêt particulier. Or, on s'aperçoit que ces bâtiments ont été un peu oubliés. Certains sont dégradés, mais il y aussi des commerces dégradés. On s'aperçoit que des bâtiments*

*répertoriés dans le PLU ont vu leur façade complètement modifiée par des commerces, déformant la qualité du bâti.Donc, je souhaiterais qu'il y ait un chapitre, paragraphe, qui donne le mode d'emploi du PLUi. »*

**Réponse de Patrick Braouezec** : *« Après l'élaboration d'un PLUi ou d'un PLU qui porte de belles démarches de concertation, on ne se donne pas suffisamment les moyens de suivre et évaluer la mise en œuvre des PLU dans le temps. C'est une bonne idée d'intégrer dans le PLUi un mode d'emploi qui prévoit des temps d'évaluation. Ainsi, il ne s'agira pas de s'arrêter une fois que le PLUi sera voté et appliqué. Il sera important d'avoir un regard sur le suivi du PLUi, notamment au regard de ce que la vie peut amener comme nouveautés amenant à prendre en compte des priorités pas prévues au départ. Par exemple, le Stade de France était venu bouleverser la mise en œuvre du mandat municipal après 1995. Il a fallu en intégrer l'impact en cours de mandat. »*

Remarque et question de deux participantes, concernant le suivi pendant les constructions : « *Le chantier du Campus Condorcet est un véritable cloaque de boue, où les gens sont crottés jusqu'aux genoux. Je ne comprends pas comment on peut laisser faire des choses pareilles. Par ailleurs, au niveau de la pollution, on sait que toute La Plaine est polluée puisque c'était une zone industrielle. Mais il n'est pas normal qu'il faille se battre, nous les habitants, pour avoir des informations justes de la part des aménageurs et des constructeurs pour savoir ce que contient le site, ni pour faire intervenir au mieux les constructeurs quand il y a des dépollutions de composés toxiques.*

*Pour compléter, je précise que le long du chantier du campus Condorcet il y a des boues répandues dans les rues sans qu'elles ne soient nettoyées. Il n'y a pas de contrôle. J'espère qu'avec le PLUi des personnes vont être nommées pour contrôler ces pollutions, parce que, dans 30 ans, quand on aura un cancer vers qui on se tournera ? La DRIHL donne des autorisations de travaux dans des zones avec sous-sols très pollués. Toutes les constructions aujourd'hui sur la Plaine Saint Denis, dont le Grand Paris Express, c'est catastrophique.*

**Réponse de Patrick Braouezec :** *« Vous avez raison d'alerter sur ces sujets, car on va effectivement entrer dans des phases de chantier considérables.*

*J'ai écrit au Président de la Solidéo pour que l'on mette en place une gouvernance partagée de l'ensemble des chantiers qui vont se dérouler sur ce territoire, pour qu'on puisse être proactifs et qu'on puisse informer, de la fermeture d'une rue, du début d'un chantier … On va avoir une combinaison de chantiers sur notre territoire, qui nécessite une coordination. Et j'ai beaucoup insisté ce matin même, lors d'une réunion avec le Préfet, pour qu'on ait cette instance de coordination des chantiers.Il n'est pas juste de dire que tous les chantiers sont équivalents. Je confirme que, dans la dernière période, la tenue du campus Condorcet est inqualifiable. Il n'en est pas de même avec les chantiers du Grand Paris Express. Par ailleurs tous les aménageurs et constructeurs sont soumis aux mêmes obligations légales en matière de dépollution.*

*Après ça, la bonne tenue du chantier dépend beaucoup des maîtres d'ouvrage. On n'a pas eu de problème sur le chantier de la Banque de France. Par contre, j'ai demandé à Vinci d'intervenir sur le chantier du campus Condorcet dont le nettoyage est effectivement problématique. »*

**4. Présentation générale du volet réglementaire du PLUi et exemples concrets, par le bureau d'études Une Fabrique de la Ville et l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji-Beltrando**

**Sébastien HARLAUX, du bureau d'études Une Fabrique de la Ville,** donne à voir l'articulation des différentes pièces qui constituent.

Il présente les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques:

- OAP Commerce et Artisanat
- OAP Environnement et santé
- OAP Grands axes et urbanisme de liaison

Il présente ensuite, avec deux exemples sur le village olympique et sur Villetaneuse, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui traduisent des projets nature et de vocation différentes :

- Sites Jeux Olympiques et Paralympiques 2024
- Grands projets et quartiers de gares, Redynamisation des centralités urbaines
- Redynamisation, montée en gamme et qualité des zones économiques
- Renouvellement urbain et mixité
- Equipements, Espaces verts et paysage
- Valorisation et activation du patrimoine

Puis, **Yannick Beltrando et Oriane Pillet, de l'agence Anyoji Beltrando**, présentent le projet de zonage général, notamment à partir de quelques cartes provisoires localisées. Le projet de zonage général comporte six types de zones : mixtes, à dominante résidentielle ou économique, naturelles, agricoles et grands équipements ou services urbains.

Ils présentent ensuite quelques règles qui seront dans le règlement du PLUi, notamment :

- Une définition commune des notions d'espace libres et de pleine terre
- Des règles permettant une mise en œuvre adaptable en fonction des contraintes des différents secteurs

Enfin, ils présentent l'évolution des règles entre les PLU communaux et le projet de PLUI dans les principales zones urbaines[8].

**Echange avec la salle.**

Remarque d'un participant, en écho à la précédente intervention sur le même sujet : *« Si la situation des chantiers est criminelle, il faut l'établir et porter plainte, il y a des laboratoires d'analyse privés qu'on peut mobiliser contre les constructeurs, qui paieront des dommages et intérêts et enlèveront ce qu'ils doivent enlever. Il ne faut pas attendre d'avoir des cancers dans 30 ans : il ne faut pas être inconscient. Ce n'est pas parce qu'un chantier est propre qu'il n'y a pas de danger. J'ai connu Fos-sur-Mer propre quand j'étais gamin, et maintenant c'est une zone à cancer.*

*Par ailleurs, une question : « Je voudrais savoir quelle est la valeur juridique normative du PLUi si l'Etat peut décider la construction d'un CHU à Saint-Ouen sans tenir compte du PLUi ? A quel niveau se situe-t-il ? Est-il opposable au projet de ce CHU ? »*

**Réponse d'Anthony DAGUET** : Il y a des lois dans ce pays et elles doivent être respectées. Peut-être que les lois en matière de dépollution ne vont pas assez loin, mais ce n'est pas de la responsabilité de tel territoire ou telle collectivité. Notre responsabilité est collective, et ce qui nous permet de gagner, c'est quand on arrive à faire évoluer le droit.

Par ailleurs, le message concernant le chantier du campus Condorcet est entendu: « ils doivent se reprendre ».

[8] Voir la présentation

**Réponse de Gilles Poux :** le PLU n'est pas l'outil pour faire respecter la propreté des chantiers. Nos services (droit des sols, voiries) doivent aller vers ces personnes afin qu'elles respectent leur environnement, et que l'espace public soit mieux protégé. Nous transmettrons ces préoccupations à nos services.

Question d'un participant habitant de la Courneuve : *« Qu'en est-il des espaces verts, par exemple sur l'Aire des Vents à Dugny qui doit accueillir le Village des Médias pendant les Jeux ? A la Courneuve on parle aussi de « constructions mobiles ». Je ne comprends pas très bien à quoi ça sert.*

*Concernant les travaux du métro, l'accès est difficile. Par ailleurs, on a exproprié des commerces : pour quoi faire ?*

*Enfin, je ne comprends pas le débat sur le permis à louer : à quoi va-t-il servir si on ne sait pas qui seront les copropriétaires des logements à venir ? »*

**Réponse de Gilles Poux :** A la Courneuve, les terrains militaires « des Essences », qui sont pollués, vont être dépollués avant les Jeux. C'est pour cela qu'il y aura des constructions mobiles, temporaires. Il faut savoir qu'après les Jeux, le parc Georges Valbon va gagner 13 hectares d'espaces verts supplémentaires. C'est plutôt une démarche positive par rapport à la situation présente. Quand on arrivera à la gare du T11 de Dugny-La Courneuve, on sera directement dans le parc départemental.

Question d'une participante : *vous avez beaucoup parlé de la limitation des hauteurs dans les différentes villes. Je ne comprends pas quelles sont les hauteurs réelles ? Vous parlez de R+4, R+5 : à Front Populaire, il y a un immeuble qui a poussé et qui fait 12 étages je crois. En face de notre résidence, il y a un immeuble qui a eu un permis de construire il y a 2 mois pour R+9. Pourquoi du R+9 ? On nous avait annoncé du R+7 : comment faire ? Quel recours juridique possible ont les habitants pour s'opposer à ce genre de construction, qui n'est pas du tout en accord avec ce que vous annoncez ? Sachant qu'ils jouent un peu sur le respect des normes : ils font 5 étages à un endroit et 9 à un autre.*

**Réponse d'Anthony DAGUET** : On a 9 villes et 9 PLU. Pour chaque PLU, jusqu'à aujourd'hui, si le promoteur arrive avec un projet conforme au règlement en vigueur, il peut avoir son permis de construire. Donc, ce projet de PLUi est important, car il va réglementer pour l'avenir les nouvelles constructions. Ainsi, si demain vous avez quelqu'un qui construit un pavillon R+2 là où c'est seulement R+1 qui est autorisé, on peut aller au tribunal, que ce soit les voisins ou la collectivité, et il y aura un jugement qui va demander au propriétaire d'arrêter son chantier ou même de détruire l'œuvre s'il a commencé les travaux.

Aujourd'hui, à Aubervilliers par exemple, si le permis de construire a été autorisé récemment, il s'appuie sur les règles du PLU en vigueur, qui date de 2010.

Un autre point : la question des hauteurs rejoint la question des espaces libres. Plus vous allez haut, plus vous devez veiller à ce que l'espace entre les bâtiments soit important. Il y a là aussi une question d'harmonie des paysages.

Concernant l'opération du CHU à Saint Ouen, en effet, l'Etat peut décider d'en faire une Opération d'Intérêt National (OIN) qui vienne s'imposer au PLU voté localement. Tant que l'OIN n'est pas arrêtée par le préfet, c'est le PLU qui s'applique. Et il y a une obligation de dialoguer. Evidemment qu'on n'a pas tous les pouvoirs en main et qu'il y a une nécessité de discussion, de négociation entre partenaires publics sur l'aménagement d'un territoire.

Il y a aussi des outils annexes qui permettent de peser sur l'évolution des choses : quand on met en place le permis de louer, quand on veut mettre en place l'encadrement des loyers, ce sont des positionnements politiques qui aident à lutter contre la spéculation immobilière et les marchands de sommeil. Ainsi, dans le cadre d'un contentieux, on aura des outils nouveaux pour peser, qui sont des outils juridiques opposables, qui nous permettent d'engager des négociations si besoin.

Nous allons solliciter l'avis des partenaires (la Région, la Métropole… sur notre PLUi). C'est aussi l'un des enjeux de voter ce PLUi avant l'adoption du SCOT métropolitain pour que le SCOT tienne compte de notre PLUi, et que l'on puisse continuer à travailler ensemble sur cette base.

**Réponse de Gilles Poux :** sur les hauteurs, le règlement ne sera pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Il y a des endroits où c'est du R+1 ou R+2, notamment dans les zones pavillonnaires, qu'on veut protéger. On reste dans l'esprit de ce qu'est une zone pavillonnaire. Par contre, sur les grands axes, ou dans des zones de gares intermodales par exemple, on pourra envisager de monter plus haut, des constructions à R+10, R+12... Dans les secteurs dits faubouriens, on est plutôt en moyenne sur du R + 4, R+5.

Question d'un participant : « *Je reviens sur une question précédente. Est-ce qu'il y a une raison objective pour ne pas communiquer le PLUi complet après le vote du Conseil de territoire en mars 2019 ?*

**Réponse de Pierre Hiault :** le projet de règlement est en cours d'évaluation environnementale, de notre côté. La rédaction se poursuit jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi. Donc il est toujours en travail en ce moment n'est pas disponible. On va donc vérifier les conditions de mise à disposition du public. Si on peut le communiquer, y compris sous forme informatique, on le fera, sachant que ce sera un projet de PLUi qui n'aura pas encore fait l'objet des avis de l'ensemble des personnes compétentes, notamment l'Etat.

Question d'une participante : *« comment fait-on pour accéder au PLU de la ville dans laquelle on habite ? Est-ce que c'est directement accessible sur Internet ou faut-il se rendre à la mairie ? »*

**Réponse de Pierre Hiault :** les PLU sont disponibles dans les directions de l'urbanisme des mairies des villes et, dans la plupart des villes, ils sont accessibles sur Internet, avec des documents téléchargeables et consultables a priori sans problème.

Question d'un habitant de Saint Ouen : *« j'ai compris que dans le package du PLUi, il y a le PADD, qui fixe les orientations stratégiques des élus. L'hôpital de Saint-Ouen est dans les docks, dans votre projet de PADD : alors qui fait la stratégie, ce sont les élus du territoire ou l'Etat ? »*

**Réponse de Pierre Hiault :** à ce stade, nous avons retiré du PADD les références à l'implantation du Grand Hôpital Nord dans la ZAC des Docks, car cette implantation est officiellement abandonnée. Nous n'avons pas pris en compte les récentes annonces de l'AP-HP d'implanter le Grand Hôpital Nord dans le centre-ville de Saint Ouen. L'Etat, qui sera consulté sur le PLUi, émettra un avis, et nous demandera peut-être de l'intégrer. Mais à ce stade le PLUi ne le mentionne pas.

**Réponse de Gilles Poux :** l'arrêt du projet de PLUi en mars 2019 sera un premier acte politique : et si nous sommes interrogés par certains partenaires, nous aurons des discussions et nous défendrons notre point de vue. Et selon les situations auxquelles on sera confronté, on pourra être amené à rediscuter avec les citoyens.

Nous souhaitons que cette vision que nous avons, celle d'une ville pour tous, qui ne soit pas excluante mais incluante, toutes ces valeurs que nous portons pour ce territoire, puisse se retrouver dans les dispositions réglementaires du PLUi. C'est ça la valeur de l'adoption du PLUi. Et quand il sera voté, le PLUi deviendra la loi opposable aux différents projets.

Question d'un participant : « *je voudrais que vous me confirmiez que, dès que le PLUi sera adopté en mars 2019, il sera mis en annexe de la délibération et sera donc accessible au public. »*

**Réponse de Gilles Poux :** la réponse a déjà été donnée. Une fois que le projet de PLUi sera arrêté, il sera rendu disponible avant l'avis des personnes associées. Il n'est pas disponible maintenant car il n'est pas terminé. C'est document très important et complexe, aussi son contenu doit être soigneusement relu et vérifié : par exemple il ne faudrait pas que des éléments de son contenu se contredisent. Ainsi, un travail est en cours pour que ce document soit cohérent : c'est un gros travail technique, avec des correctifs jusqu'à ce que le document soit adoptable. Et il sera ensuite disponible même s'il n'est pas définitif.

### 5. Conclusion des élus, par Gilles Poux

Le PLUi de Plaine Commune est novateur. Il s'inscrit dans les possibilités créées par la Loi NOTRe, qui permet notamment d'inclure des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques sur l'environnement, la santé, les espaces verts. Ces thématiques vont être essentielles pour les futures constructions de l'ensemble des 9 villes du territoire. Parallèlement, il y aura aussi des OAP ciblées sur certains secteurs qui font l'objet de règles particulières afin que l'aménagement et l'architecture soient les meilleurs possibles, en fonction des réalités et des lieux de centralité.

Dans le cadre de ce PLUi, nous voulons donner de la cohérence à un territoire aussi vaste que Plaine Commune, constitué d'histoires aussi différentes, en créant les conditions pour respecter ces histoires. Les rencontres réalisées dans les différentes villes ont permis de prendre plus et mieux en compte leur réalités singulières et en même temps d'aller vers une simplification, qui va donner aux habitants une meilleure la lisibilité de ce qui va se passer sur leur territoire.

Par ailleurs, on proposera d'intégrer la question de l'évaluation de notre PLUi, afin que évolutions ultérieures ne viennent pas modifier l'ossature stratégique du PLUi.

Enfin, je rappelle que nous avons souhaité engager tout de suite notre PLUi, car nous savons bien que les orientations majoritairement portés par notre territoire ne le sont pas par la MGP. Nous avons l'espoir que notre projet de territoire ambitieux puisse influencer la stratégie métropolitaine.

**Gilles POUX** remercie les participant.e.s pour leur présence lors de cette réunion et clôt la séance, une fois les prochaines étapes, ci-après, annoncées par Pierre Hiault, de Plaine Commune.

### 6. Prochaines étapes annoncées

**Janvier – février 2019**

- Exposition itinérante pour tout savoir sur le PLUI en mairie et médiathèque

**Mars 2019**

- Arrêt du projet de PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

**Avril – juin 2019**

- Consultation des communes et des Personnes Publiques Associées (3 mois)

**Septembre 2019**

- Enquête publique (1 mois)

**Fin 2019 / début 2020 :**

- Approbation du PLUi par le Conseil territorial de Plaine Commune

**Plus d'information :**

- Sur **www.plainecommune.fr/plui**
- Dossiers et cahiers de concertation ouverts au siège et dans les villes (jusqu'au 31 janvier 2019)

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# 1 COMPTES-RENDUS DE LA PREMIERE SERIE DE 9 ATELIERS INTERCOMMUNAUX, FEVRIER – MARS 2018

## 1.1 Atelier participatif du 01/02/2018 à Saint Denis




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Introduction de Monsieur Laurent Russier (maire de Saint Denis) et de Monsieur Patrick Braouezec (Président de Plaine Commune) et rappel des objectifs de la soirée : échanger sur le diagnostic et les enjeux du territoire à inscrire dans le PLUi et faire en sorte que l'ensemble des participants puisse exprimer son point de vue et contribuer à enrichir le diagnostic en cours d'élaboration.

**PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**

Première rencontre de la première séquence des ateliers participatifs. En parallèle, le questionnaire habitant est lancé, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune.




**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Les participants demandent une clarification des rôles des différents intervenants des bureaux d'études.

**TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES**

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en six sous-groupes. Les participants ont choisi la thématique sur laquelle ils souhaitaient travailler parmi les thématiques présentées dans le diagnostic (Paysages, espaces verts et environnement - Transports et déplacements – Habitat - Développement économique et emploi - Equipements publics, services et cadre de vie - Urbanisme et projets).

Chaque groupe a échangé sur les éléments thématiques proposés par le diagnostic, a complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur.

Pour conclure et partager les réflexions des sous-groupes, la salle est réorganisée en plénière, et les priorités choisies par les différents groupes ont été présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis

**SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE**

***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** **le groupe est favorable aux enjeux proposés, et identifie trois nouveaux enjeux :** la préservation des friches et des espaces non-urbanisés et dans une logique d'autres formes d'utilisation et d'espaces verts, le développement de la mobilité, qui n'est pas vraiment prise en compte, du moins à Saint Denis et la préservation des espaces pavillonnaires et le développement des constructions écologiques. **Les participants dans la salle complètent les échanges** avec d'autres priorités : la limitation du nombre de data center (pour eux, trop élevé), la réduction des projets de construction près des infrastructures routières pour préserver la santé des habitants, des réserves sur la mise en œuvre de réseaux de chaleur.



***>> Sur les transports et déplacements,*** **le groupe priorise les enjeux d'amélioration des transports en commun existants** (capacité et fréquence notamment) sans se concentrer uniquement sur les nouveaux projets (ajouts) et **de développement de l'usage des modes doux** (marche, vélo…), **la réduction des coupures dues aux infrastructures** (autoroutes, voies ferrées…). *« Il faut mettre le paquet sur les vélos, ça coûte moins cher »*, ainsi que la réduction des nuisances liées aux grandes voies routières et aux voies ferrées (bruit, pollution). **La salle ajoute une priorité sur la sécurité des parkings,** *« si l'aspect sécuritaire n'a pas été considéré, les places de parking ne sont pas utilisées. Il ne faut pas que ça devienne des ghettos »*, **l'idée de développer un système de voitures partagées sur le territoire,** *« une voiture pour 4-5 personnes : on s'abonne ensemble. C'est le principe de l'Autolib' en moins cher et plus proche de nous »*. Un participant rappelle que les deux aspects (amélioration des infrastructures existantes et développement de nouvelles infrastructures de transports) sont nécessaires. ***« On est sur un territoire où tout le monde pleure sur les transports, il faut améliorer l'existant mais aussi continuer à développer les transports en commun collectifs et lourds »***



***>> Sur l'habitat,*** **le groupe précise qu'il y a eu débats et que les participants ne sont pas parvenus à se mettre d'accord sur les faiblesses du territoire** (entre le prix du neuf en forte hausse, la trop grande densification ou la présence d'un parc social trop important). Le groupe a trouvé un consensus sur deux enjeux prioritaires ; l'accueil de tous les ménages y compris les plus modestes, et l'encadrement des prix du logement en particulier au Sud du territoire : ***« il faut prendre des mesures pour lutter contre la spéculation foncière ».*** Le groupe précise l'interconnexion de

ce sujet aux autres : *« ça nous embête qu'on parle du logement tout seul. En fait le logement fait partie d'une manière d'être, c'est une manière d'habiter la ville. Il faudra ajouter à cette question tout le reste ».*

***>> Sur le développement économique et l'emploi,*** **le groupe sélectionne l'enjeu de développement et modernisation des zones d'activités, l'intégration des quartiers de bureau au reste de la ville, et la défense de la diversité économique de Plaine Commune en regroupant bureaux, industrie et artisanat** : *« il ne faut pas forcer le territoire à aller sur de la mono-activité ».* Les participants proposent de réfléchir sur la **formation de la population**, notamment pour développer des activités de tourisme en lien avec les JO, mais pas seulement (développement du tourisme quotidien à Saint Denis par exemple).

***>> Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,*** **le groupe insiste sur le besoin de c**onstruction des **équipements scolaires** pour répondre à la pression démographique, en ajoutant la prise en compte de la mixité sociale à l'école. « On ressent tous un problème au niveau des écoles avec une mixité sociale inexistante : quand on est parents dans le secteur on cherche à scolariser nos enfants ailleurs mais on n'a pas le choix », **l'amélioration de l'espace public, de l'offre commerciale de proximité** *(« il n'y a pas de poissonnier à Saint Denis, la diversité des commerces est absente »)*, et le développement des **équipements de santé et l'offre médicale** *« on a du mal à trouver des spécialistes et des généralistes ».*

***>> Sur l'urbanisme et les projets,*** le groupe insiste sur les **risques de nouvelles fractures urbaines** (*« on voit mal la fluidité qui se dessine sur le territoire » « C'est bien de faire du neuf, mais il ne faut pas que ça se fasse au détriment du centre-ville, qui reste populaire. Quid de la population du centre ? »)*, sur la nécessité pour les **grands projets de répondre aux besoins des habitants et usagers de Plaine Commune** : *« les grands projets peuvent empêcher la diversité » et mener à la « création d'un nouveau genre de ghettos »* et sur la **protection et mise en valeur du patrimoine bâti.**

**CONCLUSION**

David Proult (9ème adjoint à l'aménagement durable, l'urbanisme, et le foncier à Saint Denis) conclut en partageant sa satisfaction quant à la richesse des remarques et apports des habitants qui sont en lien avec la perception de la mairie du territoire, prenant acte des inquiétudes au vu des modifications importantes qui sont en train de s'opérer sur le territoire et rappelant l'importance de la vision



intercommunale pour les traiter.

## 1.2 Atelier participatif du 06/02/2018 à Pierrefitte-sur-Seine




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Introduction de Monsieur Michel Fourcade (maire de Pierrefitte-sur-Seine). Présentation de l'état d'avancement du PLUi et de la démarche de concertation. Rappel qu'un atelier est organisé dans chacune des villes du territoire. Après Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine est la seconde ville participante. En parallèle, le questionnaire habitant est lancé, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies, ainsi qu'au siège de Plaine Commune.

**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

Une Fabrique de la Ville et Pluricité présentent l'état d'avancement du PLUI et de la démarche de concertation.

**TRAVAIL EN PLENIERE – SYNTHESE DES ECHANGES**

En raison du nombre de personnes présentes, un travail en plénière est favorisé. Les thématiques « habitat et logement », « équipements publics, services et cadre de vie » et « paysages, espaces verts et environnement » sont sélectionnées par les participants.




Au cours de l'atelier, les participants ont principalement insisté sur quatre dimensions : **l'importance de raisonner à une échelle territoriale plus large que Plaine Commune**; **l'équilibre à trouver entre le développement du territoire dans son ensemble et un rééquilibrage en interne entre les communes** ; **la nécessité d'appréhender les sujets du diagnostic en lien les uns avec les autres** ; et **la vigilance à avoir afin d'éviter une posture « dogmatique »** de l'aménagement du territoire.

***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** le **développement de la nature en ville** est considéré comme de prime importance car trop peu pris en compte (« *souvent les espaces verts disparaissent des projets* »). Cette « disparition » des enjeux environnementaux – initialement prévus – lors de la conception des projets est perçue comme régulière et récurrente. Les participent tiennent à souligner que **la nuisance sonore** est également un problème (tant en raison du trafic routier que de la proximité de l'aéroport Charles-De-Gaulle). Cette thématique est mise en lien avec celle du **développement des mobilités douces,** notamment de la continuité des pistes cyclables et de

**l'amélioration de l'intermodalité sur le territoire.** Enfin, les participants soulignent que si la Butte Pinson est un espace vert important, elle ne se situe pas sur le territoire de Pierrefitte.

***>> Sur l'habitat,*** **le mal logement** préoccupe le groupe (notamment ses conséquences sur la santé des habitants). Le **vieillissement de la population** (et de l'importance de favoriser une mixité intergénérationnelle) **ainsi que le renforcement de la mixité et de la diversité de la population**, sont des enjeux *« important pour les villes du nord qui sont plus pauvres et ne peuvent pas offrir les services nécessaires. A Pierrefitte plus de 60% de la population ne paie pas d'impôts ».* **Les participants souhaitent que l'architecture soit préservée dans les projets de construction,** (« *la population de Pierrefitte ne souhaite pas avoir des immeubles hauts* »), **et utilisée pour favoriser le vivre-ensemble** « *on dit qu'on veut favoriser le vivre ensemble mais les architectes manquent d'imagination dans la conception des immeubles* ». L'enjeu de rénovation thermique est également mis en avant et relié à la problématique plus large de la précarité.

***>> Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,*** **5 enjeux sont sélectionnés : les carences en terme d'infrastructures sportives** (notamment les piscines), qui ne seront pas résolues uniquement par les JO, la nécessité de **renforcer les services publics de l'Etat** que sont la police, la justice et l'éducation (*« c'est fondamental »*), **le développement de la culture** (les participants suggèrent l'implantation d'un lieu de culture structurant dans le nord du territoire, près du T11), **la propreté et la tranquillité publique** ainsi que **l'offre commerciale de proximité**. Les participants prônent **les équipements mixtes** qui *« favorisent une meilleure appropriation par les habitants […] ça va dans le sens de constructions moins monofonctionnelles et plus conviviales ».* Ils estiment que **la problématique de l'augmentation démographique devrait être appréhendée avant celle de l'urbanisation** (*« il faut commencer par réaliser les équipements et urbaniser ensuite »*) et déplorent **l'absence de lieu de formation** (en proposant la mise en œuvre d'un « pass formation »).

**CONCLUSION**

Monsieur le Maire remercie les participants pour les remarques et apports pour le travail de diagnostic, Anthony Daguet (Vice-Président de Plaine-Commune à la démocratie locale) prend en



note la volonté de positionnement de Pierrefitte dans le territoire et la Métropole du Grand Paris.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.3 Atelier participatif du 08/02/2018 à La Courneuve




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Gilles Poux, maire de la Courneuve, sur le PLUi, outil de réflexion sur les *« grands équilibres du territoire »*.

**PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**

Le maire rappelle le travail récent sur le PLU de la Courneuve qui avait mis en exergue plusieurs enjeux sur le territoire communal (trame verte et bleue, imperméabilisation des sols, polarités territoriales). Gilles Poux insiste sur une vision élargie du territoire afin d'intégrer les franges urbaines (avec Aubervilliers et Saint Denis) et de réfléchir sur les continuités urbaines et les usages à l'échelle intercommunale.



**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

L'état d'avancement du PLUI est présenté. Les échanges portent sur le déséquilibre entre la densification urbaine (*« Plaine Commune devient un champ de grue »*) et les lacunes en équipements publics – notamment les équipements de santé, commerce et éducation – *(« pour créer une ville il ne suffit pas de construire des bâtiments », « il ne faut pas que les villes du territoire deviennent des villes dortoirs ou de passage seulement »)*, les enjeux de cohésion sociale (place de la femme dans l'espace public, intégration des nouveaux venus sur le territoire) et sur l'accès à l'emploi.

**TRAVAIL EN PLENIERE : SYNTHESE DES ECHANGES**

Un travail en plénière est privilégié pour le second temps de l'atelier, autour des thématiques des paysages, espaces verts et l'environnement, et de l'urbanisme.

***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** **en complément du diagnostic,** les habitants considèrent les espaces verts, d'eau et les larges avenues comme autant d'atouts. Mais l'absence de point d'eau et de maillage pour les transports doux (au sein du territoire comme vers Paris) sont regrettés. **Le groupe priorise les enjeux de la valorisation** (et de l'accessibilité) **des espaces verts** et îlots de fraîcheurs et le développement d'une **agriculture urbaine de proximité** (*« en repensant l'usufruit des espaces verts, et pas uniquement à usage commercial, en développant les usages diversifiés »*). Les habitants souhaitent ajouter dans le PLUi les enjeux de l'incorporation d'une agriculture participative et collaborative, du maintien d'espaces publics ouverts (privilégiés à la résidentialisation et à la privatisation), ainsi que de la gestion et de l'appropriation des espaces verts : *« créer des espaces des possibles, des espaces à inventer avec*

*les usagers notamment dans les interstices urbaines ».* Le positionnement de Plaine Commune quant aux espaces verts est considéré comme un pilier stratégique pour la place du futur territoire dans le Grand Paris

**>> *Sur l'urbanisme et les projets,*** le contrôle de l'impact des projets de développement sur les habitants est considéré comme primordial *« en garantissant notamment une maitrise publique des opérations »* tout en veillant à ce que ces projets répondent aux besoins des habitants de manière pérenne (*« Les grands projets doivent perdurer dans la vie des habitants et avoir un sens »*). La protection des quartiers pavillonnaires et l'encadrement de leur densification préoccupent également les participants.

Quant aux nouveaux enjeux, les habitants souhaiteraient que soit mise en place *« une vraie stratégie de consultation des habitants à l'échelle de Plaine Commune pour tous les projets d'ampleur ».* Ils insistent également sur un changement de méthodologie pour laisser une place *« aux petits projets »* à taille humaine (« *regardez les Docks de Saint Ouen, les habitants ont attendu des mois pour avoir une boulangerie !»*).

Le maire conclut la séance en remerciant les participants.



## 1.4 Atelier participatif du 27/02/2018 à Epinay-sur-Seine




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Introduction de Monsieur Hervé Chevreau, maire d'Epinay sur Seine, et présentation des intervenants.

**PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**

Le groupement présente le PLUi, son état d'avancement et la démarche de concertation.

**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Les participants posent des questions sur chacune des thématiques présentées :

**>> *Sur l'habitat,*** les participants demandent des précisions chiffrées quant au constat de la dégradation pavillonnaire et les solutions possibles afin d'inciter les propriétaires à maintenir dans un bon état les tissus pavillonnaires. Ils soulignent également la nécessité de clarifier la définition de l'habitat insalubre et d'utiliser les indicateurs prévus à cet effet.




**>> *Sur l'environnement***, un participant propose de prendre en compte dans le diagnostic (et de rajouter sur les cartes) les liens aux parcs limitrophes de Plaine Commune. L'incitation au stationnement dans les garages privés est également abordée.

**>> *Concernant les déplacements,*** la « marchabilité » du territoire au quotidien est identifiée comme un enjeu prioritaire par les habitants présents, ainsi que le prolongement du métro 13 jusqu'au centre-ville d'Epinay. La question de l'intégration des utopies urbaines dans le PLUi est soulevée par un participant, évoquant la charte d'Athènes : *« Tous les bâtiments que l'on construit sont sans commerces au rez-de-chaussée, avec des trottoirs réduits au maximum. On fait la part belle aux groupes BTP et promoteurs, il faut garder les zones urbaines générales ».*

**TRAVAIL EN PLENIERE SUR LA THEMATIQUE PAYSAGES, ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT**

En raison du nombre de personnes présentes et du temps restant pour la discussion, un travail en plénière est favorisé. La thématique « paysages, espaces verts et environnement » est privilégiée par les participants.

En complément au diagnostic, les difficultés d'accès aux espaces verts (les parcs des Chanteraines et Georges Valbon notamment), leur faible variété et l'absence de faune sont pointées. Les participants identifient plusieurs enjeux prioritaires : **la valorisation des espaces de nature existants** (notamment les grands parcs, avec la proposition de créer des passerelles pour joindre Epinay au parc des Chanteraines) **et des berges** (en *« reconquérant les berges »* via le développement de la

circulation publique et la dépollution la Seine), **le développement d'énergies renouvelables**, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, ce pour quoi ils proposent de *« planter des végétaux pour lutter contre les pollutions atmosphériques »*.

L'importance de **l'agriculture urbaine de proximité** est également soulignée. Les participants relient ces enjeux à ceux du cadre de vie et de l'urbanisme (embellir les allées dans les espaces publics et verts, créer des aires de jeux, entretenir et promouvoir le patrimoine).

Les habitants voudraient également **développer l'économie circulaire et l'emploi,** ainsi que des locaux associatifs (notamment autour de l'énergie renouvelable) et **des espaces collectifs et collaboratifs** (pour le développement d'un composteur dans les habitats collectifs par exemple). Il est souhaité de connecter les centralités de Plaine Commune via des transports collectifs doux (en mettant en place une télécabine d'Epinay à Gennevilliers par exemple).



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.5 Atelier participatif du 03/03/2018 à Aubervilliers




### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Anthony Daguet, 1er adjoint à Madame la Maire d'Aubervilliers, et Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie locale.

Madame Meriem Derkaoui, Maire d'Aubervilliers, rejoint l'atelier, peu après son lancement.

### PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

Il s'agit de la cinquième séquence des ateliers participatifs commence ce soir, après St-Denis, Pierrefitte, La Courneuve et Epinay. Le questionnaire habitant est disponible, avec la possibilité de répondre en ligne et via un formulaire papier dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune.



### PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le groupement présente l'état d'avancement du PLUi.

### TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES

Les participants ont choisi la thématique sur laquelle ils souhaitaient travailler parmi les thématiques présentées dans le diagnostic et rejoint les sous-groupes correspondants. Chaque groupe a échangé sur les éléments proposés par le diagnostic, complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur. La salle a ensuite été réorganisée en plénière, et les priorités choisies par les différents groupes ont été présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis.

### SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE

***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** le groupe est favorable aux enjeux du **développement de la nature en ville et des berges,** mis en lien avec les questions de **la circulation douce et des énergies renouvelables.** Il estime qu'Aubervilliers *« manque d'espace vert et devient un champ de béton »*, alors qu'il *« existe un potentiel de création d'espaces verts »*.

>> *Sur les transports et déplacements,* **le groupe priorise le développement des transports collectifs et l'amélioration de leur fonctionnement** (le T8 par exemple) ainsi que **le développement de l'usage des modes doux** (notamment la complémentarité entre les modes de transport). **Le groupe souhaiterait ajouter à ces enjeux la création d'une nouvelle ligne de bus** *« pour des relations inter-quartiers »,* **l'accélération du prolongement du T8** jusqu'à la Plaine **et l'amélioration de l'espace public** concernant le transport, notamment le handicap. En complément du diagnostic réalisé, le groupe insiste sur **le projet d'aménagement du quartier des Quatre Chemins** avec la N2 venant couper le quartier (*« c'est une ségrégation spatiale extrêmement violente »*) et constate que la question des incivilités et des dégradations des infrastructures et des équipements de transport n'est pas abordée.



>> *Sur l'habitat,* **le groupe insiste sur les atouts de la ville (capacité de loger tout le monde, rénovation des logements) mais regrette une faible diversité des logements.** Les enjeux priorisés sont **la végétalisation** (tant des nouvelles constructions que de celles rénovées) et **le contrôle et la modération du foncier** (prix de vente comme de location). Les avis sont très divergents sur **la densité de la ville** et de Plaine Commune, même si globalement le groupe pense que la densification doit être maîtrisée.

>> *Sur le développement économique et l'emploi,* **le groupe constate le déclin des commerces** (notamment en raison de la pauvreté de la population) et questionne l'adéquation entre les *« 30 000 emplois créés en 15 ans »* et les personnes en recherche d'emploi sur le territoire. **L'amélioration de l'offre commerciale de proximité et la résorption des grandes surfaces commerciales** sont des actions prioritaires pour les participants. Le groupe ajoute les enjeux de création de centres de formation professionnelle sur le territoire et de diversification des offres commerciales (*« on voit les mêmes commerces partout »*).



***>> Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,*** **le groupe apprécie les lieux culturels et sportifs du territoire mais regrette le déficit d'équipements scolaires.** Il constate qu'Aubervilliers se transforme en *« ville dortoir »* et souffre d'une absence de *« lieux de repos, calmes et propres »*. **Les enjeux prioritaires sont l'amélioration de l'espace public** (en termes d'éclairage, voirie ou tranquillité), **le développement de l'attractivité de la ville pour les jeunes couples** (crèches, services de santé, haltes jeunes…) et **l'offre commerciale de proximité**. En complément, le groupe propose une incitation à la prise d'initiative culturelle des habitants. Le désert médical est également évoqué (« *j'espère ne pas avoir besoin de médecins trop souvent, car je ne sais pas où aller* »).

***>> Sur l'urbanisme et les projets,*** le groupe insiste sur la préservation du patrimoine, architectural (années 30) comme industriel, devant être articulé avec *« un fort potentiel du tissu industriel pour de nouveaux projets »* malgré une absence d'harmonie urbaine. Les participants estiment que l'enjeu de qualité architecturale est primordial mais peu clair (*« Quelle est la définition de la qualité ? Quels sont les outils de contrôle mis en œuvre ? Qui fera ce contrôle ? »* Cet enjeu *« est un peu vague, ça a besoin d'être précisé »*). Le groupe se pose la question des meilleurs outils pour *« garantir un contrôle citoyen »* sur les projets.

**CONCLUSION**

Anthony Daguet conclut en remerciant l'ensemble des participants et rappelant l'importance de la démarche de concertation malgré les délais contraints.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.6 Atelier participatif du 13/03/2018 à l'Ile Saint Denis




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Philippe Monges, 2ème adjoint au maire, en charge de l'urbanisme et du cadre de vie (mairie de l'Ile Saint Denis) et présentation des intervenants par Madame Véronique Lavigne (direction de l'aménagement de Plaine Commune).

**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

Une Fabrique de la Ville et Pluricité présentent une synthèse des éléments du diagnostic ainsi que le déroulé de l'atelier.

**TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES**

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en quatre sous-groupes autour des thématique Paysages, espaces verts et environnement - Transports et déplacements – Habitat - Développement économique et emploi.

Les échanges au cours de la séquence sont centrés sur les éléments de diagnostic présentés en introduction, complétés par les différents sous-groupes.



**SYNTHESE DES ECHANGES DES SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE**

***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** le groupe est particulièrement favorable aux enjeux de **valorisation des berges et des espaces verts** (ces derniers étant à développer également), de **développement des énergies propres/limitation d'émission gaz à effet de serre, ainsi que de développement de l'agriculture urbaine.** En complément du diagnostic, est souligné le potentiel local (parcs classés en zones Natura 2000, berges, friches et patrimoine industriel…) mais l'absence d'aménagement de ces lieux est regrettée. Le groupe souligne le risque que représentent les JO pour les espaces verts du territoire.

***>> Sur les transports et déplacements,*** le groupe sélectionne prioritairement **la réduction de la place de la voiture** sur le territoire, **l'amélioration de la complémentarité entre les différents modes de transport** (et de leur desserte). **L'enjeu de densification autour des gares** doit selon les participants faire l'objet de débats (du fait du risque de spéculation immobilière). **La couverture des transports collectifs et la présence de pistes cyclables** est appréciée. Le groupe souhaiterait relier les questions de transport et de développement économique local, créer des pistes cyclables en site propre et améliorer l'offre des tramways (actuellement surchargés), ainsi qu'entamer une discussion sur la gratuité des transports en commun.



*>> Sur l'habitat,* **les habitants soulignent le potentiel de conversion des friches industrielles pour le logement, mais regrettent le manque de commerces et d'emplois occupés par les habitants. L'encadrement des prix des logements neufs et la lutte contre l'habitat indigne** sont les enjeux prioritaires identifiés. Plusieurs solutions sont suggérées par les participants.

*>> Sur le développement économique et l'emploi,* **le groupe met en relation l'enjeu de préservation des petites activités économiques en ville et la diminution du poids des grandes surfaces commerciales.** Les atouts territoriaux identifiés (proximité de Paris, de Charles-De-Gaulle et de nombreux transports) sont peu mis en valeur, alors que les faiblesses sont nombreuses (pollution, densité urbaine, saturation des axes routiers, insécurité urbaine...). En complément, le groupe propose le renforcement d'une offre hôtelière et touristique autour de la liaison cyclable Paris Londres, du patrimoine (L'orgue de l'Ile Saint Denis par exemple) ou encore du développement du tourisme vert.

La salle est ensuite réorganisée en plénière, et les priorités identifiées par les différents groupes présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis. Les intervenants concluent en rappelant les dates des ateliers à venir.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.7 Atelier participatif du 14/03/2018 à Villetaneuse




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Accueil et mots d'introduction de la Madame Carine Juste, maire de Villetaneuse, soulignant les éléments du contexte local tels que les capacités financières en diminution mais aussi l'amélioration du partenariat avec l'Université Paris XIII.

**PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION**

La médiathèque Renaudie de Villetaneuse accueille le 7ème atelier de la série. Il est rappelé que le questionnaire habitant est disponible, en ligne comme en formulaire papier présent dans les médiathèques de Plaine Commune, les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Les participants se questionnent quant aux publics « concertés » dans la démarche du PLUi et l'utilité d'associer les partenaires éducatifs du territoire.



**PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

Une Fabrique de la Ville présente une synthèse des éléments du diagnostic (en cours d'élaboration). Considérant le nombre de personnes présentes, les participants suggèrent de travailler en plénière sur les thématiques paysages, espaces verts et environnement, habitat et équipements publics, services et cadre de vie. La question de l'urbanisme et des projets est également brièvement abordée.

**SYNTHESE DES ECHANGES**

***>> Sur les transports et déplacements,*** la discussion du groupe a mis en exergue les enjeux de réduction du nombre de places de stationnement par logement, et d'amélioration de la complémentarité entre les différents transports et de limitation des déplacements routiers. Les habitants proposent à ce dernier égard d'explorer les possibilités de fret (Seine, Canal, SNCF). Si les transports lourds sont un atout pour le territoire (*« surtout au Sud »*), il manque d'intermodalité. Les participants souhaiteraient mettre en place une *« démocratie participative dans les projets de transports »*.

>> ***Sur l'habitat,*** **l'encadrement des prix du neuf** (en particulier au Sud du territoire), **le fait de proposer des logements adaptés aux modes de vie** (notamment des étudiants) **et la lutte contre le mal-logement** sont prioritaires pour les habitants. Sur ce dernier enjeu, la mise en place d'indicateurs est souhaitée. **Les participants procèdent à deux modifications sur les autres enjeux,** trouvant peu claire la thématique de la diversification. Sur la rénovation des logements sociaux, ils insistent sur le besoin de garantir la stabilité des prix des logements une fois les travaux de rénovation effectués. Sur le diagnostic, le coût du logement, le manque de mixité (social et de terrain) sont négativement soulignés, alors que *« la diversité des types de logement »* est appréciée.

>> ***Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,*** les participants (identifiant les écoles comme un atout local mais regrettant l'absence de *« vrais parcs de proximité »*) insistent sur **les renforcements en termes d'équipements** pour la petite enfance (afin d'accueillir les enfants dès l'âge de 2 ans) **et de services publics de l'Etat. Le développement de nouveaux types d'équipements publics** (médiathèque, centre social) est un besoin souligné. Les participants proposent de développer des équipements à « multi-usages » (comme la future médiathèque, projet « hybride » ville – Plaine Commune) ainsi que des équipements à rayonnement régional (projet de centre nautique, d'espace culturel à rayonnement régional au pied du T8). Le manque de médecins est déploré.

>> ***Sur l'urbanisme et les projets,*** le groupe insiste sur deux enjeux : la mise en œuvre, pour chacun des projets, d'une méthodologie intégrant les instances de démocratie locale ainsi que la prise en compte des coupures urbaines et leur résorption.

Conclusion d'Anthony Daguet, 1er adjoint à la Maire d'Aubervilliers et Vice-Président de Plaine Commune à la Démocratie locale, qui remercie les participants et leurs apports.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal



## 1.8 Atelier participatif du 15/03/2018 à Stains




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

Accueil et mots d'introduction de Monsieur Olivier Mathis, 1er adjoint au maire, rappelant la modification en cours du PLU de Stains. Olivier Mathis annonce la tenue d'une réunion d'information à la rentrée qui aura pour objet l'étude prospective réalisée à horizon 2030 et conclu sur les enjeux relatifs au PLUi.

**PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET DU DIAGNOSTIC ET ECHANGES AVEC LES HABITANTS**

Il s'agit de l'avant-dernier atelier de concertation sur le PLUi dans la première phase. Les participants s'interrogent sur l'articulation entre PLU et PLUi et sur la méthodologie d'élaboration des documents.

**TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES**

Pour cette séquence de travail, la salle est organisée en quatre sous-groupes travaillant sur les thématiques choisies par les participants. Après avoir échangé sur les éléments thématiques du diagnostic, et complété celui-ci, les sous- groupes ont débattu sur les priorités futures. Pour partager les réflexions des sous-groupes, la salle est réorganisée en plénière, et les priorités choisies sont présentées à l'ensemble des participants pour obtenir leur avis. Les apports des participants sont synthétisés ci-dessous :



***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** les participants estiment que la ville dispose *« d'un potentiel très important »* mais que *« le manque de circulation sur la trame verte »* comme *« les nuisances sonores »* sont des aspects négatifs. Les enjeux de **développement de la nature** et d'îlots de fraîcheur, de **valorisation des friches** sont identifiés comme prioritaires. Ils proposent pour le futur de travailler conjointement l'amélioration de trame verte urbaine et des circulations douces, ainsi que de mettre en place des actions de sensibilisation et de gestion différenciée des espaces verts.

***>> Sur les transports et déplacements,*** les horaires des transports en commun, l'état des chaussées et l'absence de continuité des voies douces et intermodales sont autant d'éléments regrettés. En revanche, les participants soulignent que le pont Frida Kahlo, récemment inauguré est un atout pour le territoire. Les enjeux priorisés sont **la circulation douce**, **la réduction de la circulation, le désenclavement du Nord de la ville** (idéalement par un trolleybus plus que par le métro) ainsi que **la lutte contre les fractures urbaines** (qui semblent plus marquées depuis la réalisation du T11).



***>> Sur le développement économique et l'emploi,*** les participants estiment qu'il faudrait prendre en compte les potentiels créés par l'ESS pour réduire le chômage. Le territoire dispose de plusieurs faiblesses identifiées (fort taux de chômage, peu d'accès au secteur marchand, inadéquation entre les emplois et les compétences sur le territoire). Les participants proposent de prioriser la formation des chômeurs pour répondre aux besoins non satisfaits. Le développement de l'agriculture urbaine est également une idée appuyée par les personnes présentes.

***>> Sur l'urbanisme et les projets,*** le groupe pointe du doigt les nécessités de réduire les fractures au sein du territoire (entre le nord et le sud du territoire, entre Stains et Pierrefitte…) et dans toutes ses dimensions (habitat, environnement, développement économique). Sont également souhaitées **la diversification des formes urbaines, l'amélioration de la concertation citoyenne**. Les participants évoquent également le besoin de **dynamisation des centres-villes et la désertification du territoire en équipements de santé.**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.9 Atelier participatif du 21/03/2018 à Saint Ouen




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET DU DIAGNOSTIC**

Accueil et mots d'introduction d'Emmanuelle Ott, Directrice de cabinet du Président de Plaine Commune. La première séquence des ateliers participatifs se clôt avec ce dernier atelier. Sur le diagnostic, des participants notent l'existence sur le territoire de Plaine Commune de différentes positions sur les questions de mixité sociale, de construction de logement sociaux et sur les projets d'aménagement et opérations immobilières sur le territoire.

**TRAVAIL EN SOUS-GROUPES THEMATIQUES**

Pour cette séquence de travail, la salle a été organisée en six sous-groupes, chacun traitant d'une thématique du diagnostic. Chaque groupe a échangé sur les éléments thématiques proposés par le diagnostic, complété ce dernier et discuté les priorités sur lesquelles se concentrer dans le futur.

**SYNTHESE DES ECHANGES (EN SOUS-GROUPE ET EN PLENIERE)**



***>> Sur les paysages, espaces verts et l'environnement,*** les préférences du groupe vont vers **la valorisation des berges de Seine** et leur accessibilité et **le développement de modes de déplacement doux diminuant l'émission de gaz à effet de serre.** La réduction des déchets ménagers (prévention, recyclage), le fait de *« mettre en œuvre le « quatre quarts » effectivement »* et de *« rendre accessible »* les berges de la Seine et du Canal pour les cyclistes et piétons sont autant d'enjeux ajoutés par le groupe.

***>> Sur les transports et déplacements,*** le territoire manque de parcs à vélos et bornes vélib' – qui sont à développer – et souffre de la non-ouverture de la station de métro dans le quartier Debain. **Le développement des modes doux** (en parallèle à une réduction du transport routier) d'une part ainsi que le lien à mettre en place entre **le développement du transport collectif lourd** (notamment dans les secteurs mal-desservis), **l'amélioration de l'existant** dans ce domaine et de **la complémentarité entre les différents modes de transport** (vélo, métro…) d'autre part sont les enjeux prioritaires ciblés par le groupe. Enfin le groupe propose de rendre obligatoire la présence de pistes cyclables (continues, protégées et reliées à Paris) et de créer un hub de livraison pour effectuer le dernier kilomètre en transport propre (camions électriques ou vélos cargos par exemple).



**>> *L'habitat*** est jugé insuffisamment dense, et **la surreprésentation de l'habitat social comme la présence de marchands de sommeil desservent la ville.** Le potentiel des friches industrielles comme l'accessibilité des logements pour toutes les populations contrebalancent cependant ces aspects négatifs. L**'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, la lutte contre le mal-logement et l'habitat insalubre ainsi que l'accueil de tous types de ménages** avec l'encadrement des prix immobiliers sont considérés comme prioritaires. **Les avis du groupe divergent sur les questions de la densification** (*« est-ce qu'il faut aller vers de la verticalité, si oui comment ? »*), **de la construction de plus de logement** (et notamment de logements accessibles tout en préservant la qualité du cadre de vie) **et de l'intégration dans les projets de construction de matériaux biosourcés.**

**>> *Sur le développement économique et l'emploi,*** **le groupe souhaite préserver les petites activités en ville, les industries et l'artisanat du territoire et améliorer le commerce de proximité.** Les habitants complètent ces enjeux avec la valorisation et l'exploitation des savoir-faire *« ancestraux »* présents sur le territoire et l'élaboration et le déploiement d'une vraie politique de mise en adéquation des habitants sans emploi et des besoins des entreprises du territoire (formations, charte Entreprises Plaine Commune…). Ils soulignent enfin que Saint-Ouen est un *« lieu d'avant-garde de l'expérimentation liée à la réduction des déchets »*.



**>> *Sur les équipements publics, les services et le cadre de vie,*** le groupe regrette la sous-exploitation et l'inadéquation (en termes d'horaires) des équipements présents. **La modernisation des infrastructures sportives et culturelles** (en développant également dans ces dernières des points de rencontre sur le modèle des maisons de quartiers), **l'amélioration de l'espace public et le renforcement des services publics de l'Etat** sont les priorités. *« La collecte des déchets, notamment bacs jaunes »*, actuellement *« à un rythme insuffisant »* est également un axe important.

**>> *Sur l'urbanisme et les projets,*** le foncier est disponible mais les constructions se font sans prise en compte des nuisances sonores, des flux routiers et des besoins de la population locale. Les participants rappellent qu'il est nécessaire de veiller à ce que les grands projets répondent aux besoins des habitants et usagers, notamment en termes d'équipements publics (« pour ne pas reproduire les erreurs des Docks »). La densification des zones proches des gares est jugée déjà suffisante, et le groupe souhaite raisonner par rapport à tous les quartiers et non les seuls centres-villes afin de ne pas créer de nouvelles fractures.

Pour conclure et partager les réflexions, la salle a été réorganisée en plénière, et les groupes ont présenté les priorités qu'ils ont sélectionnées à l'ensemble des participants.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# COMPTES-RENDUS DE LA 2EME SERIE DE 9 ATELIERS PARTICIPATIFS, NOVEMBRE 2018

## 1.10 Atelier participatif du 06/11/2018 à Villetaneuse




### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

Le centre socio-culturel Clara Zetkin de Villetaneuse accueille le 1er atelier de cette deuxième série. Introduisant la séance, Madame la *Maire Carine JUSTE* souligne l'importance du PLUI pour Villetaneuse. Elle salue la présence d'étudiantes en géographie et aménagement de l'université Paris 13, illustrant l'intégration de l'université à la ville.

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

Plaine Commune précise les composants et le planning du PLUi. Le bureau d'études Pluricité revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et indique comment les contributions ont été intégrées au diagnostic du territoire et à la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Son écriture est guidée par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR VILLETANEUSE

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente le volet règlementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

L'agence *Anyoji Beltrando* insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Les participants demandent un zoom particulier sur le territoire de Villetaneuse. L'agence *Anyoji Beltrando* précise les principales évolutions et les implications de ces évolutions pour Villetaneuse. La maire insiste sur le fait que le PLU de Villetaneuse étant récent (2015) le travail du PLUi a davantage été un exercice de mise en cohérence et d'harmonisation : « *entre l'ancien PLU et le nouveau PLUi, globalement, le zonage reste similaire avec le PLU de 2015* ». Elle synthétise les évolutions des zones pour Villetaneuse : sur les jardins à l'ouest de Villetaneuse, dont la protection est renforcée ; sur la friche de l'université, qui a vocation à accueillir un lycée, voire une ferme pédagogique (à l'étude) et éventuellement une résidence universitaire - *« mais ce n'est pas le choix qui est fait pour le moment ». « Nous sommes à Villetaneuse sur un territoire de transition entre le Val d'Oise et Paris. L'avenue de la Division Leclerc peut faire l'objet d'un aménagement particulier, qui permettra des bâtiments plus hauts, des logements et des services, tout en conservant la zone d'activité. Nous avons aussi la volonté d'être le poumon vert de Plaine Commune ».*

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux nouveaux outils règlementaires envisagés pour renforcer la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 3 cas pratiques sur les zones d'habitat individuel et d'activité (qui sont les zones majoritaires sur Villetaneuse), l'agence explique les différences entre l'emprise bâtie, les espaces libres, les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés.

**LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION**

Tout au long de la présentation, les habitants ont pu poser directement leurs questions aux différents intervenants. Ces questions et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- *« Où peut-on trouver la définition des concepts présentés ce soir ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** la notion de densité est liée à la combinaison de plusieurs règles : l'implantation au sol des bâtiments, leur hauteur, les vis-à-vis autorisés avec les bâtiments voisins, etc. Les espaces libres correspondent aux espaces non bâtis, qui comprennent également des espaces végétalisés et de pleine terre. Tous ces concepts seront précisément définis par les dispositions du règlement du PLUi.

- *« Est-ce que la définition de ces règles est règlementaire ou provient-elle du diagnostic ? Quelle est la justification de ces règles ? Est-ce scientifique ? Quels sont les indicateurs ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Le choix d'un zonage n'est pas mécanique. Il est lié à l'objectif que l'on se fixe pour l'évolution d'un quartier. Le zonage peut être soit mimétique de l'existant (l'objectif est alors de préserver les caractéristiques existantes), soit dynamique, en fonction des évolutions souhaitées à l'avenir. Les règles visent à traduire le projet urbain vers lequel le territoire doit tendre dans la mesure du possible. Elles traduisent des intentions. Chaque règle est justifiée au regard des orientations fixées par les élus dans le PADD, qui s'appuie lui-même sur le diagnostic de territoire. Le rapport de présentation du PLUi justifiera de l'ensemble des règles adoptées.

- *« Les cimetières sont considérés comme des espaces naturels ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels car ils contribuent à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Certains sont fortement végétalisés et jouent un rôle de relai pour la biodiversité. Pour les autres, cette végétalisation a vocation à être renforcée.

- *« Concernant la densification autour des gares, le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) impose la densification en cercle… »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Non. La densification autour des gares est certes une orientation générale du SDRIF, mais elle ne s'impose pas mécaniquement à l'ensemble des gares du territoire. Il appartient à chaque territoire de traduire cette orientation dans son PLU ou PLUi, de manière contextuelle. Concernant Villetaneuse, la Région a donné son accord par rapport à ce zonage dans le PLU en 2015. Alors, la seule remarque portait sur la densification de certains jardins, ce qui a été pris en compte et retiré. De manière plus générale, tous les partenaires institutionnels auront 3 mois pour communiquer leur avis sur l'ensemble des documents du projet de PLUi une fois qu'il aura été arrêté par le conseil territorial. Cela sera fait avant l'enquête publique. Lors de cette dernière, le public aura accès à tous les avis qui auront été émis.

- *« Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : L'ensemble des pièces du PLUi sont en cours d'élaboration. Ce n'est pas un processus linéaire ; les documents évoluent tout au long de l'élaboration du projet : il y a des « allers retours » et des ajustements avec l'équipe projet, les services des villes et de Plaine Commune, les élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis en l'état. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. Une fois le projet de PLUi arrêté en Conseil de Territoire, c'est l'intégralité du dossier de projet de PLUi qui sera consultable durant l'enquête publique.

- *« Est-ce que le support de présentation sera accessible ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Le support de présentation projeté ce soir sera accessible en ligne sur le site de Plaine Commune. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est précisé que toutes les cartes qui figurent dans le diaporama sont des documents provisoires et qu'ils vont encore évoluer.

- *« Pourquoi avoir choisi de nous présenter des cas pratiques sur les zones pavillonnaires et les zones d'activités ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones d'activité et d'habitat individuel sont deux zones importantes à Villetaneuse. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.

Madame la maire conclut la séance en rappelant que le débat de ce soir avait pour objet de montrer la traduction règlementaire des intentions politiques actées pour le territoire ; elle remercie les participants pour leur participation.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# 1.11 Atelier participatif du 08/11/2018 à La Courneuve




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

La médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve accueille le second atelier de cette deuxième série.

*Monsieur Gilles POUX*, maire de la Courneuve, introduit la séance en rappelant la continuité du PLUi avec le travail effectué lors de l'élaboration récente du PLU de la ville. Il rappelle brièvement les axes du projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

*Viviane DIGNOIRE*, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune, indique qu'un grand nombre d'informations va être donné durant cet atelier. Pour en faciliter le déroulé, elle propose de scinder la séance en 2 temps d'échanges : après la présentation générale du volet réglementaire puis après des exemples de traduction concrète à La Courneuve. Le cabinet *Pluricité* présente les intervenants du groupement : les agences Une *Fabrique de la Ville* (urbaniste) et *Anyoji Beltrando* (architecte-urbaniste), et le cabinet *Pluricité* (concertation).

**PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE LA CONCERTATION**

*Pluricité* rappelle les composants et le planning du PLUi. Il rappelle les outils et modalités de concertation mis en œuvre. Il précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic du territoire et ont participé à la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune (dont une foire aux questions).

**PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT**

*Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Un premier tour de questions / réponses est organisé. Elles sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.

**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR LA COURNEUVE**



*Une Fabrique de la Ville* présente le volet règlementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition du règlement de ces zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux. Les participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de la Courneuve.

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux outils règlementaires pour préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide de 2 cas pratiques pris sur les zones mixtes denses (exemple du centre-ville de la Courneuve) et d'activité (exemple de la zone d'activités Mermoz), qui s'étendent sur respectivement 11% et 20% du territoire de la Courneuve, elle explique les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.

L'agence *Anyoji Beltrando* insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

La comparaison entre le PLU de la Courneuve et le projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et la philosophie de ce nouveau document d'urbanisme. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige dans le PLU actuel) ; il définit en premier lieu l'espace libre sur une parcelle (et non l'espace constructible) ; il définit par ailleurs plus finement les règles de pleine terre et le coefficient de compensation - qui tiendront compte notamment de la forme des parcelles et de leur profondeur (le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisé dans les zones d'activité - afin d'éviter les dérives et les fraudes).

L'agence *Anyoji Beltrando* précise que les règles présentées sont les règles générales, et que des éléments graphiques pourront venir, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités. Les participants réagissent et questionnent les éléments présentés (les questions et réponses figurent en dernière partie de ce compte-rendu).



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

**COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET DES REPONSES DES INTERVENANTS**

- *« Sur le zonage, les terrains-vagues du centre-ville dont on ne sait quoi faire seront-ils transformés ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** les terrains auxquels il est fait référence sont des terrains privés, dont la collectivité n'a pas la maîtrise. Par ailleurs, le PLUi reprendra les orientations d'aménagement et de programmation qui existent déjà dans le PLU de La Courneuve, qui définissent un projet d'ensemble pour l'évolution du centre-ville.

- *« Est-ce que vous prenez en compte les jardins partagés dans les zones naturelles ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** La majeure partie des jardins partagés a vocation à être protégée et il est donc prévu de les inclure dans la zone naturelle. Ponctuellement certains secteurs peuvent faire l'objet de projets, et alors ils sont classés dans la zone correspondante.

- *« Les cimetières sont considérés comme des zones naturelles ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, ils sont considérés comme des espaces naturels et il est donc prévu de les classer en zone naturelle.

- *« Le PLU de la Courneuve est vertueux, allez-vous intégrer ses règles dans le PLUi ? Par rapport à la proposition de remplacement des arbres par des buissons : je ne veux pas qu'on puisse remplacer un arbre par deux buissons, ce n'est pas la même chose ».*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le PLU en vigueur, l'arbre « de haute tige » est défini comme un tronc de plus de 5m (pour que les voitures puissent passer en dessous) mais rien n'est dit sur la couverture de son feuillage ni sur sa hauteur finale. Avec le système des unités de plantation proposé dans le PLUi, on distingue les « arbres à grand développement » qui sont des arbres qui feront environ 20 m de hauteur, les « arbres à moyen développement », qui feront entre 7 et 15 mètres de hauteur, comme les pruniers par exemple, et les buissons, comme le laurier. Ça permettra d'être plus précis, exigeant et de composer entre ces variantes dans les espaces verts en fonction des usages et besoins.

- *« Qu'est-ce qu'une OAP ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Une OAP est une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'une pièce du PLUi dont l'objectif est de définir des orientations de projet sur un quartier ou un secteur, le plus souvent sous la forme d'un plan ou d'un schéma d'aménagement. La particularité des OAP est que leurs orientations sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (par exemple les demandes de permis de construire), tout en étant plus souples que le règlement et donc mieux adaptées à la temporalité du projet urbain. Les OAP peuvent également être thématiques et définir des orientations sur un sujet prioritaire à l'échelle de l'ensemble du territoire : cela permet par exemple de prendre en compte spatialement la trame verte et bleue.

- *« Vous parlez de terrains et de murs végétalisés, quelle est la faisabilité des terrasses végétalisées sur les bâtiments dans les faits ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Aujourd'hui, il y a plusieurs techniques pour faire un mur végétalisé. Le plus simple, c'est le lierre, la vigne vierge. Il y a ensuite des techniques plus complexes avec des substrats, mais on ne le recommande pas : ça coute cher et demande beaucoup d'entretien. Il y a aussi plusieurs types de toiture végétalisées : végétalisation extensive (graminées, mousse…), mais les effets pour faire des îlots de fraicheur sont limités. Il faut au moins 16 cm de terre pour absorber les pluies courantes et faire de l'évapotranspiration qui permette de rafraîchir l'air. Les tests montrent qu'il faut 35 à 45 cm d'épaisseur pour avoir des effets conséquents. Le seul

problème c'est que cela pèse lourd et qu'il faut donc que cela soit pris en compte dans la conception des immeubles, ce qui n'est pas possible sur tous.

- *« Quels sont les moyens d'application des règles, de contrôle des dérives ? Comment va-t-on dire au particulier qui coupe son arbre qu'il est dans l'obligation d'en replanter un ? En plus la tendance est aux jardins qui se transforment en désert… »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est une question compliquée : le principal contrôle des règles se fait au moment du permis de construire. Au moment de la livraison du bâtiment, on vérifie la conformité au permis délivré. Si quelqu'un fait des travaux sans autorisation, un procès-verbal pour infraction peut être établi, mais encore faut-il avoir les moyens de constater l'infraction. Souvent, c'est parce qu'un voisin fait un recours car il n'est pas content. Quand on coupe un arbre à grand développement, l'objectif est qu'on en replante un.

- *« Les règles de verdissement ne sont pas très ambitieuses. Comment préserve-t-on les jardins privés de la minéralisation ? Dans certaines régions, il y a des dispositifs pour redonner des arbres aux particuliers : est-ce qu'il y aura des dispositifs complémentaires pour aider à appliquer les règles ?*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : les règles liées aux espaces libres et à la végétalisation qui sont envisagées dans le PLUi sont, au contraire, plus ambitieuses que dans la majorité des PLU communaux en vigueur sur le territoire Plaine Commune. Dans les secteurs pavillonnaires, plusieurs dispositifs sont mis en place : bande de constructibilité principale, coefficient de pleine terre, unités de plantation, éventuellement des EVP (espaces végétalisés à préserver) préservent les jardins.

- *« Comment compile-t-on les PLU et autres documents dans le PLUi ? Comment garantit-on la cohérence avec les autres documents ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Pour l'élaboration du PLUi, un travail d'analyse, de synthèse et d'harmonisation des PLU communaux a été réalisé. Au moment de l'approbation du PLUi, ce dernier se substituera aux PLU communaux. En ce qui concerne les documents de portée supérieure (métropolitains, régionaux…), le PLUi se doit de les prendre en compte ; même si certaines orientations peuvent donner lieu à des débats … C'est le cas actuellement sur les questions liées au logement dans la métropole. Cette dernière donnera son avis sur le projet de PLUi avant l'enquête publique – tout comme la Région, le Département, …

- *« Sur les zones d'activité : peut-on imaginer de faire évoluer les activités qui ne sont pas créatrices d'emplois ? Par exemple les data-center… »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Cela ne relève pas du PLUi, même s'il est possible, dans une certaine mesure, d'autoriser ou d'interdire certaines destinations (strictement encadrées par le code de l'urbanisme) ; le critère « création d'emplois » n'existe pas par exemple juridiquement. Mais des services de Plaine Commune travaillent sur ces questions d'emploi et d'évolution des zones d'activités. Par contre, le PLUi peut limiter des installations classées dans certaines zones en se fondant sur leur impact environnemental.

- *Les cas pratiques présentés portaient uniquement sur les zones mixtes ?*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, car c'est une des zones majoritaires à la Courneuve. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.

- *« Sur les zones de pleine terre, est-il prévu une végétation spécifique qui pourrait venir réduire la pollution des sols dans le PLUi ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de leur nature. Le PLUi ne le règlemente pas, car c'est fait par ailleurs.

⇒ **Réponse de Monsieur le maire :** Il ne faut pas se voiler la face, nous sommes sur un territoire qui a été très industrialisé ; la plupart des projets peuvent être confrontés à ce problème de pollution.

- *« Règles par rapport à l'environnement : est-ce qu'il y a des règles de recyclage et/ou de circuit court sur la construction des bâtiments ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi il n'est pas possible d'interdire certains types de matériaux. Un PLUi ne peut pas, par exemple, interdire les menuiseries en PVC (alors que c'est le cas dans d'autres pays européens). Par contre, on peut interdire de laisser des matériaux apparents (ex : des parpaings…) pour des raisons esthétiques, architecturales ou simplement car il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations à utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention de la construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.

**********

Le maire conclut la séance en soulignant que :

- Le PLUi est ambitieux et que les règles de la nature en ville présentées ne doivent pas être sous-estimées : elles permettront de transformer la ville et le territoire progressivement et profondément, tout en étant réalistes et applicables : « *il faut trouver des compromis intelligents* ».

- Le PLUi n'a pas un pouvoir d'obligation ou d'interdiction de tel ou tel type de matériaux de construction, mais la Convention qualité construction neuve de Plaine Commune répond à ce besoin ;

- La compatibilité du PLUi avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) est un enjeu important. Des échanges doivent être engagés avec l'Etat, la Région, … pour obtenir les moyens d'accompagner la création des logements demandés par l'Etat en termes d'équipements publics.

- Un travail de communication et de sensibilisation est effectivement nécessaire pour faire adopter des comportements respectueux des règles d'urbanisme ; il est en cours.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## 1.12 Atelier participatif du 08/11/2018 à Saint-Denis




### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION

La médiathèque du centre-ville de Saint Denis accueille le second atelier de cette deuxième série.

Introduisant la séance, Monsieur le Maire *Laurent RUSSIER*, rejoint par Monsieur *David PROULT*, adjoint à l'urbanisme, remercie les participants pour leur présence, souligne l'importance du PLUI pour Saint-Denis et rappelle les grandes étapes d'élaboration de la démarche, initiée il y a un an.

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi.

Le bureau d'études *Pluricité* revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic du territoire et la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.



### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi.

S'il est précisé que le PLUi est plus exigeant que la majorité des PLU communaux actuels, il est rappelé que l'esprit général du PLU de Saint-Denis est maintenu.

L'écriture du PLUi est guidée par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la maîtrise de la densité, ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation. Les zones naturelles sont étendues et les corridors écologiques affirmés.

- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation. L'enjeu très fort de résorption de l'habitat indigne est évoqué. En outre, une évolution des règles vise à préserver l'activité économique autre que le bureau.

- **La diversité des formes bâties -** pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones.

Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

**LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS**

Au terme de la présentation, les participants, habitants et usagers ont pu poser directement leurs questions aux différents intervenants. Ces questions et les réponses données sont présentées ci-dessous :

- *« Concernant l'environnement, dans les objectifs écrits, il y a un volet accompagnement visant à faire face aux conséquences du réchauffement climatique. Pour moi, cela n'est pas suffisant : il faut aller plus loin et participer à la lutte contre le réchauffement climatique. Dans la notion de « ville verte », il y a l'idée de reconquête et d'un rattrapage nécessaire pour la ville, et on est sur un temps long : mais maintenant il y a urgence d'aller sur un temps court pour atteindre l'objectif de ne pas dépasser les 1,5 degrés en plus. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le PLUi comme dans le PLU de Saint-Denis, l'accent est mis sur les sujets environnementaux, avec notamment des exigences environnementales fortes sur les projets.

- *« Concernant les espaces publics : « Les voiries jouent un rôle très important et les espaces publics sont des lieux de passage et de circulation. Il est important d'avoir une approche spécifique pour que partout il y ait des espaces publics aménagés en fonction de la vie des gens et des dysfonctionnements perçus. Cela me conduit à évoquer le stationnement. De plus en plus de dérogations sont accordées en centre-ville pour des constructions nouvelles. Il y a un besoin d'agir pour faire cohabiter le stationnement et les usages : faut-il prévoir des espaces, tels que des parkings publics ? Il est par ailleurs nécessaire de limiter les dérogations et, si ces dérogations sont envisagées, de voir comment organiser le report du stationnement. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : il n'est pas prévu de modifier les règles de stationnement applicables aux logements : 0,7 place par logement privé et 0,5 pour le parc de logement social. Il peut toutefois y avoir des exceptions, avec moins de places obligatoires, par exemple si des transports en commun sont à proximité. Il est aussi possible de construire un nombre de places inférieur, si des places sont prévues dans un autre parking à proximité.

- *« Sur la question du logement social : le Plan local de l'habitat (PLH) de Plaine Commune prévoit 40% de logement social dans les nouvelles constructions et 10% de logement en accession sociale. Le PLH est remplacé par le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui devrait se doter d'outils de maitrise des prix, avec un encadrement des loyers, mais aussi une prime aux maires bâtisseurs. Ce PMHH suscite un certain nombre de craintes au regard de ses faiblesses : la programmation de logement social est inférieure de 10% à ce qui serait nécessaire concernant les logements en PLAI et PLS. Y a-t-il des ambitions élevées de logement social et notamment en PLAI ? Car il n'y a pas assez de logements sociaux construits. Par ailleurs, je serais assez favorable à une occupation marchande et non marchande du parvis de la gare : c'est un lieu qui doit être une entrée de ville significative pour favoriser le vivre ensemble. »*
  - ⇒ **Réponse des élus de Saint-Denis :** Il y a un débat avec les services de l'Etat qui veulent privilégier le logement social de type PLS (dont le loyer est

compris entre 10 et 11 € du m2), au nom d'une logique de rééquilibrage. Or, nous regardons la typologie des demandeurs de logement à Saint-Denis : les personnes pouvant être logées en PLS ne représentent que 5% des demandeurs : la majorité relève des plafonds PLAI, plus bas ; et elle doit pouvoir accéder à du logement social : aussi, il faut construire des logements « plus sociaux », de type PLAI et PLUS. Mais l'Etat et la DRIHL (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) n'ont pas cette vision-là. Par ailleurs, le débat a lieu aussi à l'échelle métropolitaine, certaines communes envisageant de ne construire que des logements PLS. Le PLUi peut définir une programmation minimale de logement social, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Mais au final, il faut savoir que c'est la DRIHL qui donne les agréments en PLAI, PLUS ou PLS.

⇒ Par ailleurs, les objectifs du PLH sont maintenus dans les projets. Ainsi, par exemple, l'OAP du village olympique et paralympique intègre la construction de 40% de logements sociaux. Toutefois, si un opérateur privé acquiert des parcelles, il n'a pas à ce jour l'obligation d'y réaliser du logement social. Selon la taille des parcelles, nous souhaiterions inscrire dans le PLUi un seuil à partir duquel il y aurait une obligation de construire une part de logement social. La règle du PLH, qui s'applique aujourd'hui aux grands projets, nous voulons, avec le PLUi, qu'elle s'applique également au diffus (en-dehors des périmètres des opérations d'aménagement).

- *« A Saint-Denis, l'état de certains immeubles suscite des inquiétudes, au vu de ce qui est survenu récemment à Marseille : quelques bâtiments mériteraient rapidement une intervention. »*

⇒ **Réponse des élus de Saint-Denis :** l'habitat indigne est un sujet important, mais il n'est pas, en tant que tel, du ressort du PLUi. Néanmoins, nous veillons à ce qu'en centre-ville les règles du PLUi permettent de sortir des opérations de résorption de l'habitat insalubre. Il faut être vigilant, car si on réduit trop la constructibilité sur les petites parcelles, cela remet en cause l'équilibre financier des opérations de logements.

- *« Comment peut-on s'inscrire dans les débats du PLUi et apporter des contributions ? Nous participons au comité de vigilance concernant les Jeux Olympiques. Le projet du village olympique fait l'objet d'une démarche de concertation, mais il manque une vue d'ensemble de tous les projets liés aux Jeux Olympiques, l'approche étant plutôt segmentée. Peut-être peut-on envisager d'apporter nos contributions au PLUI. »*

- *« Quel est l'impact social du village olympique prévu après 2024, notamment concernant la création de 2 200 logements ? Comment le PLUi prend-il cela en compte ? Est-ce un simple projet d'habitat ou le projet d'en faire un vrai quartier, avec tout ce qui va autour (équipements, services …) ? »*

⇒ **Réponse des intervenants :** concernant le projet du village olympique et paralympique, le contexte n'est pas le même qu'à Londres. On n'est pas dans une friche industrielle mais dans une zone déjà urbanisée. Il faut tirer des leçons des lieux qui sont devenus « sans vie » après les Jeux : c'est ce que nous rappelons à la Société de livraison des équipements olympiques et paralympiques (SOLIDEO). Après 2024, on veut construire un quartier mixte à l'échelle du village olympique, et pas que pour Saint Denis : les autres villes concernées (Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis) seront associées à cette opération. On souhaite



qu'il y ait des activités, des commerces, une école, de l'espace public, … c'est à dire un véritable quartier de ville. Dès lors, le projet anticipe cette reconversion : les permis de construire doivent prévoir cette seconde étape du devenir du secteur. Ainsi, on saura déjà quelle sera la destination finale des bâtiments à la phase de délivrance des permis.

Pour le reste, effectivement, la concertation avant l'arrêt du PLUi arrive bientôt à son terme. Mais il y aura encore le temps de l'enquête publique en 2019 qui permettra de vous exprimer.

- *« N'y a-t-il vraiment pas de marges de manœuvre pour travailler, de manière globale sur le PLUi, concernant les OAP thématiques ? Ne peut-on pas essayer de repenser une cohérence d'ensemble ? Où donner nos idées ? Dans la création d'ateliers de participation ? »*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** le calendrier d'élaboration du PLUi est très serré. Vous pouvez abonder la démarche dans le cadre de réunions comme celle-ci. Le PLUi ne sera exécutoire qu'en 2020, après l'arrêt du projet de PLUI début 2019 puis une phase d'enquête publique. Le débat ne s'arrête donc pas ce soir. Aussi, vous êtes invités à participer aux prochaines réunions de concertation avant l'arrêté du projet de PLUi puis, par la suite, à l'enquête publique.

- *« Il y a beaucoup de densification sur le territoire : y aura-t-il plus d'habitat vertical d'ici 2030 ? »*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** le PLUi vise, dans les villes, à mieux maîtriser la densification et la manière dont elle s'organise et se répartit sur le territoire. Les grands projets seront poursuivis, car ils sont importants pour le dynamisme du territoire. Dans le diffus, nous envisageons de limiter les hauteurs, ou bien d'augmenter l'espacement entre les bâtiments. Il faut cependant être prudent à Saint-Denis pour ne pas pénaliser les projets de résorption de l'habitat insalubre.

- *« La prise en compte de l'art et de la culture est un enjeu important : il faudrait valoriser les tracés historiques, mettre en valeur la basilique de Saint Denis, tout cela afin que Saint-Denis soit une ville mieux connue en France et dans le monde entier.*

- *« Au regard de ce que je constate dans votre présentation, je veux vous dire : soyez plus ambitieux à propos de la qualité de l'air, de la qualité de la nature ! Je suis satisfait qu'il y ait des grands espaces verts mais ils ne sont pas toujours ouverts au public. Qui dit densification dit aussi espaces verts à préserver. »*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** dans le PLUi, de nombreuses règles visent à renforcer la végétalisation de la ville : en ayant plus de pleine terre dans les îlots, des espaces végétalisés sur les toitures, des hôtels à insectes… L'aménagement de ces espaces doit aussi contribuer à tisser du lien social.

- *« Vous avez représenté des secteurs en précisant qu'ils ont une bonne desserte par les transports en commun. Mais vous pensez trop à vol d'oiseau, on ne tient pas compte des personnes à mobilité réduite (PMR).*

- *« Vous avez indiqué qu'une partie de l'autoroute A1 va être classée en zone naturelle (classement N), c'est une satisfaction. Pour nous, c'est l'enfouissement de toute l'emprise de l'autoroute A1 que nous souhaitons pour en faire une zone naturelle, pour rejoindre le canal depuis la porte de Paris. Mais cet enfouissement n'aura pas lieu avant 2029.*

- *Par ailleurs, comment aller en vélo ou en trottinette de la mairie de Saint-Denis à la mairie de Saint-Ouen, en sécurité ? Ce n'est pas possible aujourd'hui. Alors, sur un tel sujet, de quoi parle-t-on dans le PLUi ?*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** le territoire de Plaine Commune est marqué par des ruptures urbaines très fortes avec l'A86 et l'A1, avec le Canal et des axes comme Anatole France, qui est une voie de sortie entre deux autoroutes. Il est pour nous question de retisser des liens en pratiquant un « urbanisme de couture ». Sur l'itinéraire que vous évoquez, l'échangeur Pleyel doit être réaménagé en lien avec le projet urbain Pleyel. Cela permettra par ricochet de réaménager la Porte de Paris. Quand on arrivera à effacer ces ruptures urbaines on pourra transformer ces lieux en espaces naturels.

- *Quel rôle les élus ont-ils à jouer dans le PLUi ?*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** Plaine Commune organise très régulièrement des réunions avec les maires et maires-adjoints référents, présidées par Monsieur *Patrick BRAOUEZEC*, Président de Plaine Commune. Toutes les décisions sont prises par les élus des villes et du territoire.

**********

Monsieur *David PROULT*, adjoint au maire, conclut la soirée et remercie les participants pour leur participation après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUI devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.13 Atelier participatif du 13/11/2018 à Aubervilliers

### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION




L'Hôtel de Ville d'Aubervilliers accueille dans sa salle du Conseil le 4ème atelier de cette deuxième série. Monsieur *Anthony DAGUET*, 1er adjoint au maire d'Aubervilliers et vice-président de Plaine Commune en charge de la Démocratie locale, ouvre la séance. Monsieur *Sylvère ROZENBERG*, adjoint au maire d'Aubervilliers et Vice-président de Plaine Commune au Projet Condorcet ainsi que Monsieur *Boualem BENKHELOUF*, adjoint au maire à la Démocratie locale, à la Vie des quartiers, aux Centres sociaux et à la Politique de la Ville sont présents à ses côtés.

*Monsieur DAGUET* rappelle les différentes phases passées et à venir de l'élaboration du PLUi de Plaine Commune. Il souligne l'importance du PLUi. Il s'agit d'un document fondateur dans le sens où il exprime une volonté forte en matière d'orientations d'aménagement du territoire, avec l'ambition d'avoir un PLUi à la fois cohérent et respectueux des souhaits des communes du territoire.

*Monsieur ROZENBERG* rappelle que le PLU d'Aubervilliers a été modifié récemment par la Ville et a ainsi anticipé certains aspects du PLUi à venir.

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi et reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, en précisant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic et la définition des enjeux et grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.



Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que la majorité des PLU communaux existants. C'est un document commun qui prend également en compte les singularités des différentes parties du territoire de Plaine Commune.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* récapitule l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi

que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties -** pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation des constructions ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les réseaux et l'assainissement.

**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR AUBERVILLIERS**

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire d'Aubervilliers et les principaux outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente environ 25% du territoire d'Aubervilliers, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.



Avec ces exemples l'agence met en lumière les évolutions entre le PLU actuel d'Aubervilliers et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif d'un meilleur contrôle de la densification de la ville.

**LES QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS A L'ISSUE DE LA PRESENTATION**

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects. Les questions posées et les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

- *Une question en trois volets : sur les documents montrant les modifications entre le PLU actuel et le futur PLUi, on ne voit pas l'inscription de la trame verte et bleue. Qu'en est-il ? Par ailleurs, certaines clauses du PLUi apparaissent moins contraignantes que celles du PLU d'Aubervilliers. La ville a-t-elle des marges de manœuvre à cet égard ?*
- Sur le sujet de la végétalisation : *« Quand vous évoquez des objectifs de végétalisation, est-ce en plus des 10 hectares de végétalisation déjà prévus par le PLU d'Aubervilliers ? » « Dans tous vos schémas, les arbres semblent cachés derrière les constructions : ce sera la réalité ou c'est juste lié au dessin du schéma ? »*
- Une remarque par ailleurs : *« Nous avons un problème de pollution des sous-sols. Dès lors un cuvelage des grands arbres est à prévoir pour protéger leurs racines de la pollution. Sinon, ils ne résisteront pas. »*

⇒ **Réponses des intervenants :** le principe concernant la trame verte et bleue est de relier les grands parcs entre eux par des corridors de biodiversité, pour protéger les espèces et favoriser leurs déplacements. Ainsi, la règle consiste à végétaliser en priorité là où c'est nécessaire pour assurer cette continuité de la trame verte et bleue.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, la question de la trame verte et bleue est également bien prise en compte : par exemple dans celle du Campus Condorcet, où une continuité verte est prévue.

Le PLUi inclut également une OAP thématique consacrée à l'environnement, qui prévoit notamment des règles pour la végétalisation des cœurs d'îlots. Il est très important de préserver et développer ces espaces. Aucune règle d'impose que les arbres soient situés derrière les constructions.

Quant à la pollution des sols, tout dépend du site et du projet ; des études spécifiques s'imposent au cas par cas. Ce sujet n'est pas du ressort du PLUi.

- *« Comment le PLUi prend-il en compte le sujet du réchauffement climatique ? Vous précisez que les espaces libres représentent 12% du territoire d'Aubervilliers. Et vous précisez que 12% du territoire serait affecté à des zones de développement économique. Or, il y a un déficit de 88 hectares d'espaces libres : dès lors, pour répondre à l'enjeu du réchauffement climatique, on devrait privilégier la préservation d'espaces libres plutôt que le développement de zones d'activité économique. »*

⇒ **Réponse des intervenants** : la problématique du réchauffement climatique est bien prise en compte dans le PLUi. Le PLUi doit prévoir à la fois des espaces végétalisés nouveaux et préserver ceux qui existent. Par exemple, les règles du PLUi concernant les zones pavillonnaires vont protéger davantage les espaces verts.



Pour lutter contre le réchauffement climatique, le zonage proposé vise à permettre le développement de nouveaux espaces verts communs, avec environ 60 hectares d'espaces verts publics sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. A cela vont s'ajouter les espaces verts prévus dans le cadre de certains projets de renouvellement urbain, par exemple sur Villette-Quatre Chemins. Nous visons également à développer les toitures végétalisées. En outre, des règles d'instauration d'espaces de pleine terre sont inscrites dans le PLUi.

Le sujet de la maîtrise des densités reflète cette même préoccupation : la distance minimale entre les constructions va être renforcée dans certaines zones - même si sur ce point le PLUi va moins impacter Aubervilliers car la modification récente du PLU communal a déjà instauré cette exigence.

- *« Les OAP traitent-elles des sujets liés à la logistique, au regard des travaux des ateliers préparatoires réalisés par l'APUR ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : un travail préparatoire a en effet été mené avec l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) pour savoir comment passer de 9 PLU à un PLUi dans le cadre de la dynamique métropolitaine. La logistique urbaine est un sujet en plein essor, pris en compte notamment par Paris avec la mise en œuvre d'une zone dite de « grands services urbains ». Les élus de Plaine Commune ont souhaité reprendre le principe de cette zone de grands

services urbains dans le PLUi. Cette zone prendra en compte à la fois les grands équipements publics comme le Campus Condorcet, mais aussi les grands services urbains ferroviaires qui permettront demain d'encourager la mobilité et le fret ferroviaire, ainsi que le fret fluvial. C'est donc un moyen de sanctuariser ces zones, de même que certaines plus petites (comme les zones d'activités Mermoz ou Pressensé) pour encourager le développement de la logistique urbaine, non plus avec de grands entrepôts comme par le passé, mais plutôt sous la forme d'une logistique de proximité qui favorise un maillage fin du centre de la métropole.

- *« Intégrez-vous le trottoir dans les espaces libres que vous évoquez ? Par ailleurs, quand vous évoquez 3 mètres minimum de recul, en termes d'espaces libres, y intégrez-vous des végétaux ? Quelles sont les rues concernées par cette règle des 3 mètres minimum de recul ? Cela concerne-t-il toute la ville ? » « Intègre-t-on les balcons dans le calcul des 3 mètres de recul ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Le PLUi règlemente le domaine privé, pas l'espace public. Dès lors, les règles évoquées ne portent pas sur la voirie. Le PLUi, c'est en fait une « somme d'actions » qui vise à faire mieux : par exemple, le PLUi identifie des arbres remarquables et des alignements d'arbres à préserver. Si un arbre remarquable est identifié sur une parcelle, l'implantation de nouvelles constructions devra en tenir compte.

    Concernant le recul : la règle des 3 mètres n'est pas systématique ; elle varie dans chaque zone en fonction de la nature du tissu urbain. Le plus souvent, il est possible d'implanter les bâtiments à l'alignement. Il peut aussi y avoir des règles graphiques particulières à certaines rues. Cependant, lorsqu'un bâtiment est implanté en recul, alors la parcelle doit obligatoirement être largement végétalisée. Les balcons, jusqu'à une certaine profondeur ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul : la mesure se fait à partir du « nu général » de la façade.

- *« Aura-t-on le droit ou pas de construire près des autoroutes ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Aubervilliers est peu concernée. Mais dans d'autres villes de Plaine Commune, ce sujet fait débat. Les nouvelles règles ne sont pas arrêtées à ce jour.

- *« Par ailleurs, comment s'envisage le lien entre Aubervilliers et Paris ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** il est envisagé d'intégrer au PLUi une OAP thématique « Grands axes et urbanisme de liaison ». Cette OAP identifierait les voies structurantes à l'échelle de Plaine Commune ; par exemple l'ex RN2 à Aubervilliers. L'idée est d'inscrire les actions d'aménagement à engager pour faciliter les déplacements de la Porte de la Villette jusqu'à la Courneuve, en bus, en vélo, à pied, en voiture. Pour cela, un aménagement, qui n'existe pas aujourd'hui, va être réalisé par le Département L'arrivée du T8 Sud, prévue en 2024, va aussi permettre d'améliorer les liaisons entre Paris et les communes d'Aubervilliers et de Saint Denis. C'est le cas aussi de l'aménagement des berges du Canal Saint-Denis. Dans le PLUi, ce dernier constitue un axe structurant à la fois en termes de paysage, de trame verte et bleue et de mobilité cyclable.

- *« Concernant la rénovation des bâtiments situés en front de rue : l'isolation des bâtiments par l'extérieur est-elle prévue ? Cela signifie-t-il qu'il y a des bandes d'espaces libres à prendre en compte dans le cadre du PLUi ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** l'isolation par l'extérieur est possible. Des exceptions peuvent toutefois concerner les bâtiments remarquables dont la qualité architecturale des façades doit être préservée.

- *« L'aménagement de pistes cyclables ne semble pas apparaître sur les schémas présentés. Sur les tracés où vous prévoyez 3 mètres d'espaces libres devant les*

*nouvelles constructions, comment envisagez -vous d'aménager des pistes sécurisées, au regard des tailles parfois réduites des voies actuelles ? »*

⇒ **Réponse des intervenants :** comme évoqué précédemment, le PLUi réglemente le domaine privé. Dès lors, les 3 mètres de recul évoqués situés sont dans les parcelles privées et ne concernent pas les pistes cyclables, qui se situent dans l'espace public. La portée du PLUi en matière d'espace public est limitée, toutefois dans le PADD, une carte liste les différentes voies qui devront accueillir demain des pistes cyclables, notamment celles du Département qui possèdent les voiries structurantes du territoire et qui est juridiquement compétent.

- *« Dans quelle mesure l'équipement de la ville par des commerces de proximité telles que des boulangeries est pris en compte dans le PLUi, alors que vous ne les avez pas cités dans le projet présenté ? »*

⇒ **Réponse des intervenants :** le PLUi comprendra une OAP thématique « commerce et artisanat » visant à favoriser la présence de pôles de commerces répondant aux besoins de consommation courante des habitants et usagers. Cependant le PLUi n'a pas le pouvoir d'imposer précisément les types de commerces autorisés dans le détail.

- *« Concernant les types de logements envisagés à l'avenir, de l'accession à la propriété est prévue. Qu'est-ce que ça induit concernant la population à venir ? »*

⇒ **Réponse des intervenants :** l'objectif du PLUi est de préserver un parc de logements mixte, comportant une part de logements sociaux.

- *« Quel est le mode de calcul du ratio des places de stationnement ? Un ratio par logement ou par habitant ? Comment concilier densification et mobilité ? »*
- *« Concernant le stationnement et l'accès aux réseaux, y aura-t-il toujours les mêmes zones de parking, dont beaucoup sont aujourd'hui inutilisées, ou est-il prévu des compensations via des zones de pleine terre ?*

⇒ **Réponse des intervenants :** concernant le stationnement, le ratio actuel du PLU d'Aubervilliers est de 0,8 place de stationnement minimum par logement. Dans le cadre du PLUi, il est envisagé 0,7 place minimum par logement à Aubervilliers. Ce point de règlement est toujours en discussion. Pour le logement social, le ratio est de 0,5 lorsque l'on est proche des transports collectifs, c'est une règle qui s'impose par le code de l'urbanisme.

Il faut prendre en compte le contexte local. Le taux de motorisation est faible à Aubervilliers (0,52). Toutefois, nombreux sont ceux qui viennent se garer à Aubervilliers pour aller travailler sur Paris ; d'autres viennent se garer pour travailler à Aubervilliers ; enfin il faut prendre en compte les besoins et le comportement des Albertivillariens.

La loi nous demande par ailleurs de fixer un nombre de places maximum pour le stationnement lié aux bureaux. Cela doit nous pousser à mutualiser les besoins liés aux activités économiques et résidentielles. En outre, le PLUi prend en compte le sujet du stationnement des vélos, pour lequel il y a une demande significative.

En fait, nous sommes dans un débat de générations autour de cette question de l'usage ou non de la voiture à l'avenir, qui concerne tant la circulation que le stationnement. Il est prévu que le périmètre situé à l'intérieur de l'A86 soit une « zone à faible émission » (ZFE) : dans ce cadre, il deviendra impossible d'y circuler pour tout véhicule de plus de 10 ans d'âge. Dès lors, plusieurs questions se posent : comment prendre en compte la situation des ménages à revenus modestes, qui n'ont pas les moyens de changer de voiture ? Faut-il réduire le nombre de véhicules pour inciter à une plus grande mutualisation des usages ? Qui va contrôler ? Que faire des parkings souterrains sous-

utilisés ? On réfléchit à la fois à la réduction de la place de la voiture et au fait de permettre aux habitants et usagers de pouvoir se garer.

- *Beaucoup de sujets sont évoqués dans le PADD mais ne sont pas repris dans le PLUi.*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** le dossier du PLUi est constitué de plusieurs documents, comme le rappelle la présentation : le rapport de présentation (dont le diagnostic), le PADD (qui est le projet de territoire pour les 15 prochaines années), et enfin les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et le règlement qui prévoient ce qui est autorisé en matière de permis de construire. C'est un ensemble d'objectifs stratégiques et de règles qui se déclinent jusqu'à l'échelle de la parcelle.

- *Qui contrôle si les normes fixées ne sont pas respectées ?*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** le contrôle s'effectue à plusieurs moments : tout d'abord lors de l'instruction du permis de construire, puis à la fin du chantier de construction dans le cadre du contrôle de conformité. Pour les travaux réalisés sans autorisation ou non conformes, des agents se rendent sur le terrain et peuvent dresser des procès-verbaux. A ce jour, c'est la ville d'Aubervilliers qui est compétente pour assurer ce contrôle. Les signalements faits par le voisinage participent de ce contrôle.

- *« Concernant la mosquée Port-Chemin vert à Aubervilliers : quel en est le coût ? Qui finance ? Quelles règles concernant la taille et la hauteur de la mosquée ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** pour lever toute ambiguïté, il est important de préciser que la commune d'Aubervilliers est favorable à ce qu'il y ait une mosquée sur son territoire, afin de permettre à chacun de vivre sa religion.

    Le terrain de la mosquée est soumis à l'ensemble des règles de la zone concernée, y compris en matière de stationnement. Quant au financement, qui est privé, ce sujet ne relève pas du débat sur le PLUi.

- *Que va devenir le quai Adrien Agnès, avec ses immeubles de 30 mètres de hauteur tels qu'envisagés ? De manière générale, des pavillons pourront-ils être détruits et des immeubles construits à la place ? Dans le PLUi pourra-t-on interdire de telles évolutions ?*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** tout dépend de la zone du PLUi dans laquelle se trouvera le terrain concerné. Dans les zones pavillonnaires (UH), il n'y aura pas d'immeubles possibles, car les règles de hauteur et d'implantation envisagées sont très strictes. Dans d'autres zones, il est possible de densifier davantage. Cependant, un recensement est en cours pour déterminer les bâtiments remarquables dont la protection pourra être exigée.

**********

Monsieur *DAGUET* conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUI devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

- 

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## 1.14 Atelier participatif du 15/11/2018 à Epinay

### ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION




La médiathèque Colette d'Epinay-sur-Seine accueille le 5ème atelier de cette deuxième série. *Maël GENDRON*, de la Délégation à la stratégie territoriale de Plaine Commune excuse le Maire *Hervé CHEVREAU* et les élus de la ville qui sont retenus dans une autre réunion. Il introduit la séance et présente les intervenants de la soirée : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (bureau d'études en charge de la concertation).

### PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION

*Pluricité* précise les composants et le planning du PLUi. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

### PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT

*Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme) reprend la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

### PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR EPINAY-SUR-SEINE

*Une Fabrique de la Ville* présente le volet règlementaire du PLUi (en cours d'élaboration). Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

A Epinay-sur-Seine, les zones d'habitation (habitat individuel et collectif) représentent 58% du territoire.

Le bureau d'étude insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Les participants réagissent aux cartographies présentées en posant plusieurs questions, notamment sur la reprise d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les avenues Joffre et Gallieni, sur les laboratoires Eclair (situés avenue de Lattre de Tassigny) et sur de potentiels projets pour la ville (voir dernière section de ce compte-rendu).

Un participant regrette l'absence des élus municipaux et de plus nombreux participants pour les échanges.

L'agence *Anyoji Beltrando* présente deux nouveaux outils règlementaires envisagés pour renforcer la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.



A l'aide de cas pratiques sur les zones d'habitat individuel (zone majoritaire sur Epinay-sur-Seine), l'agence présente les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés. Les participants réagissent de nouveau et questionnent les intervenants en partant d'exemples concrets (voir dernière section de ce compte-rendu).

**LES QUESTIONS DES PARTICIPANTS PENDANT LA PRESENTATION**

Les questions posées durant la présentation puis lors des temps d'échanges sont reprises ci-dessous avec les réponses données :

- *« Prenons un exemple, si j'achète un jardin à mon voisin, suis-je obligé de planter des arbres ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Non, sauf si vous détruisez et reconstruisez sa maison, oui.

- *« En reprenant votre exemple, si j'ai mes tuyaux d'évacuation d'eaux usées qui passent dans la terre, ça n'est plus de la pleine terre ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans ce cas, ça reste de la pleine terre. On considère que les canalisations privatives n'ont pas d'impact sur la pleine terre tant que l'eau peut s'infiltrer. Les lignes de métro sont aussi une exception car il s'agit d'ouvrages d'intérêt général.

- *« Il me semblait que dans le PLU actuel il y avait une OAP sur les avenues Joffre et Gallieni ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Cette OAP a été modifiée dans le PLU communal ; dans le PLUi, elle n'existe plus en tant qu'« OAP » mais ses objectifs ont été intégrés directement dans le règlement.

- *« Dans quel type de zonage sont situés les Laboratoires Eclair ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Les laboratoires Eclair seront situés dans une zone mixte du PLUi, car ce site à vocation à évoluer. Toutefois il n'y a pas de projet précisément défini aujourd'hui.

- *« La question de la pollution des sols apparait-elle dans les zonages ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Des niveaux de dépollution à atteindre sont obligatoires pour la majorité des projets, en fonction de la nature du projet. Le PLUi ne les règlemente pas (c'est fait par ailleurs). Ce sont des bases de données de l'Etat qui font référence sur cette thématique.

- *« Qu'est-ce qu'un prospect ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : le prospect est la règle définissant la distance à respecter entre deux bâtiments.

- *« Qu'est-ce qu'un « arbre remarquable » ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Un arbre remarquable est un arbre considéré comme exceptionnel par son âge, ses dimensions, ses formes, son passé. A ce titre, il peut être protégé dans le PLUi.

- *« Avez-vous compté les arbres qui existent aujourd'hui sur le territoire ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Les surfaces d'espaces végétalisés sont repérées et comptabilisées dans le diagnostic, mais il est impossible de compter l'ensemble des arbres au stade actuel. L'objectif est de renforcer leur présence.

- *« Est-ce qu'il est possible de céder ses arbres au voisin s'il lui manque des unités de plantation ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Ce type d'arrangement n'est pas envisagé dans le PLUi ; les unités de plantation sont comptées à la parcelle et ne peuvent être échangées.

- *« Les propositions que vous faites correspondent-elle à la situation existante aujourd'hui ? Si les règles sont trop éloignées de ce qui existe, ça va être difficile à mettre en œuvre… »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles proposées visent à rendre le territoire plus vert ; elles fixent un minimum à atteindre pour tout nouveau projet. En fonctionnant par unité de plantation, des compositions sont possibles pour chacun des projets et devraient faciliter le respect des règlements.

- *« Concernant le patrimoine de la ville, reprenez-vous les études d'architecture qui existent ? »*

  **Réponse des intervenants** : Les services de Plaine Commune et des villes ont fait un travail de repérage et de mise à jour des bâtiments patrimoniaux sur le territoire. Ce travail figurera dans le volet patrimonial du PLUi.

- *« Peut-on avoir accès à l'ensemble des documents et quand ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : L'ensemble des pièces du PLUi sont en cours d'élaboration. Ce n'est pas un processus linéaire ; les documents évoluent tout au long de l'élaboration du projet : il y a des allers retours et des ajustements avec l'équipe projet, les équipes des villes et de Plaine Commune, à la demande des élus. Les documents de travail ne peuvent être transmis pour le moment. A ce stade, c'est leur contenu principal qui est présenté de façon synthétique dans les supports de concertation. L'intégralité du dossier de projet de PLUi sera consultable en 2019 durant l'enquête publique.

- *« Est-ce que le support de présentation sera accessible ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Le support de présentation projeté ce soir sera accessible en ligne sur le site de Plaine Commune, ainsi que le compte-rendu de la réunion. Le travail présenté ce soir étant en cours d'élaboration, il est rappelé que toutes les cartes qui y figurent sont des documents provisoires qui vont encore évoluer.

- *« Pourquoi avoir choisi de nous présenter des cas pratiques sur les zones pavillonnaires et les zones d'activités ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones d'activité et d'habitat individuel sont deux zones importantes à Epinay-sur-Seine. Des cas pratiques différents sont présentés dans chaque atelier en fonction des caractéristiques de la commune qui l'accueille. Les supports de présentation des neuf ateliers seront mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune.

- *« Dans les cas pratiques présentés, on parle de la rue, cela sous-entend qu'il n'y a pas une autre rue à l'arrière la parcelle. Or à Epinay, il y a des sentiers : la bande de constructibilité se situe-t-elle sur la rue principale ? Comment fait-on si la parcelle est entourée de deux rues ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : La bande de constructibilité principale détermine la partie de la parcelle où il faudra construire en priorité. Dans le cas où la parcelle est entourée de deux rues, il y a deux bandes de constructibilité principale : dans ce cas, tout le terrain pourrait se trouver en bande de constructibilité principale. Le règlement du PLUi indiquera précisément les modalités de calcul de cette bande et les cas dans lesquels elle s'applique. Ainsi les venelles étroites ou qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale ne « déclenchent » pas de bande de constructibilité.

- *« Les garages sont-ils inclus dans la surface constructible ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, les garages sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

- *« Y aura-t-il des règles sur les matériaux de construction autorisés ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le cadre du PLUi on peut avoir une approche esthétique des matériaux de construction, mais il n'est pas possible en France d'interdire certain type de matériaux. Un PLUi ne peut pas, par exemple, interdire les menuiseries en PVC, alors que c'est le cas dans d'autres pays européens. Par contre, on peut empêcher de laisser des matériaux apparents (par ex : des parpaings…) pour des raisons esthétiques, architecturales ou tout simplement parce qu'il y a des normes à respecter. Il peut également y avoir des incitations pour utiliser des matériaux recyclés. Il existe une Convention qualité construction neuve à Plaine Commune qui va dans ce sens, mais elle est indépendante du PLUi.

- *« J'ai entendu parler d'un objectif de création de 10% de logements en plus sur 10 ans…concrètement où ces créations auront-elles lieu ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Les zones de projet (UP) et les zones urbaines mixtes denses (UMD) définissent des périmètres dans lesquelles les projets pourront prioritairement se développer. A l'inverse, l'objectif dans les zones résidentielles est de maîtriser davantage les mutations, notamment dans les zones pavillonnaires où il s'agit de limiter la division des pavillons et des parcelles et de protéger les espaces végétalisés.

L'équipe de Plaine Commune conclut la séance en remerciant les participants.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## 1.15 Atelier participatif du 20/11/2018 à Saint-Ouen




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

La médiathèque Persépolis de Saint-Ouen-sur-Seine accueille le 6ème atelier de cette deuxième série.

*Monsieur Hugues CORNIERE*, Conseiller municipal à la Culture et au secteur des Puces, introduit la séance.

*Pierre HIAULT*, délégué général à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, présente le déroulement de l'atelier et présente les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (cabinet en charge de la concertation).

**PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION**

*Pluricité* précise les composants et le planning du PLUi. Il revient sur les outils et les modalités de la concertation et indique comment les contributions ont été intégrées au diagnostic du territoire et à la définition des enjeux du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Plaine Commune rappelle les grands axes du PADD.

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

**PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL**

*Une Fabrique de la Ville* reprend l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents zonages envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR SAINT OUEN SUR SEINE**

*Anyoji Beltrando* présente les évolutions des zones sur la ville de Saint Ouen et des outils règlementaires envisagés : les règlements graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.

A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représenterait 20% du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte, 11% du territoire communal), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés. Avec ces exemples, l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Saint Ouen et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif de contrôle de la densification de la ville. *« Il nous a semblé intéressant de vous présenter ces exemples car ils soulèvent la question centrale de la densification à Saint-Ouen, et permettent de voir comment on recherche un équilibre entre les objectifs du PADD tout en diminuant la pression immobilière sur les îlots privés »,* précise *Jean-Louis SUBILEAU d'Une Fabrique de la Ville.*

**QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS**

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- Sur la prise en compte des espaces publics dans le plan de zonage et leur protection : *« L'objectif de préservation des cœurs d'îlots c'est bien, mais il faut aussi penser aux zones publiques, aux espaces verts ouverts à tous, c'est ce qui manque à Saint Ouen ».*

- Sur la prise en compte des espaces verts dans la ville et leur renforcement : « *C'est un peu dramatique de mettre des cimetières dans les espaces verts alors qu'on a un grand parc sans arbre à Saint Ouen » ; « la municipalité casse les espaces verts, les jardins partagés. On a une trame verte qui essaye d'exister mais rien ne permet de sanctuariser les espaces verts ».* Concernant les propositions de nouvelles règles *« on propose des coefficients de pleine terre à la parcelle, est-ce qu'on ne peut pas proposer des coefficients d'espaces verts au-delà de la parcelle ? On a déjà parlé des jardins Guinot qu'il faudrait protéger dans le PLUi ».*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** le dossier de PLUi comprend un état initial de l'environnement et une évaluation environnementale pour avoir une visibilité de son impact sur l'environnement. Cette évaluation est en cours et permettra de mesurer les effets positifs attendus du nouveau règlement pour l'environnement.

- Sur le plan de zonage général, des participants questionnent l'intérêt de laisser la possibilité aux villes d'avoir des règles particulières localement : *« Si je comprends bien, localement, on pourra aller contre le PLUi, chacun va faire sa petite tambouille dans son coin ?» « Dans la philosophie du document, je ne comprends pas, d'un côté il faut créer des dynamiques territoriales, et d'un autre côté il ne faut pas que ça change et respecter les particularités, c'est contradictoire non ? ».*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il faut bien comprendre l'architecture générale du PLUi : c'est une logique ensemblière à deux échelles, avec des règles s'appliquant à tous, et des spécificités locales permettant si besoin d'affiner et d'aller plus loin. Cette capacité à intégrer des règles locales particulières est indispensable dans un document qui couvre un territoire aussi vaste que Plaine Commune, car ce territoire n'est pas uniforme et n'a pas vocation à le devenir.

- Sur les outils règlementaires présentés : sur les unités de plantation, une participante indique qu' « *on ne peut pas remplacer les gros arbres par des petits, ce n'est pas*

*possible, ce n'est pas la même chose »,* et sur le coefficient de compensation de la pleine terre et des toitures végétalisées, un autre partage : *« Concernant la compensation de pleine terre : dans mon expérience, c'est vraiment une mauvaise idée. Le promoteur qui va construire son immeuble, va s'implanter sur la pleine terre et mettre une toiture végétalisée. Mais sans réfléchir aux plantes, à l'usage, à l'accès, au coût d'entretien. Les syndicats des copropriétaires ne prendront pas la peine ou ne pourront pas engager des frais importants et les toitures mourront. Qu'est ce qui est prévu pour éviter ces dérives ? ».* Dans la même idée : *« il y a ambiguïté dans le passage de la pleine terre à la toiture végétalisée : ce n'est pas la même chose. Les toitures végétalisées ne permettent pas de ralentir la diffusion des eaux pluviales dans les réseaux autant que la pleine terre. La compensation n'est pas là ».*

⇒ **Réponse des intervenants** : Tout d'abord, il faut rappeler qu'il ne sera pas possible de compenser la pleine terre dans toutes les zones. Là où ce sera autorisé, il ne sera pas possible de compenser toute la pleine terre. Ce principe de la compensation de la pleine terre nous permet d'être plus exigeant sur le plan environnemental dans les zones denses, tout en donnant un peu de souplesse pour ne pas bloquer les projets.
Concernant les toitures végétalisées, c'est vrai qu'il a plusieurs types de toiture végétalisées et qu'il est toujours possible de ne pas bien faire. On sait aujourd'hui qu'il faut au moins 16 cm de terre pour absorber les pluies courantes et faire de l'évapotranspiration pour rafraîchir l'air. Les tests montrent qu'il faut 35 à 45 cm d'épaisseur pour avoir des effets conséquents. C'est une épaisseur minimale que nous voulons inscrire dans le PLUi (30 cm) pour assurer le stockage de l'eau et le rafraichissement de l'air.
Concernant la taille des arbres, il serait possible de réfléchir à une adaptation de la règle pour demander un nombre minimum de grands arbres.

- Sur les modalités de la participation, quelques remarques et questions également : *« On ne voit pas trop ce qui relève de la concertation, les marges de manœuvre ? On a l'impression de faire un exercice prévu par la loi, les élus de la majorité ne sont pas là ». « Faire une réunion de 18h à 20h ce n'est pas l'idéal. En tant qu'élu de la ville, je ne crois pas que ces documents aient été abordés en conseil municipal ».*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est une démarche itérative ; il y a des discussions permanentes avec les maires, les équipes de Plaine Commune et des villes. Il y a eu des débats dans les conseils municipaux et en conseil territorial. A ce stade de l'élaboration du document, la concertation permet de recueillir les réactions des habitants et de nourrir notre réflexion. Pour émettre un avis très précis, cela pourra se faire une fois le projet de PLUi arrêté. Il y aura d'abord 3 mois pendant lesquels les personnes publiques associées pourront s'exprimer ; ensuite ce sera à vous via l'enquête publique.

Plusieurs participants interviennent également sur des cas particuliers et projets à Saint Ouen :

- *« On n'a pas de visibilité sur les impacts du Grand Paris, sur le projet de l'hôpital. On sait que les 10 hectares concernés ne sont pas pris en compte, donc ça veut dire qu'on travaille sur des documents qui sont déjà caduques, ça perd en crédibilité. Est-ce qu'on ne peut pas agir sur ce projet par le zonage du PLUi ? »*
- *« J'ai une question concernant le collège prévu sur le secteur du site Valade, qu'en sera-t-il ? Pouvez-vous indiquer où il est prévu dans le PLUi ? »*
- *« On est plusieurs habitants à faire partie d'un projet de promotion rue Vincent Palaric, dans un petit quartier pavillonnaire. On a appris depuis peu que le PLU a été transformé en octobre, pour permettre à un promoteur de faire 257 logements sur une zone industrielle. On est contre ce projet et on espérait faire un espace vert : il y a déjà une vigne vierge qui monte, il y a des oiseaux, des chauves-souris l'été. Quand on sait que la population des chauves-souris a été décimée… Comme le projet est en cours, est-ce qu'avec votre travail, on pourrait, à partir de janvier, faire une table ronde avec le quartier ? La rue Palaric sera-t-elle protégée ? Les promoteurs veulent construire R+6. On fait partie de la Trame Verte et Bleue, les arbres dans la rue ont*

*plus de 50 ans. Est-ce que vous allez réduire les trous de la trame verte en les protégeant, en demandant aux cantonniers d'en prendre soin ? »*

- *« Je connais le 93 depuis 1953. Imbibé de la nature, je suis dans un cas d'école, j'habitais dans une favela qui est toujours existante. En 95, la ville nous a aidé à y rester. Depuis 30 ans, je me bats comme je peux pour survivre dans une ville minéralisée. J'ai une fonction d'animateur de collectivité. Je voudrais attirer l'attention de l'assemblée ; nous sommes tous des habitants du prochain PLUi, avec la volonté de se sentir proche, participer à quelque chose de beau. On intervient socialement, on fait de l'accompagnement, on est très attentif à ce qui se passe ».*

  ⇒ **Réponses des intervenants :** Le projet de Grand Hôpital est une Opération d'Intérêt National ; s'il se réalise, les règles correspondantes s'imposeront au PLUi. Concernant les autres projets évoqués, il est difficile d'aller jusqu'à ce niveau de précision dans chacun des ateliers organisés sur le PLUi. Ces secteurs de projet font l'objet d'orientations qui sont portées par la ville. Durant l'enquête publique, chacun pourra consulter l'intégralité des règles relatives au quartier ou au projet qui le concerne directement.

La séance est close et les participants remerciés pour leur participation.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.16 Atelier participatif du 22/11/2018 à Stains




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

La mairie de Stains accueille dans sa salle du conseil, le 7ème atelier de cette deuxième série.

Monsieur le Maire de Stains, *Azzedine TAÏBI*, introduit la réunion en remerciant les participants présents et rappelle que la démarche d'élaboration du PLUi est longue.

Elle a commencé il y a plus d'un an. Il précise tout l'intérêt du PLUi, qui permet notamment d'avoir davantage d'outils pour lutter contre la division pavillonnaire, pour organiser le stationnement, et permettre d'avoir des logements accessibles aux familles, en luttant contre les marchands de sommeil.

Les services de Plaine Commune présentent le déroulement de la séance et les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme) mandataire d'un groupement de bureaux d'études dont *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et le bureau d'études *Pluricité* (bureau d'études en charge d'accompagner la concertation).

**PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION**

Plaine Commune précise les composants et le planning du PLUi, revient sur les outils et les modalités de la concertation et précise comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Plaine Commune rappelle les grands axes du PADD.

Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

**PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL**



Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* présente l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence d'un renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones (ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux).

**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR STAINS**

L'agence d'architecture *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions des zones sur le territoire de la ville de Stains et certains outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.



A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone urbaine mixte, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés. Avec ces exemples l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Stains et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, le renforcement des espaces de pleine terre. Elle précise leurs implications au regard de l'objectif de contrôle de la densification de la ville.

**QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS**

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et demandent que la présentation et les réponses à leurs questions soient les plus concrètes possibles. Ils questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- *« Qu'entendez-vous par cabane de jardin et chalet en bois ? Quelles différences y a-t-il ? Si le chalet est habité, quelle différence y a-t-il avec un logement ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Il n'y a pas de différence sur le plan règlementaire entre une cabane de jardin et un chalet. Il s'agit de constructions annexes, qui ne peuvent pas être elles-mêmes un lieu d'habitation. Il est donc important de contrôler que ces annexes ne deviennent pas des logements ; d'où des visites sur sites et les procès-verbaux d'infraction pouvant être émis.

- *« Qu'est-ce qu'une zone de constructibilité principale et une zone secondaire ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** On parle de « bande de constructibilité principale », qui correspond généralement à la bande de terrain située le long de la voie publique, dans laquelle des règles de constructibilité particulières sont applicables.

- *« Pourquoi cette bande de constructibilité a-t-elle une profondeur de 20 mètres ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** 20 mètres est une dimension classique, suffisante pour construire un bâtiment.

- Concernant les zones pavillonnaires : *« On a bien vu la distinction entre division parcellaire et division pavillonnaire. Une autre façon d'utiliser les pavillons est d'y loger, non pas des familles mais des ouvriers, dans le cadre de leurs déplacements professionnels. Cela bouleverse le cadre de vie des quartiers pavillonnaires : les ouvriers ont chacun un véhicule privé, avec un véhicule de chantier également, garé à proximité. Ainsi, il se peut qu'il y ait cinq véhicules et non un seul devant le pavillon.*

- *Par ailleurs, il y a 20 pages dans le PLU de 2013 qui portent sur les quartiers pavillonnaires, et la division pavillonnaire n'y est pas mentionnée. La division pavillonnaire est stigmatisante. Ce sont des primo-arrivants qui logent là. On pourrait parler de l'usage des poubelles, par exemple, qui est un vrai problème ».*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** La division parcellaire et la division pavillonnaire sont deux phénomènes distincts mais problématiques ; on ne peut pas privilégier l'un ou l'autre.

  En réponse à l'exemple des ouvriers logés : que les pavillons accueillent des familles ou des ouvriers, les rues sont avant tout pensées comme un lieu collectif qui doit accueillir l'ensemble des usages dans de bonnes conditions. Cette question survient du fait de la crise du logement en Ile de France. L'Etat souhaite la densification. Les collectivités cherchent à trouver un équilibre entre densification et qualité de vie. Les règles des PLUi sont mises en œuvre en ce sens.

- *« Quelle est votre définition du cœur d'ilot ? Il est défini par une dimension, pas par sa destination ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Le cœur d'ilot est l'espace libre, paysager ou planté situé entre les constructions d'un même îlot. Ce terme sera défini dans le lexique du PLUi.

- *« Il serait important de s'assurer des moyens permettant de faire respecter les règles. On est parfois frappé par l'écart entre la précision des règles contraignantes et les moyens existants pour les faire respecter. Pourrait-on même aller jusqu'à utiliser des drones pour réaliser des contrôles ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** sur les questions d'hygiène et d'insalubrité, trois inspecteurs de la ville de Stains visitent régulièrement des logements. Dans le cadre des règles du PLU à faire respecter, un agent arpente la ville et dresse si nécessaire des procès-verbaux, qui sont transmis au tribunal. L'usage des drones est interdit.

- *« Avec la mise en place du PLUi, qui changera les règles, quel certificat de conformité me permettrait de revendre mon bien, alors que les règles ne seront plus celles en vigueur lorsque j'ai acquis ce bien et que je l'ai transformé ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Quand vous cédez votre maison, le certificat de conformité à remettre à l'acquéreur est basé sur les règles en vigueur au moment de la réalisation des travaux. Si ceux-ci ont été faits quand s'appliquaient les règles du PLU, alors la conformité vous est délivrée, même si les règles ont changé par la suite et rendraient non conformes les mêmes travaux si vous les envisagiez maintenant. Bien sûr, il faut que les travaux réalisés par le passé soient conformes aux règles du PLU en vigueur à l'époque des travaux. C'est à l'instant T que s'analyse la conformité : il y a un principe de non rétroactivité des règles.

- *« Plaine commune oblige à faire de l'alternatif (eaux usées ou eaux pluviales) ou un réseau unitaire ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** On demande deux réseaux séparés *(eaux usées et eaux pluviales)*, conformément à la réglementation.

- *« Il est fait mention dans les documents de l'état des canalisations en 2013. Or, on a eu récemment des inondations : j'aimerais qu'il y ait un travail de vérification afin de percevoir si les inondations ont été moindres là où les canalisations ont été refaites. Pourrait-on avoir ces éclairages ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Sur le site Internet de Plaine Commune, vous trouverez un rapport de 2017 qui devrait vous donner de premiers éléments de réponse. La pleine terre est une règle forte du PLUi, qui vise à limiter les risques d'inondation. Par ailleurs, un travail est en cours sur le zonage pluvial afin que les règles d'assainissement soient adaptées à chaque partie du territoire.

- Concernant la RD 29 et l'aménagement envisagé *: « La RD 29 est longue. Elle part de Saint-Denis et se prolonge ensuite dans le Val d'Oise. Sur le tracé présenté, l'intervention prévue s'arrête au carrefour du Globe. Votre intervention est donc limitée. »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Non, l'intervention ne sera pas limitée et l'ambition portée est d'avoir un bus à haut niveau de service (BHNS) ou un tramway. Le pont au-dessus du T11 Express devra être refait. L'enjeu est d'inscrire ces travaux dans le contrat de plan Etat-Région 2020 – 2025. Un travail étroit est en cours avec le Département sur ce sujet. L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique Grands axes et urbanisme de liaison du PLUi a pour objectif de requalifier et « recouturer » toutes ces grandes voiries, de nature métropolitaine, avec la volonté affirmée de « refaire de la ville » là où il y a des coupures, par du verdissement, des passages piétons, une amélioration des transports en commun…

- *« Monsieur le maire a dit vouloir favoriser l'implantation de nouveaux commerces, de proximité, pour une montée en gamme des commerces. Je souhaite plutôt que l'on fasse venir des commerces qui s'inscrivent dans le champ de l'Economie Sociale et Solidaire. »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** notre souhait est bien de travailler sur l'implantation de projets issus de l'Economie Sociale et Solidaire. On s'y inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en particulier avec « La Ferme des possibles ». Par ces implantations de commerces, il s'agit de pouvoir développer et faire monter en gamme l'offre de commerces de proximité, et de mieux répondre ainsi à l'ensemble des besoins de la population.

- *« Les piétons sont les personnes les plus vulnérables. Il faut développer des aménagements qui leur permettent de mieux accéder au train, au bus, notamment les personnes âgées. Si on ne veut pas qu'elles soient cantonnées chez elles, il faut équiper la ville, avec des chaises, des bancs sur la voie publique. »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** C'est un point d'attention important, mais qui ne relève pas du champ d'intervention du PLUi. Sur ces sujets d'aménagement, plusieurs secteurs sont étudiés par la ville, notamment en centre-ville.

- *« J'ai toujours regretté qu'à Stains on n'ait pas de discussion concernant la mise en place de zones piétonnes : est-ce qu'une zone piétonne est envisageable dans le cadre du PLUi ? »*

⇒ **Réponse des intervenants :** une étude urbaine est lancée par Plaine Commune et la Ville sur le centre-ville, qui inclut la question de la piétonisation.

- *« Je découvre que les règles du PLUi ne s'appliquent qu'aux espaces privés, c'est ça ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Le PLUi sert avant tout à encadrer les permis de construire qui concernent avant tout les terrains qu'ils soient propriétés privées ou publiques. L'espace public n'est pas concerné par cette règlementation. En revanche, le PADD donne des orientations sur des sujets tels que la piétonisation, l'aménagement des espaces publics.

- *« Dans les documents reçus auparavant, des préconisations sont évoquées visant à porter une attention particulière aux entrées de villes. Est-ce toujours d'actualité ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** Oui, ces orientations sont inscrites dans le PADD.

- *« Le principe du quatre-quarts est-il toujours appliqué sur Stains ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** le principe du quatre-quarts est pris en compte mais il ne se traduit pas de manière arithmétique à l'échelle locale. Il s'agit d'un objectif stratégique visant à maintenir un équilibre entre les différents types de fonctions à l'échelle de Plaine Commune.

- *« L'enquête publique durera-t-elle 30 jours ou aura-t-elle une durée plus longue, ce qui favoriserait l'appropriation du PLUi par le public ? Au vu du nombre de documents à regarder, une réelle appropriation est impossible si la durée de l'enquête publique n'est que de 30 jours. »*

  ⇒ **Réponse des intervenants :** la durée de l'enquête publique n'est pas encore arrêtée. Quoi qu'il en soit, il y aura au minimum le délai légal pour consulter le PLUi dans le cadre de l'enquête publique, en mairie, à Plaine Commune, sur internet, avec des observations possibles en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui. Par ailleurs, l'ensemble du processus devrait durer encore un an environ.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.17 Atelier participatif du 27/11/2018 à L'Ile-Saint-Denis




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

La médiathèque Elsa Triolet de L'Île-Saint-Denis accueille le 8ème atelier de cette deuxième série.

*Monsieur Philippe MONGES*, maire adjoint de L'île-Saint-Denis et vice-président de Plaine Commune en charge de l'écologie urbaine, introduit la séance en rappelant les différentes étapes de la construction du PLUI et en expliquant les interactions entre les réflexions menées à l'échelle de la métropole autour du SCOT et le travail sur le PLUI à l'échelle de Plaine Commune.

*Maël GENDRON*, de la Délégation à la Stratégie Territoriale de Plaine Commune, précise le déroulé de la séance et présente les intervenants : *Une Fabrique de la Ville* (bureau d'études en urbanisme), *Anyoji Beltrando* (agence d'architecture et d'urbanisme) et *Pluricité* (cabinet en charge de la concertation).

**PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE LA CONCERTATION**

*Maël GENDRON* rappelle les composants et le planning du PLUi. Il revient ensuite sur les outils et les modalités de la concertation. Il rappelle que les habitants peuvent continuer à s'exprimer à travers les cahiers de concertation qui sont mis à leur disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Il présente ensuite les prochaines étapes à venir : le projet de PLUI sera arrêté par le Conseil de Territoire début 2019 ; puis, durant 3 mois, les partenaires pourront donner leur avis sur ce nouveau document d'urbanisme ; s'ouvrira ensuite, en fin d'année 2019, une phase d'enquête publique durant laquelle tous les habitants et usagers seront invités à faire part de leurs observations. L'adoption du PLUI est prévue fin 2019 / début 2020.

**PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT**

*Maël GENDRON* fait état de l'avancement de la démarche et de la philosophie du règlement du PLUi. Ce dernier est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.

Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation
- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires

Des premières questions sont posées. Ces dernières et les réponses apportées sont compilées en dernière partie de ce compte-rendu.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal



**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR L'île-Saint-Denis**

Une *Fabrique de la Ville* présente le volet règlementaire du PLUi, en rappelant qu'il s'agit d'un travail en cours d'élaboration. Plusieurs cartographies expliquent les différents zonages envisagés et les objectifs du règlement de chacune de ces zones.

Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les équipements et réseaux.

Les participants demandent quelques précisions sur les cartes et les zonages de L'île-Saint-Denis.

*Anyoji Beltrando* présente deux outils règlementaires visant à préserver la nature en ville : les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre. A l'aide d'un cas pratique sur les zones mixtes (exemple du centre-ville de L'île-Saint-Denis) et sur les zones d'activités (exemple de la zone d'activité de la cimenterie), l'agence explique les différences entre emprise bâtie, espaces libres, espaces de pleine terre et espaces végétalisés.

L'agence insiste sur le caractère provisoire des documents qui sont présentés : ce sont des versions de travail élaborées avec les élus et services de Plaine Commune et des Villes pour lesquelles on souhaite recueillir l'avis des habitants et usagers.

Une comparaison entre le PLU de L'île-Saint-Denis et le nouveau projet de PLUi permet d'identifier les principales évolutions dans les règles et leur philosophie. Par exemple, le PLUi définit des arbres à grand développement (au lieu d'arbres de haute tige) ; il définit plus finement les règles de la pleine terre et du coefficient de compensation, qui tiendront compte notamment de la forme de la parcelle et de sa profondeur. Le coefficient de compensation de la pleine terre ne pourra plus être utilisés dans les zones d'activité (afin d'éviter les dérives et les fraudes).

Pour L'île-Saint-Denis, le zonage évolue peu entre le PLU communal et le PLUI. La même organisation générale est conservée. Les évolutions se font à l'intérieur de certains secteurs, notamment pour les zones habitées (hors écoquartier fluvial), avec l'objectif de mieux maitriser les densités dans le diffus. La zone mixte est généralisée, avec des densités et des hauteurs bien encadrées. Une autre modification concerne l'intégration de petites zones d'habitat pavillonnaire avec des maisons individuelles, pour garder la volumétrie actuelle et

pour lutter contre la division des parcelles. La *Fabrique de la Ville*, précise que toutes les protections patrimoniales qui existaient seront conservées dans le PLUI.

L'agence *Anyoji Beltrando* ajoute que les règles présentées ici sont des règles générales, et que des éléments graphiques pourront, dans le document final, ajuster plus finement ces règles au contexte de chacune des villes pour respecter leurs particularités.

Les participants réagissent et questionnent sur les éléments présentés (les questions et réponses figurent dans la dernière partie de ce compte-rendu).

**COMPILATION DES QUESTIONS DES PARTICIPANTS ET REPONSES DES INTERVENANTS**

- *« Il y a une réflexion au niveau de la métropole sur l'intégration des grandes infrastructures (notamment les autoroutes), comment ces réflexions se traduisent-elles dans le PLUI ?»*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** Un mur anti-bruit est prévu aux abords de l'A86. Il y a aussi une réflexion générale sur la végétalisation des bords d'autoroutes. L'enfouissement de l'autoroute A1 est également inscrit comme objectif à plus long terme. Ces éléments sont synthétisés dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique dédiée, l'OAP Grands Axes, qui traduit la stratégie de Plaine Commune concernant l'évolution des grands axes routiers qui traversent le territoire.

- *« Le mur anti-bruit est-il prévu des deux côtés de l'autoroute A86 ? »*
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Sur le versant Sud de l'A86, face au village olympique et paralympique, le mur anti-bruit est acté et financé. On n'a pas la confirmation pour le mur anti-bruit sur la partie Nord, mais les élus de L'île-Saint-Denis porte cette revendication.

- « Est-ce qu'il y a une réflexion sur la réduction des voies départementales afin de créer des voies de bus ? »
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le Département travaille en vue de la requalification de l'ex RN2, afin de développer un axe donnant plus de place aux transports collectifs. Un tronçon de la RD1 va aussi être requalifié par le département.

- *« J'ai une question par rapport aux ponts et franchissements qui traversent L'île-Saint-Denis. Est-ce qu'il y a un travail en particulier sur le quartier Sud ? Qu'est-ce qui est prévu ? ».*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUi définit des objectifs pour l'évolution du territoire et les traduit sous forme de règles d'urbanisme. Dans le cas de L'Île-Saint-Denis, plusieurs franchissements sont envisagés à différentes échéances : la passerelle du Village olympique et paralympique, dont la réalisation est actée ; et à plus long terme dans l'axe du boulevard Finot à Saint-Denis et entre Saint-Ouen et l'Ile des Vannes.

- *« Est-ce que ce n'est pas incongru de proposer 4 franchissements de l'Ile alors qu'on rame pour en avoir un ? Ça ne semble pas très crédible … »*
  - ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Ce n'est peut-être pas crédible sur les 10 prochaines années, mais il faut éviter de rendre impossible ces franchissements pour les 50 prochaines années. Ces objectifs inscrits dans le PLUI permettent de préserver l'avenir et de garder la possibilité de réaliser ces franchissements dans le futur, par exemple en empêchant de construire des bâtiments qui gêneraient leur réalisation future.

- *« Qu'en est-il de la RD1bis ? On a une crainte qu'avec le réaménagement de la RD1 de l'autre côté de la Seine, le trafic se reporte sur l'Ile. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : A ce jour le Département n'a pas annoncé de projet sur la RD1bis. Cependant le principe porté par Plaine Commune est de donner la priorité aux modes actifs sur la RD1bis.

- *« Que représentent les « zones jaunes » sur le plan de zonage de L'île-Saint-Denis?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : Ce sont les zones « UP » (les zones de projets). Dans ces zones les règles sont spécifiques, car elles renvoient à la mise en œuvre d'un projet urbain particulier. A L'île-Saint-Denis cela concerne la ZAC de l'écoquartier fluvial.

- *« A quoi ça sert de faire un PLUI si on peut faire des projets qui dérogent aux règles générales ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Avant la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il n'y avait aucun lien entre le « diffus » (hors secteurs d'aménagement) et les zones de projet. Les ZAC pouvaient déroger à toutes les règles des PLU. Depuis la loi SRU ce n'est plus le cas. Mais les zones de projet ont toujours besoin de règles spécifiques, ou d'adapter les règles générales en fonction du projet. Dans tous les cas, ces zones de projets s'inscrivent dans les orientations générales fixées par le PADD.

  ⇒ **Réponses de l'adjoint au maire** : C'est une bonne question, on peut avoir l'impression que dans les zones du projet on se donne les règles qu'on veut. C'est vrai que les règles générales dans le diffus ne s'applique pas dans les zones de projet, mais il y a des règles supérieures qui vont s'appliquer à toutes les règles. Par exemple les règles du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) pour le stationnement. Et par ailleurs les zones de projet sont aussi portées par les élus, donc on fait en sorte que le règlement de ces zones de projet soit cohérent avec les orientations du PLUI.

- *« Est-ce qu'avec la zone projet, la limitation de la hauteur des immeubles va disparaître dans la zone du village olympique ? »*

  ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : La définition du projet se fait en lien avec les élus locaux qui portent les attentes locales concernant l'aménagement de ce secteur stratégique.

  ⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un cas particulier car ce projet, d'intérêt national, est porté par l'Etat en lien avec les collectivités; dès lors, en principe, les règles liées au projet seront celles retenues par l'Etat et s'imposeront aux règles locales donc au PLUi.

- *« Au Village olympique à L'île-Saint-Denis, c'est maximum R+7 ?»*

  ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Dans sa partie située à L'île-Saint-Denis, le projet de village olympique et paralympique respecte le projet de la ZAC de l'écoquartier fluvial et s'inscrit donc dans le PLU actuel de L'île-Saint-Denis. Il n'y aura donc pas de changement majeur. C'était une condition posée par les élus pour accepter le projet de l'Etat et parce qu'il y avait déjà un projet à cet endroit, contrairement à Saint-Ouen où il n'y avait pas de projet et où les règles ont été écrites spécifiquement pour ce projet.

- *« Que signifie la zone grise sur le plan de zonage ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Il s'agit de la zone UG dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements. Cette zone n'est pas présente à L'île-Saint-Denis. Elle regroupe principalement les grands équipements sportifs nationaux, universités, hôpitaux, terrains SNCF, voies ferrées … C'est principalement du foncier qui appartient à des grands propriétaires publics. Le règlement de cette zone leur donne une plus grande liberté pour aménager ces espaces tant que cela reste lié à la fonction des équipements.

- *« Les berges de Seine sont à la fois grise et verte ?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : On est obligé de tout zoner dans un PLUI, mêmes les rues et les cours d'eau ; donc les cours d'eau ont été placés dans cette zone UG, même si ça ne veut pas dire grand-chose. C'est du domaine public fluvial, ça ne rend pas la seine constructible ! Les berges sont quant à elles soit en zone naturelle, soit en zone urbaine verte et paysagère ; il s'agit là de limiter les constructions tout en ayant un zonage moins strict que dans la zone naturelle pour favoriser leur réaménagement lorsque cela est nécessaire.

- *« La zone d'activité de la cimenterie est censée rester ? »*

⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Oui, c'est un choix politique et un enjeu de long terme. On garde cette zone d'activité car on ne veut pas autoriser la construction de nouveaux logements supplémentaires pour le moment sur le territoire. A terme elle pourrait être requalifiée, car elle est située entre l'écoquartier et le centre-ville. Mais aujourd'hui on considère que c'est trop tôt pour le faire ; on n'est pas prêt à accueillir des nouveaux habitants car on ne pourrait pas le faire dans de bonnes conditions, notamment avec les équipements scolaires nécessaires.

- *« Les règles sur les plantations d'arbres que vous avez présentées s'appliquent sur les logements et les parcs ?», « Est-ce qu'on laisse assez de place pour les grands arbres ?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : Les règles présentées sont celles qui s'appliquent aux terrains constructibles. Les parcs ne sont pas concernés. Pour le développement des grands arbres, ce point sera précisé dans le règlement.

- *« Quels critères pour définir la répartition des unités de plantation ?» « Comment contrôler ?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : Le règlement fixe un nombre d'unités de plantation à respecter à la parcelle. Ensuite, le propriétaire traduit ces unités de plantation comme il le souhaite, en respectant une règle minimale de diversité de plantation.
Concernant le contrôle, il s'effectue à plusieurs moments : au moment de l'instruction de la demande de permis de construire ou d'aménager ; puis au moment du contrôle de conformité, à l'achèvement des travaux. Ensuite, dans la durée, c'est plus compliqué, même si des infractions peuvent être constatées.

- *« On va construire plutôt plus bas, est-ce qu'on ne risque pas d'avoir beaucoup de logement sans ascenseur ?» « On acte la régression en termes d'accessibilité, non ?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : Ce point n'est pas lié aux règles du PLUI, ce sont des règles nationales. Aujourd'hui, la règlementation nationale impose un ascenseur à partir du R+4.
Par ailleurs, c'est au promoteur de prendre ce type de décision. De notre côté, on réfléchit à autoriser la construction d'un étage en plus pour les constructions de haute qualité environnementale afin de créer un levier incitatif. Mais ce point n'est pas encore validé.

- *« Les 50% de toits végétalisés obligatoires sont-ils pris en compte dans la compensation de la pleine terre? Il me semble que c'est très ambitieux et que ça va créer un surcoût important, par exemple sur les copropriétés ?»*

⇒ **Réponse des intervenants** : Non, les toitures terrasses végétalisées, lorsqu'elles sont obligatoires, ne pourront pas être prises en compte dans le calcul de la compensation de la pleine terre. Ensuite, effectivement, c'est un objectif ambitieux ; ces toitures devront avoir une profondeur minimum de 30 cm pour permettre d'absorber les pluies courantes, de rendre les végétaux plus résistants et de contribuer à limiter les îlots de chaleur urbain.

⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : De nombreux élus soulèvent la question du coût de gestion de ces installations en toiture. Je pense que c'est une bonne chose de

l'intégrer dans le PLUI mais il faut que ce soit simple pour les copropriétés. L'équation devient complexe lorsqu'on veut en plus garder un prix du m² raisonnable dans le neuf, pour une ville qui doit rester populaire.

- *« Du coup on renonce au caractère populaire au profit des ambitions environnementales ? Comment fait-on pour maintenir des prix raisonnables avec ces obligations environnementales ? »*

  ⇒ **Réponse de l'adjoint au maire** : Il faut tenir compte des impératifs climatiques mais aussi du progrès technique et de l'évolution des pratiques. Je pense que ce sera possible. Même question, pourquoi imposer les fenêtres en bois ? C'est une manière de pousser le secteur économique et les architectes, les opérateurs à trouver des solutions et de faire baisser le prix. C'est vertueux pour l'ensemble de la chaîne. C'est un débat très intéressant car on est toujours dans cette tension entre des logements accessibles (prix) mais aussi des logements de meilleure qualité environnementale. Je pense qu'on est mûr aujourd'hui pour le faire. Si on reste à 15 cm de terre au final sur une toiture végétalisée, cela coute plus cher en termes de gestion car il faut arroser ; avec 30 cm, les végétaux sont plus résilients.

- *« L'ensemble du nord de L'Ile-Saint-Denis est classé zone naturelle ?»*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, jusqu'à la pointe. Nous proposons qu'une petite partie de cette zone N puisse accueillir un projet d'agriculture urbaine. Une partie de la pointe Nord sera ouverte au public. Quant à la pointe sud, elle sera en zone urbaine verte et paysagère à vocation sportive, pour permettre seulement la création de quelques installations sportives si besoin.

- *« Pourquoi il n'y a pas de zone verte dans l'écoquartier ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : L'écoquartier est dans une zone de projet, donc avec des règles spécifiques. C'est pour cela qu'il apparaît entièrement en zone UP (de projet). Néanmoins, si vous regardez le projet de plan de zonage détaillé, vous voyez que dans le périmètre de l'écoquartier il y a de nombreuses servitudes de localisation pour les futurs espaces verts.

Philippe Monges conclut la séance en remerciant les participants.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 1.18 Atelier participatif du 27/11/2018 à Pierrefitte-sur-Seine




**ACCUEIL DES PARTICIPANTS ET INTRODUCTION**

La médiathèque Flora Tristan de Pierrefitte sur Seine accueille le 9ème atelier de cette deuxième série.

Monsieur le Maire, *Michel FOURCADE*, introduit la réunion en remerciant les personnes présentes et rappelle que la démarche d'élaboration a commencé il y a un an.

**PRESENTATION DE L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi ET DE CONCERTATION**

Les services de Plaine Commune précisent les composants et le planning du PLUi puis reviennent sur les outils et les modalités de la concertation, indiquant comment les contributions ont été intégrées dans le diagnostic territorial et la définition des enjeux et grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

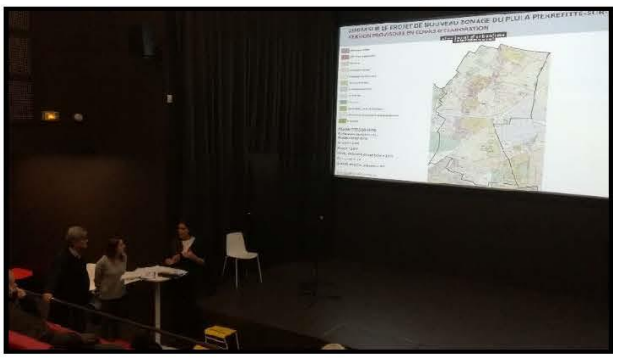


Il est rappelé que des dossiers de concertation sont à disposition dans les mairies ainsi qu'au siège de Plaine Commune, et que des éléments d'information sont aussi disponibles sur le site internet de Plaine Commune.

Il est aussi précisé qu'une des particularités fortes du PLUi est l'attention portée au développement durable du territoire, qui va plus loin que les PLU réalisés jusque-là. C'est par ailleurs un PLUi qui se veut pour tous et qui prend en compte les singularités du territoire.

**PRESENTATION DE LA PHILOSOPHIE DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE GENERAL**

Le bureau d'études *Une Fabrique de la Ville* reprend l'avancement de la démarche et la philosophie du règlement du PLUi. Le PLUi est guidé par 5 principes : la cohérence du zonage entre les villes, le respect des singularités locales et des dynamiques à l'œuvre (pour permettre la réalisation des projets en cours ou déjà validés), la protection des tissus urbains existants et la modération de la densité ainsi que l'exigence du renforcement des règles relatives à la végétalisation, à la pleine terre et à la qualité architecturale notamment.



Trois thématiques prioritaires du PADD sont également rappelées :

- **La nature et la biodiversité en ville** - à travers le renforcement des règles environnementales et en particulier celles liées à la pleine terre et à la végétalisation

  Il est indiqué que, dans le cadre du maintien des zones économiques, le règlement vise à renforcer la végétalisation. Le bureau d'étude *Une Fabrique de la Ville*, ajoute que le PLUi renforce d'une manière générale les règles liées à la végétalisation et à la pleine terre, *avec la préoccupation également de rafraichir la ville. »*

  Monsieur le Maire estime que ce sujet de la végétalisation est très important. La Ville est déjà parvenue à faire réaliser davantage de toitures végétalisées. C'est un atout en termes d'isolation thermique et phonique, et plus largement en matière de développement durable. Il faudrait essayer d'aller vers des épaisseurs de terre plus importantes sur les terrasses végétalisées, peut-être jusqu'à 30 ou 50 cm. Il faudrait également s'assurer que les végétaux soient entretenus, afin qu'ils ne meurent pas prématurément.



- **La mixité fonctionnelle et sociale -** en intégrant des outils renforcés sur l'habitat et en préservant les équilibres logement/économie - notamment pour protéger les activités économiques tout en permettant leur modernisation.
- **La diversité des formes bâties –** notamment pour mieux encadrer les mutations dans le diffus, en particulier dans les zones mixtes et pavillonnaires.

Le plan de zonage général est présenté à l'aide de plusieurs cartographies expliquant les différents types de zones envisagés et la composition des règlements des zones. Ces règlements intègrent des dispositions réparties en six chapitres : la destination de la zone ; la volumétrie et l'implantation ; la nature en ville ; la qualité urbaine et architecturale ; les déplacements et le stationnement ; les réseaux et l'assainissement.

**PRESENTATION DU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUi – FOCUS SUR PIERREFITTE SUR SEINE**

L'agence d'architecture et d'urbanisme *Anyoji Beltrando* présente les principales évolutions du zonage sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine et les principaux outils règlementaires envisagés : les règles graphiques, les unités de plantations et le coefficient de compensation de la pleine terre.



A l'aide de deux cas pratiques (un projet de construction sur une petite parcelle privée en zone UM – zone mixte qui représente 20% du territoire de Pierrefitte-sur-Seine, et un projet de construction sur un terrain en zone UE – zone économique mixte), l'agence précise les notions d'emprise bâtie, d'espaces libres, d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés.

Avec ces exemples, l'agence met en lumière les évolutions entre l'actuel PLU de Pierrefitte-sur-Seine et le futur PLUi : l'augmentation de l'espace libre, la régulation de la distance entre deux bâtiments, la régulation des espaces de pleine terre. Elle précise leur plus-value pour mieux contrôler la densification de la ville.

**QUESTIONS ET REACTIONS DES PARTICIPANTS**

Les participants réagissent sur les différents éléments présentés et questionnent les intervenants sur plusieurs aspects :

- *« Les règles limitant à R+4 la hauteur des futures habitations seront-elles applicables malgré de possibles demandes de densification de la part de l'Etat ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants :** le fait d'établir un PLUi plutôt que des PLU communaux va permettre de proposer un projet plus global et plus cohérent à l'échelle territoriale, qui permettra d'apprécier les densités proposées en prenant en compte les densités relevées sur d'autres secteurs de Plaine Commune.

- *« Il faudrait imposer une taille minimum de diamètre de la tige des arbres : ça permettrait d'assurer plus aisément la pérennité des arbres. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : on ne raisonne plus désormais qu'en taille d'arbre à l'âge adulte, qu'il soit petit, moyen ou grand.

- *« Il faudrait développer la canopée des arbres pour rafraichir les zones. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est bien l'idée, en particulier dans les grandes parcelles. Par ailleurs, pour rafraîchir les zones, un pourcentage de pleine terre minimal sera toujours demandé, sauf cas très particulier.

- *« Y a-t-il des interdictions concernant le photovoltaïque ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Non. Et un bonus de constructibilité pourra être accordé dans certaines zones pour les constructions vertueuses. Ce point doit encore être soumis à l'ensemble des maires du territoire.

- *« Vous avez pris un exemple avec un terrain de 10m de façade. Mais jusque-là, il fallait 12 m minimum de façade à Pierrefitte pour pouvoir construire. Avec 10 m de façade. Pourra-t-on construire désormais à Pierrefitte ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : à ce jour il n'est pas prévu de règle dans le PLUi fixant un minimum de longueur de façade. Tout dépend de la surface de votre terrain : si c'est un terrain de 500 m2, mais dont les dimensions sont de 10 m sur 50, des règles spécifiques seront applicables pour protéger le jardin en fond de parcelle.

- *« Quelle est la surface minimale des parcelles pour pouvoir construire ? Y a-t-il des zones où on pourra encore diviser des parcelles existantes ? »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Il n'est pas prévu de surface minimale des parcelles ; cependant, dans les zones pavillonnaires, il ne sera pas possible de construire des logements dont la surface de plancher est inférieure à 70 m2. Au regard des règles de pleine terre, des contraintes de réseau, de place pour les véhicules, la possibilité de construire ou non sera fonction de la taille et de la forme de la parcelle.

- *Tout cela est vrai… pour ceux qui déposent un permis : mais pour ceux qui construisent sans déposer un permis… ? Il faudrait que, au niveau de la Justice, ce soit contrôlé. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : cela constitue une infraction. Un agent de la ville est chargé de ce contrôle. De nombreux signalements ont été faits mais, pour une vingtaine d'entre eux, l'infraction n'était pas suffisamment caractérisée et la procédure n'a pu aller plus loin. Il faut donc prévoir des règles dans le PLUi, et qu'elles soient plus aisément contrôlables.

- *« Il s'agit d'éviter les marchands de sommeil. »*
  - ⇒ **Réponse des intervenants** : Oui, c'est une préoccupation forte qui est portée par le territoire.

- *« Vous dites que le PLUI prend en compte les singularités du territoire. Mais on perçoit que la population est très impactée par les routes et la pollution. Avec le PLUi,*

*pourra-t-on construire un équipement près d'une autoroute ? Le PLUi prendra-t-il bien en compte cette préoccupation ou ne pourra-t-il rien faire ? »*

⇒ **Réponse des intervenants** : C'est un débat important. Il est évident que la problématique des pollutions est un sujet majeur pour l'ensemble de la zone dense du Grand Paris. Nos villes sont très impactées par les pollutions autoroutières notamment. Nous travaillons à la prise en compte de cette problématique dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de secteurs et les OAP thématiques du PLUI, qui incitent par exemple à la création de filtres végétaux le long des autoroutes et adapter au mieux la programmation d'équipements pour limiter l'exposition des populations les plus fragiles autant que possible. Par ailleurs, la question du bruit est elle-aussi prise en compte.



- *« Il y a de très belles demeures à Pierrefitte sur Seine. Comment protéger certaines demeures afin qu'on ne puisse pas y toucher si elles sont achetées, pour les subdiviser en plusieurs appartements ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Dans le règlement PLUI, il y a notamment un plan patrimoine dans lequel plus de 600 bâtiments intéressants sont repérés, avec des prescriptions à respecter.

- *« Peut-on avoir connaissance de ces listes de fiches pour les alimenter ? Peut-on éviter qu'une maison devienne un kebab ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : un certain nombre de fiches « patrimoine » figurent déjà dans le PLU de Pierrefitte. Elles sont en train d'être analysées pour être reprises dans le PLUI. La personne qui achète un bien est libre de procéder comme elle le veut aux aménagements intérieurs ; on ne peut empêcher l'installation d'un kebab, sauf à interdire la restauration dans tout un secteur. Néanmoins, la liste des bâtiments patrimoniaux établie avec l'architecte des Bâtiments de France permet de protéger les caractéristiques de certains bâtiments, notamment les façades. La protection est plus ou moins forte selon qu'il s'agit d'un monument historique ou simplement d'un patrimoine local identifié dans le PLUI.

- *« Vous avez écrit : Percée visuelle obligatoire. De quoi s'agit-il ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : il s'agit d'une règle graphique qui impose que les constructions laissent une vue entre deux rues par exemple. On peut aussi mettre des percées visuelles obligatoires afin qu'on puisse voir un jardin.

- *« Peut-on réglementer le visuel (le carrelage, les couleurs…) afin qu'il y ait une uniformité dans la rue. Est-ce possible ? »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : Le PLUI peut fixer des règles liées à la qualité et à la pérennité des matériaux, ou encore à l'harmonie avec les constructions voisines, mais il n'est pas possible d'imposer une couleur précise.

- *« Je ne savais pas que le PLU communal allait disparaitre. »*

  ⇒ **Réponse des intervenants** : le PLU communal reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUI prévue début 2020 ; puis le PLUi s'y substituera.

**********

Monsieur le Maire conclut la soirée et remercie les participants après que les services de Plaine Commune aient rappelé les étapes à venir :

- La procédure préalable à l'approbation du PLUI devrait durer encore un an environ ;
- Les habitants et usagers du territoire pourront consulter l'intégralité du projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique, et il sera possible d'émettre des observations en ligne. Les documents seront téléchargeables depuis le site internet de Plaine Commune afin que chacun puisse les consulter de chez lui.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

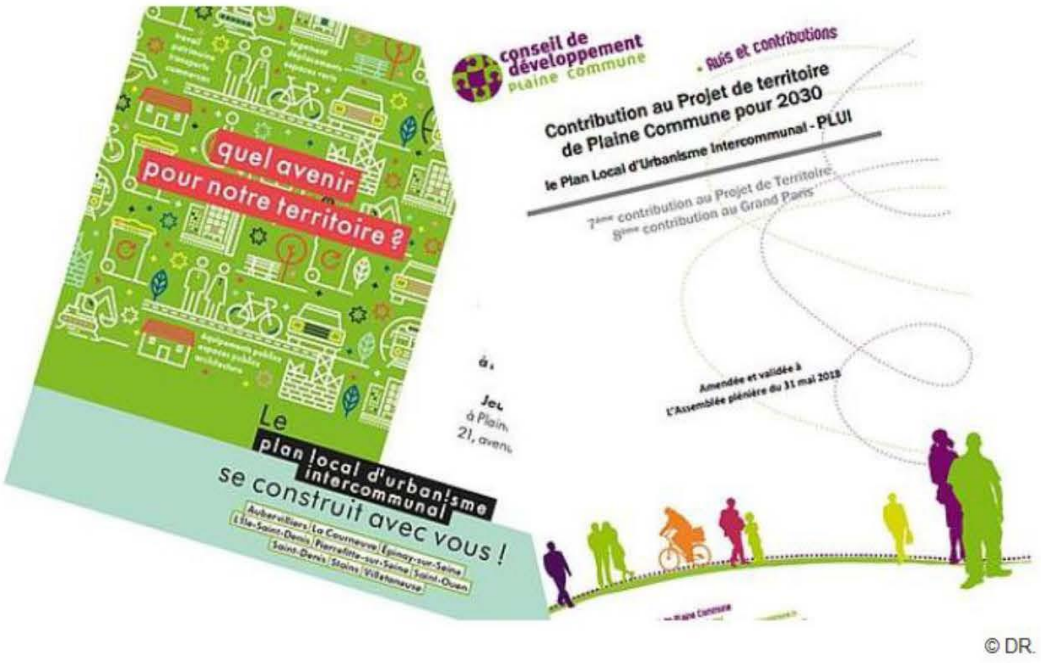
# CONTRIBUTIONS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT EN REPONSE A LA SAISINE DE PLAINE COMMUNE DU 27 OCTOBRE 2017

La contribution du conseil de développement est à retrouver de manière complète sur le site du conseil de développement de Plaine Commune : http://conseildedeveloppement.plainecommune.fr/

ACTUALITÉ - CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT Publié le 22/06/2018

## Contribution au Projet de territoire de Plaine Commune pour 2030

**le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUI**




© DR.

La contribution du Conseil de développement au PLUI de Plaine Commune vise à apporter des pistes de réflexion autour de trois objectifs : maîtriser le foncier, aménager le territoire de façon équilibrée selon le principe des 4 quarts (des espaces pour habiter, travailler, se détendre dans des espaces verts) et faciliter les liaisons au sein des villes et entre les villes.
Télécharger l'avis ici

Contact et information sur le Conseil de développement : Valérie Grémont ou Elisabete Velardi 01 55 93 49 38

Cette contribution a été distribuée par le conseil de développement lors des principales réunions publiques sur le PLUI.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

Voici la contribution du conseil de développement en résumé, telle quelle a été présenté aux élus lors d'une conférence des maires.

# Introduction - Contexte

**Les projections sur l'avenir le plus proche, a fortiori à l'horizon 2030 du PLUI, comportent au moins quatre certitudes :**

- la réalisation de nombreux travaux liés aux grands événements et aux nouveaux équipements de la Métropole du Grand Paris auront un impact fort et pas toujours maîtrisable sur le territoire de Plaine Commune,
- la prévision d'une très forte croissance de la population entraînera la densification de l'habitat,
- les effets du dérèglement climatique devront être pris en compte dans les choix urbanistiques,
- les mutations et fortes évolutions de la société avec de nouvelles manières de travailler (télétravail), d'habiter, d'étudier, de se déplacer, mais aussi de consommer (achat sur internet et livraison à domicile) devront être accompagnées.

**La contribution du Conseil de développement au PLUI de Plaine Commune vise essentiellement à apporter des pistes de réflexion autour de trois objectifs : maîtriser le foncier, aménager le territoire de façon équilibrée selon le principe des 4 quarts, faciliter les liaisons au sein des villes et entre les villes.**

# 1 - Maîtriser le foncier

- **La réussite du projet de territoire de Plaine Commune (PLUI) est conditionnée par la maîtrise du foncier et la prise en compte d'une forte composante environnementale.**
- **Le foncier est une des clefs de voûte du projet de territoire de Plaine Commune, car notre territoire est l'un des rares où l'on peut encore construire. Mais nous sommes déjà impactés par les grosses opérations à venir :** Jeux olympiques et paralympiques 2024, gares du Grand Paris Express, Hôpital nord du Grand Paris, Campus international Condorcet, etc.
- **Il est fondamental de ne pas gaspiller le foncier, de lui redonner toute sa valeur, de se le réapproprier, de le dépolluer et pas seulement pour construire des logements et des bureaux. L'environnement participe de la qualité de vie.**
- **On parle beaucoup de « l'héritage des JOP 2024 ». Il y a à ce sujet une attente forte de la part des habitants pour que les logements, mais aussi les équipements (sportifs mais pas seulement) et les espaces verts profitent à la population qui va subir énormément de nuisances pendant plusieurs années.**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 2 - Un aménagement équilibré en 4 quarts

## 2.1. LE LOGEMENT : UNE PRIORITE

- Limiter l'augmentation de la population sur Plaine Commune. Les autres territoires de la MGP doivent contribuer plus équitablement à la construction de logements.
- Favoriser la mixité sociale et urbaine pour une meilleure qualité de vie.
- Maintenir l'objectif de 40 % de logements sociaux en équilibrant les différents types de logements entre les villes pour permettre aux habitants d'avoir un parcours résidentiel sans quitter le territoire.
- Porter une attention particulière aux jeunes travailleurs en recherche d'un premier logement, aux familles qui ont particulièrement besoin de services publics de qualité (crèches, écoles, équipements sportifs et culturels), aux personnes âgées ou porteuses de handicap avec également des services adaptés (santé, aide à domicile…).
- Le développement urbain doit permettre de retrouver de la cohérence et de l'harmonie dans les villes entre les centres villes, les zones pavillonnaires, les grands ensembles… mais également en « gommant » les frontières réelles ou artificielles. A ce titre, le village olympique doit être construit pour devenir véritablement un quartier intercommunal.

## 2.2. LES EQUIPEMENTS : INDISSOCIABLES DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

- Il est impératif de conditionner la construction de logements au soutien financier pour la création d'équipements publics de proximité : scolaires, de santé, sportifs, culturels, etc.
- Une population jeune travaille et/ou vit sur le territoire, c'est une chance, mais cela impose de lui donner les moyens de rester vivre ici dans de bonnes conditions.
- Le territoire de Plaine Commune labellisé « territoire de la culture et de la création » doit proposer des espaces pour des créateurs dans tous les domaines.
- Il faut accroître la polyvalence des équipements dans leur conception, mais également dans leur gestion pour éviter de toujours reconstruire de nouveaux lieux en délaissant les anciens.

## 2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE : UN MOTEUR INDISPENSABLE

- Aménager le territoire pour maintenir toutes formes d'activités économiques et permettre leur développement sur l'ensemble des villes du nord et du sud du territoire
- Les friches peuvent accueillir de grandes entreprises, mais l'emploi ce sont souvent les PME et les TPE qui le proposent, en particulier en adéquation avec la population du territoire
- Développer l'artisanat créateur d'emplois et de savoir-faire
- Dynamiser les commerces de centre-ville en tenant compte des nouveaux modes de consommation
- Réfléchir à d'autres usages que les commerces pour les pieds d'immeuble (vie culturelle, associative…)
- Faciliter les déplacements des salariés : transports en commun, circulation, stationnement
- Prévoir des plates-formes multimodales pour le fret afin de limiter la circulation des poids lourds en ville. Encourager les moyens de circulation douce pour « le dernier kilomètre »
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux véhicules de type camionnette qui empiètent souvent sur la voie publique
- Faciliter le partenariat économique avec la recherche et l'enseignement (tramway T8 sud pour relier les 4 pôles universitaires et le pôle économique de la Plaine au nord par exemple)

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

## 2.4. LES ESPACES LIBRES : REPARER LE TERRITOIRE AVEC UNE AMBITION ECOLOGIQUE

- Végétaliser : la 2ème priorité du projet de territoire après le logement
- Créer des espaces verts de proximité (squares, promenades plantées…) pour aérer les quartiers et permettre des liaisons douces entre les quartiers et entre les villes
- Encourager la végétalisation des terrasses des immeubles et des cœurs d'ilots
- Donner accès à l'eau (Berges de la Seine, Canal) en aménageant les berges
- Anticiper les risques possibles d'inondations au sein des quartiers (noues) et dans les projets de construction, en limitant au maximum la bétonisation des sols
- Veiller à protéger au maximum la population de toutes les nuisances (sonores, visuelles…)

# 3 – AMENAGER POUR FACILITER LA MOBILITE

### 3.1. Aménager pour apaiser la ville

- Favoriser les transports en commun et les circulations douces
- Fluidifier la circulation automobile et la limiter au maximum
- Adapter le stationnement aux besoins

### 3.2. Aménager pour relier les quartiers et les villes

- Une mixité fonctionnelle dans les quartiers à taille humaine
- Gommer les frontières entre les quartiers et entre les villes
- Intégrer les 7 gares du Grand Paris Express au sein des villes
- La cohérence territoriale ne doit pas se limiter aux 9 villes de Plaine Commune

  → sur des quartiers intercommunaux entre 2 ou 3 villes de Plaine Commune (ex : Village olympique, la Briche, les Tartres, Condorcet…)

  →avec les territoires voisins en matière de transport, d'environnement et d'aménagement urbain. (ex : avec Paris / Porte de la Chapelle ou Condorcet, le territoire de Dugny le Bourget / village Médias, etc.) et donc la réalisation active de la liaison verte et bleue, la priorité donnée à la végétalisation des espaces, la dépollution des sols, l'enfouissement de l'autoroute, la réduction des nuisances sonores, la création de liaisons douces.

# Conclusion

La capacité à accueillir une population plus nombreuse et à la garder sur le territoire dépend de la qualité de vie, de travail et d'environnement que celui-ci pourra lui offrir.

C'est pourquoi les membres du Conseil de développement insistent sur les principaux points de vigilance suivants :

- la maîtrise foncière
- l'équilibre entre la réalisation de logements et d'équipements publics et l'implantation de toutes formes d'activités économiques
- l'aménagement de la ville pour se déplacer facilement avec des transports modernes
- l'environnement permettant une qualité de vie

Ils demandent à Plaine Commune :

- d'ouvrir le débat sur la densification pour faire des choix raisonnés et partagés, le territoire de Plaine Commune étant l'un des rares territoires métropolitains où on peut encore construire,
- d'avoir des initiatives pédagogiques sur le logement social pour éviter la stigmatisation des quartiers et des populations qui y vivent que l'on perçoit ici ou là
- d'informer plus largement sur les projets à venir, avec des outils pédagogiques et numériques et la création d'une maison des projets indispensable pour les années à venir.

*En vous remerciant de votre attention …*

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

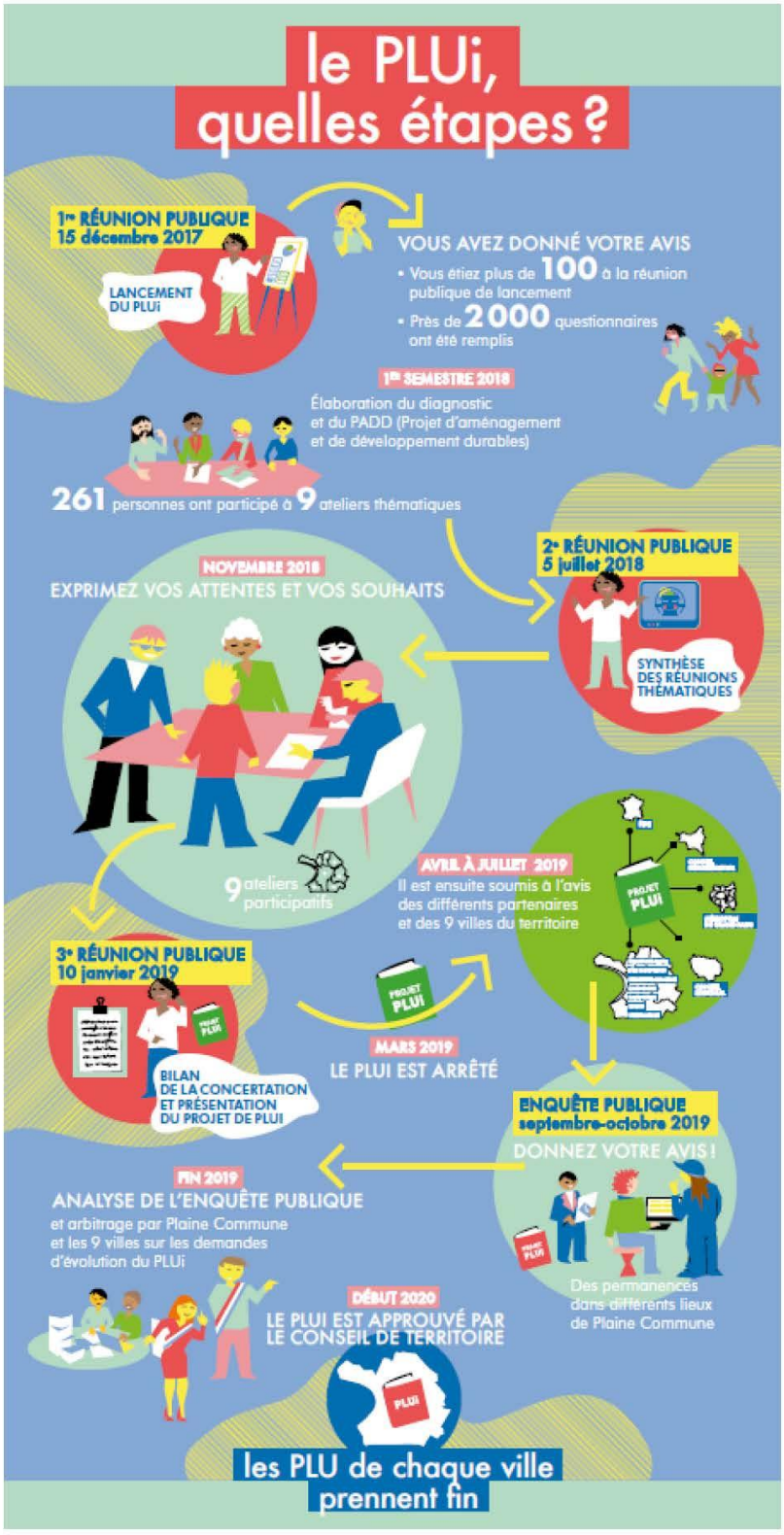
plan local d'urbanisme intercommunal

# L'EXPOSITION ITINERANTE



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 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





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

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

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**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

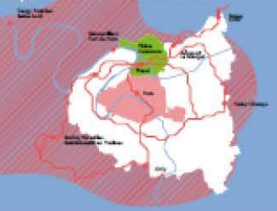
plan local d'urbanisme intercommunal

# 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

**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.

**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

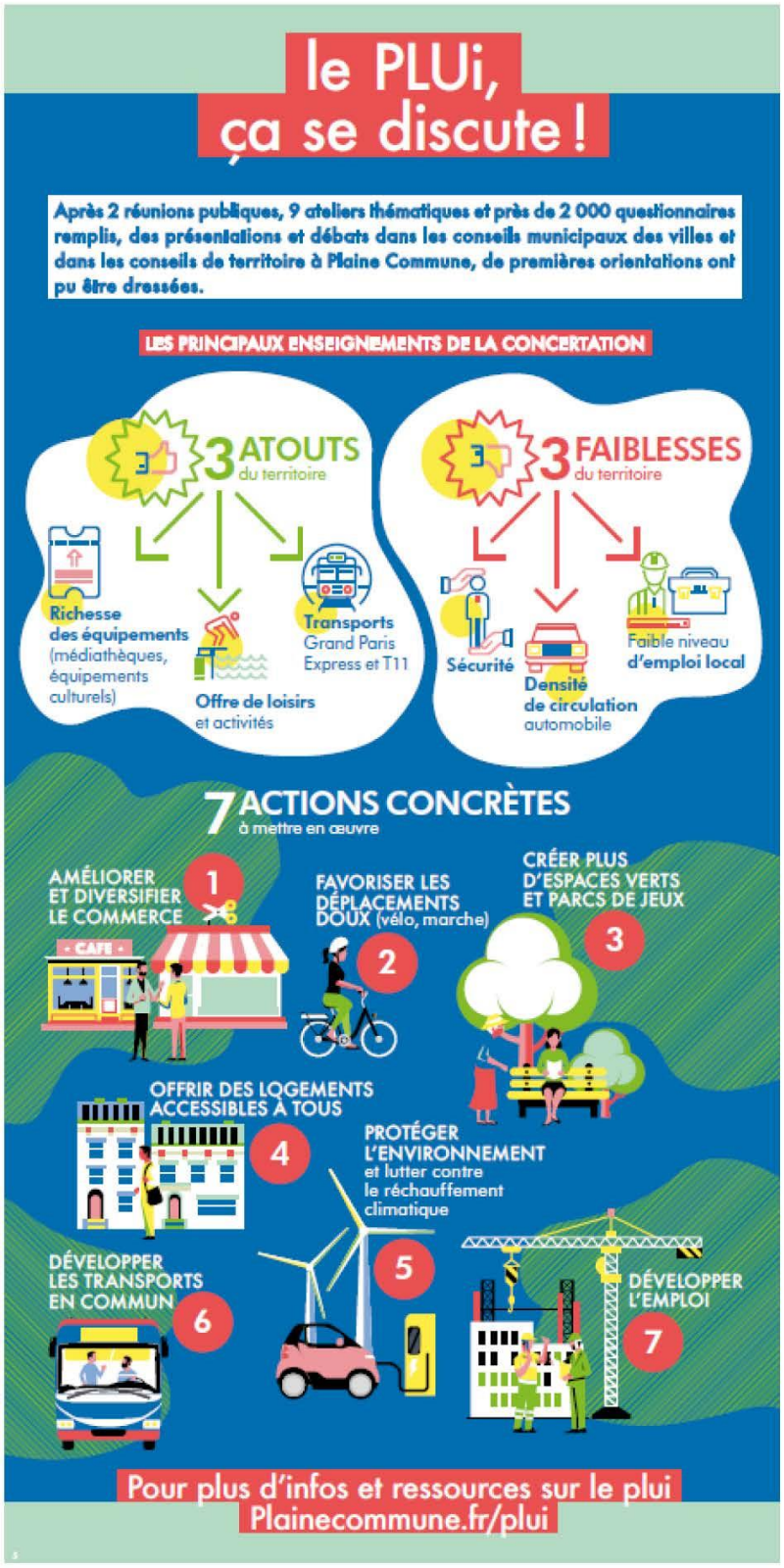
**DES ATOUTS PAYSAGERS** avec une **grande diversité de paysages, des parcs remarquables, des espaces de biodiversité** mais une présence végétale variable selon les secteurs - beaucoup plus forte au nord - et des continuités écologiques à renforcer. De la pollution, des nuisances sonores et des risques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

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 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





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

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 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 aquatique
- 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





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

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 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)




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

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# 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.

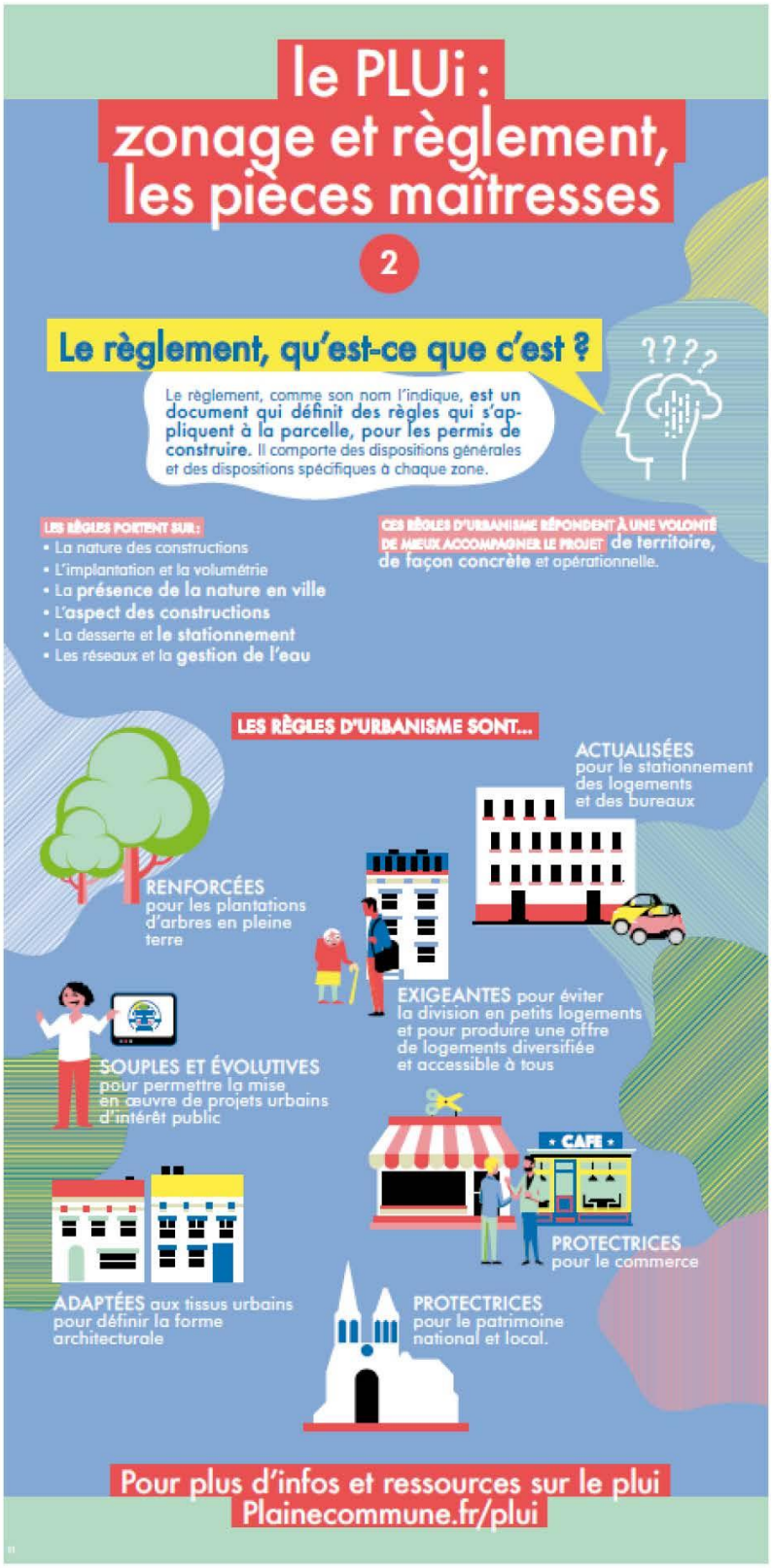
**CHACUNE DES 12 ZONES RÉPOND À DES OBJECTIFS CONCRETS PARTICULIERS**

| | | |
|---|---|---|
| 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**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# L'identité visuelle du PLUi

## /// Extraits de dépliants sur la démarche PLUI

❖ **Elaboré pour la 1ère réunion publique**




❖ **Elaboré pour la 2ème réunion publique**




## /// Extraits des diaporama des réunions publiques et des ateliers

❖ **1ère réunion publique**




❖ **2ème réunion publique**




❖ **Les ateliers participatifs (série 1 et 2)**



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## /// Extraits des invitations aux grandes réunions publiques

❖ **1ère réunion publique**




**2ème réunion publique**




## /// Extraits des affiches des réunions publiques ou ateliers

❖ **1ère série d'ateliers**




**2ème série d'ateliers**



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# La foire aux questions du PLUi

Voici quelques extraits de la FAQ du PLUI

## POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

**L'élaboration du PLU intercommunal est obligatoire** depuis le transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à Plaine Commune le 1er janvier 2016.

Le PLUi permet de donner **plus de force et de cohérence au projet de territoire** de Plaine Commune, dans une période où la métropole va connaître de fortes mutations urbaines et institutionnelles (création de **nouvelles lignes de métro**, accueil des **Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**, **création de la Métropole du Grand Paris...**).
L'élaboration d'un PLUi va permettre d'adapter les règles d'urbanisme à ces nouveaux enjeux.

Le PLUi permet aussi de proposer **un urbanisme plus cohérent entre les villes du territoire**, par exemple pour les quartiers qui sont situés de part et d'autre d'une limite communale.

## LE PLUI PROPOSERA-T-IL UN NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE POUR PLAINE COMMUNE ? QUELS SONT LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CE DOCUMENT ?

Le PLUi est un document réglementaire mais aussi porteur d'une vision pour l'avenir du territoire. **Il s'inscrit dans la continuité du projet de territoire de Plaine Commune en faveur d'un développement solidaire et durable.**

Les nouvelles règles traduiront aussi la volonté d'être plus ambitieux par exemple en termes de **qualité écologique**, de **qualité architecturale**, de **qualité de l'aménagement urbain**, **d'accès aux équipements**, etc., et de **répondre aux besoins des habitants**.

Le PLUi poursuit différents objectifs généraux qui sont énumérés dans la délibération qui a prescrit son élaboration. Il s'agit :

- d'affirmer la place de Plaine Commune au sein de la Métropole du Grand Paris ;
- de mettre l'accent sur la qualité de vie des habitants ;
- d'assurer un développement soutenable du territoire ;
- de développer son identité de « Territoire de la Culture et de la Création » ;
- de rechercher un développement plus harmonieux et équilibré - avec une complémentarité entre les villes du nord et du sud du territoire et les centralités existantes et à venir ;
- de traiter les secteurs à enjeux en limites communales et les franges du territoire.

## À QUOI SERT LA CONCERTATION SUR LE PLUI ? EST-CE QUE L'AVIS DES HABITANTS SERA RÉELLEMENT PRIS EN COMPTE ?

Pendant la phase d'élaboration du projet de PLUI, la **concertation préalable** a pour objectif d'informer les habitants et usagers sur la procédure en cours et les différentes modalités pour y participer. Elle vise aussi à recueillir les points de vue et attentes du plus grand nombre possible d'habitants et usagers du territoire, et à débattre avec eux du projet de territoire et des règles d'urbanisme.

**La concertation préalable fera l'objet d'un bilan, et les élus du territoire approuveront un projet de PLUI qui sera soumis pour avis à la population**, dans le cadre d'une enquête publique.

**C'est la seconde partie de l'association du public, autour de l'enquête publique**, où chacun est invité à s'exprimer auprès d'un commissaire-enquêteur sur l'ensemble des pièces du projet de PLUi.

Le commissaire enquêteur rendra ensuite son avis et préconisera éventuellement des adaptations, que les élus pourront prendre en compte avant que le PLUi définitif soit approuvé par le conseil de territoire de Plaine Commune.

## COMMENT LES COMMUNES SONT-ELLES ASSOCIÉES ?

Les modalités d'association des communes sont définies dans la délibération qui a prescrit l'élaboration du PLUi le 17 octobre 2017. Une instance politique spécifique – la Conférence intercommunale des maires – réunit régulièrement les maires des 9 villes (ou leurs représentants) tout au long de la procédure. Par ailleurs, des points d'information sont régulièrement faits sur le PLUi dans les instances de Plaine Commune où les villes sont représentées et dans les bureaux municipaux. Des réunions de travail sont aussi organisées avec les maires et leurs services.

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

# Les publications de « en commun »

❖ **En commun de novembre-décembre 2017**




❖ **En commun de Janvier-Février 2018**



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

❖ **En commun de Mars-Avril 2018**

# PLUi, il est encore temps de participer



© Claire Delfino

Déplacements, économie, habitat ou environnement, autant de grands sujets qui structurent notre avenir commun. Autant de questions contenues dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui définira ce qu'on pourra ou pas construire dans les quinze années à venir. Pour ne pas faire de ce PLUi qu'une affaire d'experts, d'autant que ses enjeux engagent le quotidien et l'avenir de chaque habitant de Plaine Commune, une vaste démarche de concertation avec la population a été engagée cette année. Pour recueillir la parole des habitants, un atelier participatif a été organisé dans chacune des neuf villes du territoire (le dernier se tiendra à Saint-Ouen le 21 mars), ainsi que la mise en place d'un questionnaire en ligne à retourner avant le 31 mars 2018. De quoi enrichir le projet du PLUi dont la concertation se poursuivra pendant toute l'année 2018.

**Plus d'informations sur www.plainecommune.fr/plui**

❖ **En commun de septembre - octobre 2018**

## Le PLUi entame un nouveau cycle

**Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) définit les grandes évolutions de notre territoire pour les quinze années à venir.**

En octobre 2017, après un an de travail préparatoire, Plaine Commune lançait officiellement l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec la volonté d'associer au maximum les habitants et les usagers du territoire. Une première réunion publique, en décembre 2017, avait permis de présenter les modalités de concertation et les grands enjeux du PLUi. Neuf ateliers participatifs, un dans chaque ville de Plaine Commune, avaient alors été organisés pour contribuer et enrichir l'élaboration d'un diagnostic préalable. En parallèle, un questionnaire papier, également accessible sur le site Internet de Plaine Commune et des villes du territoire, a été mis en place à destination des habitants et des usagers.

**Pour un territoire solidaire**

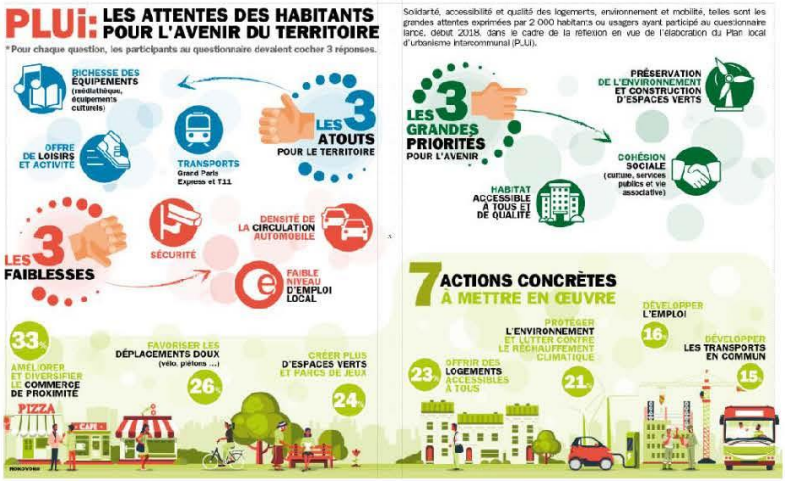
En juillet dernier, une fois la phase de diagnostic réalisée, deux étapes essentielles du PLUi ont été franchies. La première concernait le débat, par le Conseil territorial, sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Dans celui-ci, les élus de Plaine Commune ont souligné les principes d'un territoire solidaire, soucieux de l'environnement, de l'emploi local et de la culture. La deuxième grande étape a été la réunion publique du 5 juillet dernier, présentant les résultats du grand questionnaire auquel près de 2 000 personnes ont participé. Un document riche donnant une idée précise de la perception et des attentes des habitants du territoire pour les années à venir. Parmi les atouts de Plaine Commune, une grande majorité des répondants place les équipements culturels et le réseau des transports en commun, actuel et futur, parmi les points forts du territoire. Quant à ses faiblesses, les participants pointent le bas niveau d'emploi local, l'insécurité et la densité de la circulation automobile. Concernant les grands sujets qui structureront Plaine Commune et ses villes dans les années à venir, ce sont l'environnement, l'habitat et la cohésion sociale qui arrivent largement en tête des attentes des habitants et des usagers. Un résultat qui rejoint parfaitement les grandes priorités fixées par les élus du territoire dans le PADD.

**Neuf nouveaux ateliers participatifs**

La démarche du PLUi entre dans une nouvelle phase avec l'élaboration des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement d'urbanisme. Comme pour le diagnostic, un atelier participatif se déroulera dans chacune des neuf villes de Plaine Commune. Ces derniers se tiendront dès cet automne et donneront lieu en décembre à une grande réunion publique de synthèse. Ensuite, le document fera l'objet d'une consultation avec les parte-naires de Plaine Commune avant le lancement de l'enquête publique. La démarche du PLUi se conclura en novembre 2019, après deux années de concertation auprès des habitants et des usagers du territoire.

À partir du 15 septembre retrouvez les dates des prochains ateliers participatifs sur www.plainecommune.fr/plui

❖ **En commun de novembre – décembre 2018**



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urban!sme intercommunal

❖ **En commun de Janvier – Février 2019**

# Le PLUi s'expose

Après un long processus de concertation qui a permis de recueillir l'avis de 2 000 habitants du territoire au cours d'ateliers participatifs, de réunions publiques et d'un questionnaire, le PLUi de Plaine Commune sera arrêté en mars prochain. Jusqu'au 25 janvier, une exposition pédagogique intitulée « Le PLUi, comment ça marche ? » sera visible dans différents lieux du territoire.

L'exposition est visible

– jusqu'au 3 février au siège de Plaine Commune (21 avenue Jules Rimet, à Saint-Denis)
– jusqu' au 26 janvier à la médiathèque Saint-John-Perse d'Aubervilliers (2 rue Edouard Poisson)
– Jusqu'au 25 janvier au centre administratif Mécano de La Courneuve (3 mail de l'Égalité)
– Du 8 au 21 février à la mairie de Villetaneuse (1 place de l'Hôtel de Ville).

Exposition également consultable sur plainecommune.fr




© Plaine Commune

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# Les dossiers de concertation

Voici le contenu détaillé d'un dossier de concertation au 31 janvier 2019

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## DE PLAINE COMMUNE

## DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

## SOMMAIRE

**PIECE 1 : Délibérations**
**PIECE 2 : Registre**
**PIECE 3 : Articles de journaux, magazines, …**
**PIECE 4 : Réunions publiques**
**PIECE 5 : Questionnaire PLUi**
**PIECE 6 : Ateliers participatifs (du 1er février au 21 mars 2018)**
**PIECE 6bis : Seconds ateliers participatifs (du 6 au 27 novembre 2018)**
**PIECE 7 : Foire aux questions**
**PIECE 8 : Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire du 26 juin 2018**

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# SOMMAIRE DETAILLE (au 31/01/2019)

## PIECE 1 : Délibérations

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Délibération du Conseil de Territoire du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi | 24 octobre 2017 |

## PIECE 2 : Registre

## PIECE 3 : Articles de journaux, magazines, …

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Extrait du Parisien du 13 novembre 2017 faisant état de l'affichage durant 1 mois au siège de Plaine Commune et dans chaque commune membre de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi et de la mise à disposition dans chacun de ces lieux d'un dossier et d'un cahier de concertation préalable durant toute la procédure | 30 novembre 2017 |
| Revue n°112 de novembre - décembre 2017 de la revue « En Commun » comportant une infographie sur le PLUi en pages 10 et 11 | 30 novembre 2017 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la 1ère réunion publique du 15 décembre 2017 sur PLUi : « PLUi : donnez votre avis sur l'avenir du territoire » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune suite à la 1ère réunion publique sur le PLUi : « Le PLUI sur le chemin de la concertation » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi « Le Plan local d'urbanisme intercommunal » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur l'enquête en ligne sur le PLUi « Donnez votre avis sur l'avenir du territoire ! » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune annonçant une première session de réunions publiques dans les villes « PLUi : une série de réunions publiques pour débattre du territoire » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le questionnaire PLUi « PLUi : donnez votre avis en ligne jusqu'au 31 mars ! » | 22 mars 2018 |
| Extrait du numéro 117 de la revue « En Commun » - de septembre – octobre 2018 « Le PLUi entame un nouveau cycle » | 2 octobre 2018 |
| Extrait du numéro 118 de la revue « En Commun » - de novembre – décembre 2018 « PLUI : les attentes des habitants pour l'avenir du territoire » | 15 janvier 2019 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi (site remanié) | 15 janvier 2019 |
| Communiqué de presse du 29/11/2018 : « 3e et dernière réunion publique » | 15 janvier 2019 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune « PLUi : rendez-vous à la dernière réunion publique » | 15 janvier 2019 |

## PIECE 4 : Réunions publiques

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Dépliant « Quel avenir pour notre territoire » avec infographie sur le PLUi distribué lors de la 1ère réunion publique du 15 décembre 2017 | 15 février 2018 |
| Flyer d'invitation à la première réunion publique sur le PLUi du 15 décembre 2017 | 30 novembre 2017 |
| Diaporama présenté lors de la 1ère réunion publique du 15 décembre 2017 | 15 mars 2018 |
| Compte-rendu de la 1ère réunion publique du 15 décembre 2017 | 24 avril 2018 |
| Carton d'invitation à la 2ème réunion publique du 5 juillet 2018 | 6 juillet 2018 |
| Dépliant « PLUi Le Débat continue ! » distribué lors de la 2ème réunion publique du 5 juillet 2018 | 6 juillet 2018 |
| Diaporama présenté lors de la 2ème réunion publique du 5 juillet 2018 | 1er août 2018 (+ 11 septembre 2018) |
| Compte-rendu de la 2ème réunion publique du 5 juillet 2018 | 11 septembre 2018 |
| Affiche annonçant la 3ème réunion publique | 15 janvier 2019 |
| Dépliant distribué lors de la 3ème réunion publique, portant sur les panneaux de l'exposition amenée à tourner dans les villes | 15 janvier 2019 |
| Diaporama de la 3ème réunion publique | 15 janvier 2019 |

## PIECE 5 : Questionnaire PLUi

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Questionnaire papier « Questionnaire PLUi » | 15 février 2018 |
| Affichette « Questionnaire PLUi à déposer ici ! » | 15 février 2018 |
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur le PLUi informant de la clôture du questionnaire papier et du questionnaire en ligne | 12 avril 2018 |
| Résultats du questionnaire « Questionnaire habitants et usagers de janvier à mars 2018 – Rapport de synthèse – Août 2018 (Données chiffrées consolidées) » | 1er août 2018 (+ 11 septembre 2018) |

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

## PIECE 6 : Ateliers participatifs (du 1er février au 21 mars 2018)

| Document | Date de versement |
|---|---|
| 9 Affiches | 15 février 2018 |
| 9 Diaporamas | 24 avril 2018 |
| 9 Comptes-rendus | 6 juillet 2018 |

## PIECE 6bis : Seconds ateliers participatifs (du 6 au 27 novembre 2018)

| Document | Date de versement |
|---|---|
| 9 Affiches | 15 janvier 2019 |
| 9 Diaporamas | 15 janvier 2019 |
| 9 Comptes rendus | 15 janvier 2019 |

## PIECE 7 : Foire aux questions

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la Foire aux questions sur le PLUi : « Foire aux questions », avec 1 page pour chaque question - réponse | 12 avril 2018 |
| Nouvelle impression d'écran de la page internet de Plaine Commune sur la Foire aux questions sur le PLUi : « Foire aux questions » | 15 janvier 2019 |

## PIECE 8 : Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire du 26 juin 2018

| Document | Date de versement |
|---|---|
| Impression d'écran de la page internet de Plaine Commune – Communiqué de presse sur le PLUi : « Plaine Commune : un territoire d'accueil, solidaire et inclusif » | 6 juillet 2018 |
| Délibération du Conseil de Territoire du 26 juin 2018 actant de la tenue d'un débat en séance sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi | 2 octobre 2018 |
| Procès Verbal du Conseil de territoire du 26 juin 2018 | 2 octobre 2018 |
| Document diffusé aux membres du conseil de territoire en amont du débat (avec la convocation) : « Projet d'aménagement et de développement durable. Document provisoire. Mai 2018 » | 6 juillet 2018 |

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

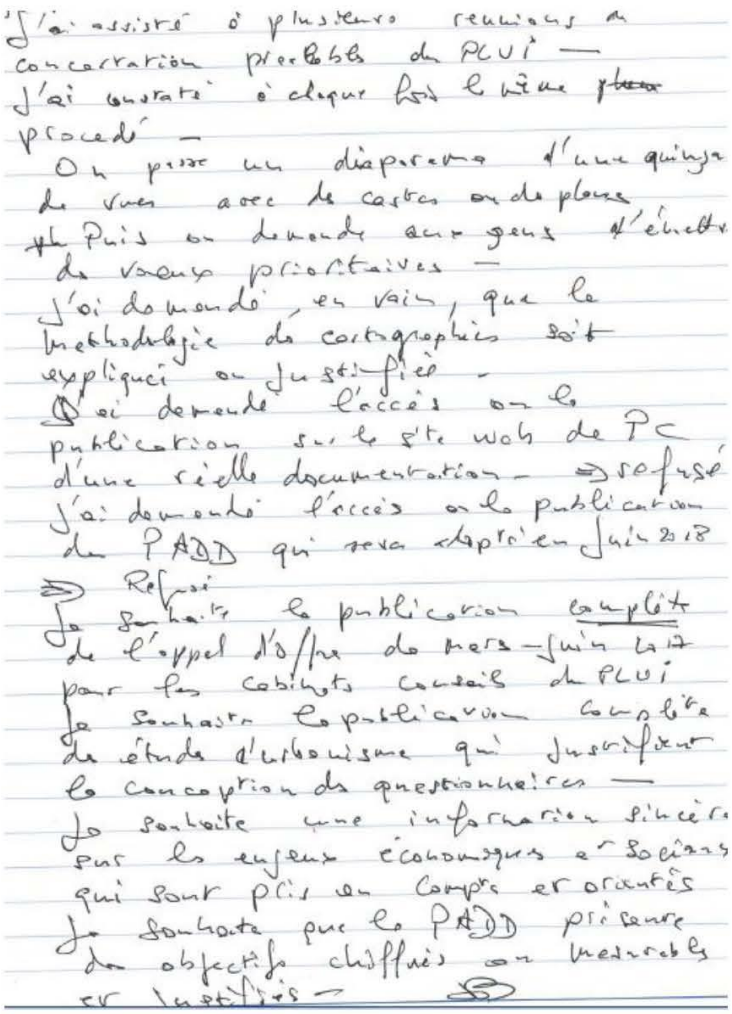
plan local d'urbanisme intercommunal

Voici la liste des observations recueillis dans les registres de concertation.

**Observation 1 – dossier de concertation au siège de Plaine Commune**

Problème de Zonage concernant l'emprise de sol :
Actuellement et selon le PLU de la ville de STAINS
l'emprise de sol de mon terrain est de 0,4 :
j'ai déposé un permis de construire pour extension
de ma maison. Il m'a été refusé pour insuffisance
d'emprise de sol (coefficient 0,4 = 40 %).
Or mes voisins de devant et derrière bénéficient
d'une emprise de sol de 0,6 (Ils n'ont pas besoin
car ils n'envisagent pas faire une extension
ou des travaux)
et ma maison est en état des travaux depuis
2005. Je n'arrive pas à avoir un permis
à cause de l'emprise de sol insuffisant.
Je vous prie de refaire l'étude de Zonage
de mon terrain et de le mettre à une
emprise de sol 0,6 comme les voisins pour que
je puisse finir mes travaux (extension).
Cet emprise de sol de 0,6 est vital pour moi
pour obtenir ~~une~~ ~~emprise~~ un permis de construire
et regulariser ainsi ma situation auprès
de la plaine commune.
Je vous prie d'être compréhensif à l'égard
de ma situation et de faire le nécessaire

**Observation 2 – dossier de concertation au Service de l'Urbanisme – affaires domaniales d'Epinay-sur-Seine**



J'ai assisté à plusieurs réunions de concertation préalables du PLUi —
J'ai constaté à chaque fois le même ~~plan~~ procédé —
On passe un diaporama d'une quinzaine de vues avec de cartes ou de plans
Puis on demande aux gens d'émettre de vagues priorités —
J'ai demandé, en vain, que la méthodologie de cartographie soit expliquée ou justifiée —
J'ai demandé l'accès ou la publication sur le site web de l'EC d'une réelle documentation — ⇒ refusé
J'ai demandé l'accès à la publication du PADD qui sera adopté en juin 2018
⇒ Refusé
Je souhaite la publication complète de l'appel d'offre de mars-juin 2017 par les cabinets conseils du PLUi
Je souhaite la publication complète de l'étude d'urbanisme qui justifient la conception des questionnaires —
Je souhaite une information sincère sur les enjeux économiques et sociaux qui sont pris en compte et orientés
Je souhaite que le PADD présente des objectifs chiffrés ou mesurables et justifiés —

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

# Les observations reçues par mail

Cette annexe contient la liste et le contenu des observations reçues dans le cadre de la concertation préalable, par voie électronique. Les observations sont rendues anonymes.

| N° | Date | Thèmes | Observation | réponse |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28/12/17 | Informations sur la concertation | *« J'étais présent le 15 décembre à la réunion d'information et de concertation initiale du projet de PLUI*<br><br>*Je vous prie de me tenir au courant des prochaines évolutions et réunions autour de ce projet commun »* | Nous avons bien reçu votre mail et tenons à vous remercier de votre présence et de votre mobilisation.<br>Le calendrier est encore en cours de finalisation mais sera très prochainement communiqué.<br>L'ensemble des informations concernant les prochaines réunions sur le plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune sera diffusé sur le site de Plaine Commune, à l'adresse suivante: www.plainecommune.fr/plui et par voie d'affichage, conformément à la délibération du conseil de territoire. |
| 2 | 09/01/18 | Informations sur la concertation | A la suite d'une invitation pour les habitants relais : *« Merci pour votre invitation.il s'agit d'une permanence donc je peux venir jeudi entre 15 et 19h ai-je bien compris ? combien de temps cela va prendre svp ? »* | Vous avez bien compris, il s'agit d'une permanence ouverte entre 15h et 19H au siège de Plaine Commune.<br>Pour le temps à y consacrer, l'idée est de pouvoir répondre à vos différentes questions, cela peut ainsi être assez rapide ou durer plus longtemps en fonction de vos interrogations sur la concertation du PLUI et le rôle d'habitant relai.<br>En espérant avoir répondu à vos questions, |
| 3 | 10/01/18 | Informations sur la concertation | A la suite d'une invitation pour les habitants relais : *« Pouvez-vous m'indiquer si cette permanence a bien lieu avenue J.Rimet ? »* | Cette permanence à bien lieu au siège de Plaine Commune, avenue Jules Rimet. |

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

plan local d'urbanisme intercommunal

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **4** | 11/01/18 | Informations sur la concertation | A la suite d'une invitation pour les habitants relais : « *Bonjour, je me suis inscrite pour être habitant relais et avoir davantage d'informations mais il est impossible de venir sur le créneau que vous proposez lorsque l'on travaille toute la journée.*<br>*Pouvez-vous faire un topo par mail aux absents ?*<br>*Pour ma part je ne pourrai pas être présente cette après-midi . »* | Nous vous remercions vivement d'avoir pris le temps de nous contacter et pour votre intérêt à l'égard du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune et de la démarche de concertation qui est engagée.<br>Le temps de permanence de jeudi 11 janvier après-midi a eu pour objet d'apporter en particulier trois précisions aux personnes qui se sont inscrites pour être habitant relais, comme vous l'avez fait le 15 décembre dernier :<br>1. Les questions écrites sur les post-it lors de la rencontre du 15 décembre dernier et les réponses qui y seront apportées seront mises en ligne d'ici fin janvier 2018 sur la page du site de Plaine Commune dédiée au PLUi http://www.plainecommune.fr/plui<br>2. La première mission proposée aux habitants relais volontaires : inciter vos proches et celles et ceux que vous rencontrerez au quotidien (collègues de travail, parents d'élèves, boulanger…) à répondre à l'enquête habitants et usagers qui est en ligne depuis le 15 janvier jusqu'au 16 mars 2018 sur le même lien Internet ci-dessus. Elle est également en cours de diffusion en version papier dans toutes les mairies et médiathèques des 9 communes de Plaine Commune.<br>3. La deuxième mission proposée aux habitants relais volontaires : mobiliser les habitants et usagers de Plaine Commune à participer aux prochains ateliers participatifs. En effet, en complément de l'enquête, des ateliers participatifs sont organisés dans les médiathèques des 9 communes de Plaine Commune à partir du 1er février 2018 : toutes les dates et les horaires sont précisés sur le même lien au site Internet ci-dessus.<br>Espérant avoir répondu à vos attentes par ces précisions, nous vous remercions encore pour votre implication dans la démarche de concertation engagée dans l'élaboration du PLUi de Plaine Commune |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **5 & 6** | 22/01/18 | Informations sur la concertation | A la suite d'une invitation pour les habitants relais : *« Désolé je n'ai pu assister à la réunion du Jeudi 11 Janvier. Mais serait-il possible de m'adresser ce qui s'est dit et toute la documentation qui était à la disposition des participants sur la table à l'entrée. Merci par avance ; Dans l'attente de recevoir les documents ainsi que de pouvoir assister à la prochaine réunion du PLUI .Je vous adresses à toutes et à tous mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Bonne Année »* | Pas de réponse formulée<br><br>Une FAQ a été mise en ligne avec une réponse générale à cette question d'accès aux documents. |
| **7** | 07/02/18 | Informations sur la concertation | *« Je n'ai pu malheureusement assisté à la réunion publique du 1er Février 2018 concernant le PLUI à Saint Denis. Est-ce possible de se procurer un compte rendu et connaître la date de la prochaine réunion d'information pour Saint Denis sur le sujet »* | Désolée de vous répondre tardivement. L'atelier participatif organisé le 1er février dernier à Saint-Denis concernait l'ensemble des habitants, usagers et salariés du territoire. Il faisait partie d'une série de réunions – une par ville – qui va s'achever ce soir, à la médiathèque Persépolis de Saint-Ouen. Un unique compte-rendu de ces ateliers sera établi, qui sera mis en ligne sur le site internet de Plaine Commune. Par ailleurs, une prochaine réunion publique devrait avoir lieu fin juin 2018 et de nouveaux ateliers par ville devraient être organisés – sous toutes réserve en septembre / octobre prochains – sur la partie réglementaire du PLUi. Pour plus d'informations sur le déroulé de la procédure : http://www.plainecommune.fr/plui/#.WrJV5DNOfD4 |
| **8** | 02/03/18 | Informations sur la concertation & demande de document | Mail transféré de la part d'une ville<br>*« j'ai assisté à la réunion de concertation du PLUI, le 27 février.*<br>*J'ai demandé aux urbanistes de bien vouloir communiquer aux citoyens le dossier en l'état actuel d'avancement (400 pages ?).*<br>*J'ai eu droit à une réponse franche et nette : c'est non !*<br>*D'autres personnes ont souligné qu'on ne pouvait espérer des propositions pertinentes, sans une information suffisante.*<br>*Pouvez-vous intervenir auprès des élus dans ce sens ? «* | Pas de réponse formulée<br>Une FAQ a été mise en ligne avec une réponse générale à cette question d'accès aux documents. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **9** | 05/03/18 | Contribution sur le contenu du PLUI | *« Voici presque 10 ans que nous avons déménagés de Paris pour venir habiter sur le territoire de la plaine commune, et plus précisément sur l'île Saint-Denis.*<br>*Bilan mitigé, en effet de nombreux points restent à améliorer :*<br>*- l'état des routes est déplorable (nids de poule, chaussée inondée par temps de pluie, ralentisseurs non conformes, manque de signalétique au sol ou panneaux, éclairage défectueux, ...) que ce soit en voiture, en vélo ou même à pied, ce mauvais état général remet en cause la sécurité de chaque usagers.*<br>*- manque de pistes cyclables sécurisées, alors que pour rejoindre Paris, on pourrait très bien imaginer d'agréables pistes cyclables le long de la Seine.*<br>*- manque de transports en commun réguliers et direct depuis Paris.*<br>*- manque d'écoles sérieuses, avec un niveau similaire à celui de Paris.*<br>*- Trafics de drogue au sur l'ensemble du territoire, notamment Saint-Ouen.*<br>*- Globalement beaucoup de saletés jonchent l'espace publique, il serait bien d'enseigner aux enfants de plaine commune à respecter la nature et le matériel.*<br>*Ces quelques points de réflexions ne sont pas tous spécifiques au territoire du 93, mais si jamais on voulait véritablement faire un Grand Paris, nous devrions avoir des projets ambitieux, redorer le blason du département qui sur le plan national a une image désastreuse, souvent à tort mais parfois à raison, en attendant les futurs JO de 2024, si ces quelques points et d'autres que des usagers avertis vous feront sans aucuns doute remonter, il* | Pas de réponse formulée.<br><br>Remarque prise en compte dans le cadre de la cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *sera peut-être possible d'améliorer le quotidien de vos citoyens. »* | |
| **10** | 17/03/18 | Informations sur la concertation | *« Nouveaux propriétaires de la ville de Pierrefitte-sur-Seine, et soucieux de l'évolution de l'habitat dans les prochaines années Nous souhaiterions participer mon mari et moi à l'élaboration du PLUI. Quand seront programmées les prochaines réunions car nous souhaitons être invités. »* | Pas de réponse formulée.<br><br>Les dates ont été largement communiqués par voie d'affichage public, de communication numérique et relayer autant que possible dans les journaux des collectivités. |
| **11** | 22/03/18 | Informations sur la concertation et sur les marchés publics | Mail reçu par le contact standard de Plaine Commune : *« quels sont les documents de référence qui ont servi à établir le questionnaire. quand sera publié l'appel d'offre pour l'assistance à l'élaboration de ce PLUI. Quels ont été les critères techniques d'attribution »* | Pas de réponse formulée<br><br>Le compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers et permettent de voir que le questionnaire est basé sur 7 grands thèmes présentés lors de la 1ère réunion publique de lancement de décembre 2017<br><br>Par ailleurs, l'appel d'offre du PLUI a été publié au BOAMP et l'avis d'attribution a été publié le 9/07/17. Cet avis d'attribution contient les critères d'attribution. |
| **12** | 10/04/18 | Informations sur la concertation et demande de document | *« j'attends avec impatience un regroupement lisible de toutes les productions, comptes rendus et décisions concernant le Projet de PLUi émanant de Plaine-Commune et des 9 Communes, et d'autres organismes associés ( Plaine commune développement, APUR, consultants, Conseil de développement, Conseil de Territoire, Bureau, Commission, etc... ) depuis 2016.*<br>*j'attends avec impatience la publication des dépenses engagées à ce jour pour l'élaboration du projet. (marchés publics, ressources internes, etc...)*<br>*j'attends avec impatience une mise en ligne des vues projetées en public lors des réunions de concertations (et pas seulement la projection de décembre 2017)*<br>*j'attends avec impatience la publication de la liste des intervenants professionnels* | Pas de réponse formulée.<br><br>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers.<br><br>Les contributions du conseil de développement sont distribués en format papier et disponibles en ligne, de même que les travaux avec l'APUR.<br>Les documents des marchés publics sont également disponibles en ligne, et contiennent l'ensemble des prestataires retenus. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *associés à ce projet (extérieurs et intérieurs). j'attends avec impatience le compte rendu des 9 + 1 réunions de concertation. j'attends avec impatience la publication des remarques écrites par les habitants-citoyens, par mail, formulaires, etc... j'attends avec impatience la publication des courriers et réponses des personnes publiques associées. En attendant la publication du projet de PADD qui semblerait imminent »* | |
| **13** | 15/05/18 | Demande de précision réglementaire pour un projet particulier | *« Nous avons recherché vainement tous les documents relatifs au PLU soit sur le site de Plaine commune soit sur celui de la commune de Saint-Denis. Souhaitant acquérir une maison située Impasse Jules Daunay (93200) Saint-Denis, dans l'attente de l'approbation du PLUi si le sursis à statuer n'est pas requis, nous aimerions savoir quelle réglementation de zonage doit lui être appliquée afin d'entreprendre ou non des travaux de rénovation. »* | Pas de réponse formulée. |
| **14** | 13/06/18 | Demande de précision réglementaire pour un projet particulier | *« Résident de la rue Proudhon, des techniciens en train de prendre des mesures à l'angle de la rue de l'Octroi il y a quelques jours m'informent qu'ils vont obstruer la vue de mon immeuble car ils prennent des mesures pour démarrer la démolition des entrepôts des magasins généraux avant de construire un immeuble de 8 étages juste en face, selon eux. Avant d'investir à Saint-Denis, je me rappelle avoir regardé le Plui qui était alors consultable et qui prévoyait la construction des magasins généraux à la place des entrepôts vétustes. Or, aujourd'hui, le Plui n'est pas disponible le temps que vous continuiez son élaboration.* | Pas de réponse formulée. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Aussi, je me permets de solliciter votre avis d'expert pour me dire, en un coup d'œil sur votre carte, s'il vous plaît, la hauteur que le Plui autorise au numéro 8 ou 10 de la rue Proudhon en remplacement des entrepôts. »* | |
| **15** | 20/06/18 | Informations sur la concertation | En réponse à une invitation à participer à la réunion du PADD le 5 juillet à 18h30 : *« et bien trop tard pour moi et je le regrette »* | Pas de réponse formulée. |
| **16** | 27/06/18 | Demande de document sur le PLU d'une ville | *« Pourriez-vous m'envoyer le PLU de la ville de Saint Denis ?* | Pas de réponse formulée. |
| **17** | 05/07/18 | Informations sur la concertation | En réponse à une invitation à participer à la réunion du PADD le 5 juillet à 18h30 : *« Je suis désolée il ne me sera pas possible de participer à la réunion de ce soir sur le PLUi. Merci de m'en adresser cependant le compte rendu ainsi que les documents qui seront remis. Nous (le collectif du Cahier citoyen "la métropole c'est nous" attendions cette réunion avec une certaine impatience car vous de deviez nous faire retour des questionnaires et mettre au débat votre analyse. J'espère que le compte rendu nous parviendra avant les congés d'été »* | Pas de réponse formulée.<br><br>Le document présenté lors de la réunion, incluant le bilan des questionnaires, a été publié sur le site de Plaine Commune, de même que son compte-rendu. |
| **18** | 06/07/18 | Demande de document sur le PLU d'une ville | Mail d'un salarié de l'entreprise ENGIE<br>« *Etant propriétaires d'un site sur Saint-Denis, je suis à la recherche d'informations portant sur l'urbanisme du secteur.*<br>*Aussi, serait-il possible que vous m'envoyiez le PLU ou PLUI encore en vigueur sur la Commune de Saint-Denis ainsi que le zonage et le rapport de présentation.* | Pas de réponse formulée. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Dans l'attente de votre retour »* | |
| **19** | 11/07/18 | Informations sur la concertation | Mail d'un agent d'une ville du territoire<br>*« Je m'appelle x, je suis stagiaire à la direction de santé de la mairie de Saint-Denis. j'ai lu le compte-rendu de « Atelier participatif : quel avenir pour notre territoire ? » qui a eu lieu le 1 février 2018. Travaillant sur un évènement sur l'urbanisme-santé, nous cherchons des acteurs socio-éducatifs, urbanistes, aménageurs …etc. à contacter qui seraient intéressés pour participer à cette rencontre entre acteurs. Est-ce possible de savoir qui sont les acteurs qui ont participé à cet atelier ? »* | Prise de compte professionnelle par téléphone / sans objet pour le PLUI |
| **20** | 17/07/18 | Demande de document sur le PLU d'une ville | *« Je cherche à télécharger le PLU de Saint denis ; comment procéder svp ? je ne trouve rien sur internet »* | Pas de réponse formulée. |
| **21** | 09/08/18 | Demande d'information sur le projet urbain de Plaine Commune et l'accessibilité en termes d'habitat | *« J'ai appelé mais le standard n'a pas su m'envoyer vers quelqu'un qui pouvait me renseigner. Je voudrais des informations sur les zones d'aménagement et de rénovation urbaine. Leur localisation sur Plaine commune ? Les conditions pour bénéficier de cet accès à des appartements (niveau des revenus en particulier).*<br>*J'aimerais avoir un interlocuteur que vous m'indiqueriez.*<br>*Merci pour votre réponse. »* | Pas de réponse formulée. |
| **22** | 07/09/18 | Contribution sur le contenu du PLUI | *« Je me permets de soumettre une contribution au projet de PLUI à propos de l'obligation de ravalement des immeubles en mauvais état qui n'est pas prévue sur notre territoire (en tout cas* | Pas de réponse formulée.<br><br>Remarque prise en compte dans le cadre de la cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *pas dans ma ville de résidence, Saint-Ouen).*<br><br>*Je vous explique mon cas : l'une des façades de mon immeuble n'a jamais été ravalée depuis sa construction à la fin du 19e siècle. Hormis l'état de saleté très avancé de la façade, de nombreux joints sont partis/partent et créent des problèmes d'étanchéité. Les voisins des immeubles alentour me demandent de réaliser le ravalement, mais il n'y a aucune obligation en ce sens et je ne peux rien faire, car les autres copropriétaires, accédant à l'immeuble par l'autre façade, ne jugent pas ce ravalement nécessaire et refusent de voter les travaux.*<br><br>*Je souhaitais donc savoir si le PLUI peut prévoir ce genre de mesure, qui permettrait une amélioration de la qualité de vie sur l'ensemble des villes du territoire, en donnant pouvoir aux Maires de demander le ravalement des façades les plus sales et vétustes ».* | |
| **23** | 04/10/18 | Demande de document | *« Etudiant en master 2 à l'école des ingénieurs de la ville de Paris, je travaille ce semestre en "Projet d'Espace Public" sur le village olympique. Serait-il possible de consulter le diagnostic préparatoire au PLUI voire la version provisoire du PADD à titre purement informatif et dans un but académique ? »* | Prise de compte professionnelle par téléphone / sans objet pour le PLUI |
| **24** | 19/18/18 | Informations sur la concertation | *« « Hier 18 octobre à 18h, je me suis rendu à la réunion d'information sur le PLUI à Stains. renommée atelier participatif.* | Pas de réponse formulée.<br><br>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Sur le podium, se trouvait une douzaine de membres des équipes des architectes et urbanistes, dans la salle nous étions 5 dont une adjointe au Maire et un membre du conseil de développement de Plaine Commune. Vers 18h45, M. Taïbi est arrivé, il a pris la décision qui s'imposait de reporter la réunion, dans une salle de la Mairie, un jour de novembre qui reste à fixer. A en juger par l'assistance présente la publicité et les enjeux de cette réunion n'ont pas convaincu les habitants de Stains. J'ai aussi remarqué l'absence d'affiche ou affichette à l'entrée de la médiathèque. Je tiens à renouveler mes observations sur l'indigence de la documentation mise à disposition des citoyens,. De même je souligne la non publication de mes questions écrites ou interventions orales, tant dans les comptes rendus des réunions que dans la liste de FAQ du site web.*<br><br>*Cependant, dans votre dernière information vous évoquez le PADD.*<br>*« Venez vous informer et vous exprimer sur les principaux axes du règlement en cours d'élaboration qui traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, à l'échelle de Plaine Commune et de chacune des villes »*<br><br>*Le PADD a-t-il été adopté ? est-il consultable dès à présent en tout ou partie ? Les éléments du dossier PADD soumis aux élus, notamment le 26 juin 2018 sont ou seront-ils consultables, et avec quelles modalités pratiques ?*<br><br>*Même si les points que je soulève et ai déjà évoqués* | concertation papiers.<br><br>La CADA rappelle que les modalités du droit d'accès varient au cours du temps. La communication des documents liés à la préparation du projet et ne sont donc pas, temporairement communicables. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *ne sont pas nouveaux, je crois qu'il est grand temps de leur apporter une réponse concrète et satisfaisante. » »* | |
| **25** | 02/11/18 | Informations sur la concertation | Mail de la part d'un service municipal *« Bonjour pour votre info, c'était bien noté pour l'équipe de quartier centre-ville qui a déplacé sa réunion mensuelle, un article sur le blog …. »* | Prise de compte professionnelle / sans objet pour le PLUI |
| **26** | 16/11/18 | Contribution sur le contenu du PLUI | *« Ne sachant pas encore si je pourrai participer à l'Atelier PLUi du 27 novembre à l'Ile Saint Denis, je vous adresse ma proposition de création d'une passerelle piétonne et vélo faites aux élus de l'Ile ST Denis et de Villeneuve La Garenne. Passerelle qui devrait se situer au niveau du Quai du Moulin Prolongé côté Ile St Denis après la démolition des entrepôts Lafayette prévue autour de 2022, et du Quai d'Asnières en face, côté Villeneuve La Garenne.*<br><br>*Proposition adressée ci-dessous à Philippe Monges.*<br><br>*Depuis quelques années, je parcours à vélo le tissu urbain en réhabilitation partant de Bassin de la Villette pour rejoindre les berges de la Seine au niveau du Parc des Chanteraines à Villeneuve La Garenne et ce qui me passionne est la dissolution des frontières et le prolongement des territoires qui s'étirent d'est en ouest, du 19ème arrondissement au 93 puis au 92 afin de créer du lien et un maillage nouveau digne du Grand Paris. En observant les développements futurs entre Universeine- Pleyel et l'éco-* | Pas de réponse formulée.<br><br>Remarque prise en compte dans le cadre de la cadre de la concertation préalable lors de la phase d'identification des enjeux du territoire |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *quartier fluvial de l'Ile Saint Denis, relié par la future passerelle bus et vélo, je pense qu'il est impératif pour de nombreuses raisons que cette passerelle trouve un prolongement entre l'Ile Saint Denis et Villeneuve La Garenne sur le petit bras de Seine.*<br><br>*Les motifs suivants justifient ce projet pragmatique :*<br>*Créer du lien en circulation douce entre les territoires du 92 et du 93.*<br>*Ne pas cantonner l'horizon 2024 des infrastructures et équipements ainsi que le futur Pôle économique Pleyel au seul département 93 mais ouvrir des passerelles en direction du 92 limitrophe.*<br>*Désenclaver Villeneuve La Garenne et l'Ile Saint Denis dont l'accès transport reste très limité ( 1 seule station de RER pour ces 2 villes) en visant une ouverture à Pleyel- Universeine qui ne serait pas exclusivement par la A86.*<br>*Créer un maillage par voie douce entre les éco-quartiers d'une ville à l'autre, du futur secteur Gallieni de Villeneuve La Garenne à celui de l'Ile St Denis rejoignant celui de Saint Denis via les Docks à St Ouen.*<br>*A quoi sert t- il d'habiter l'éco-quartier fluvial de l'Ile St Denis qui prône les circulations douces et le non-usage de la voiture si les nouveaux habitants ne peuvent rejoindre le centre commercial Quartz situé à 500 mètres de chez eux sans voiture?*<br>*Une passerelle est idéale* | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *pour favoriser les échanges économiques et commerciaux sachant que L'Ile Saint Denis manque cruellement de commerces et elle permettrait de réduire l'empreinte carbone.*<br>*Favoriser les circulations douces sur les rives et entre les rives comme cela existe déjà est une voie exemplaire.*<br>*L'échangeur Pleyel va être relié à la Plaine St Denis et au RER D- soit à la station Stade de France par le franchissement sur voies ferrées ( une passerelle au dessus des voies ferrées) et à l'Ile Saint Denis par la passerelle fluviale. En toute logique, ce franchissement doit se prolonger sur le petit bras de Seine en direction de Villeneuve La Garenne et ne pas se restreindre au seul 93.*<br>*Ce projet qui vise à tisser, à créer du lien permettrait de développer la force vive, créative et identitaire de ce bout de territoire fluvial à fort caractère, limitrophe du 92 et du 93.*<br>*"Le caractère spécifique de chaque ville-monde vient en partie de sa géographie, des qualités de son site et de sa capacité à l'avoir magnifié, embelli et exposé. Les plus réussies ont su, depuis longtemps, tirer parti de leur géographie, pour en faire un atout et un élément fortement mémorable. Aucune ville-monde ne manque d'un fleuve ou d'une baie maritime. Cette trame aquatique autour de la Seine, de la Marne et des canaux qui y sont reliés doit constituer une des priorités du projet de Paris en grand : nos fleuves doivent renforcer encore plus leur rôle actif de* | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *route, de transport, de loisir. Ils doivent devenir un élément primordial de notre imaginaire francilien et l'expression de notre culture. »…*<br><br>*"Les sites olympiques devront obligatoirement être travaillés sur leurs abords et dans la manière dont ils s'insèrent dans le reste de l'agglomération. Les liaisons et les entours sont aussi importants que les sites eux-mêmes ». Roland Castro* | |
| **27** | 12/11/18 | Informations sur la concertation, l'élaboration du PLUI et sur les marchés publics | *« Stanois et étudiant en Master 2 d'urbanisme et aménagement du territoire à Sorbonne Université, je suis curieux de savoir la manière dont vous élaborez votre nouveau PLUi. Passez-vous par un bureau d'études chargé de rédiger et d'élaborer le PLUi (pour lequel vous effectuez un suivi, que vous orientez, etc) ou l'élaborez-vous en interne ?*<br>*Si vous passez par un bureau d'études, est-il possible que vous me précisiez lequel ? Je serai particulièrement intéressé de travailler sur votre PLUi dans le cadre de mon stage de fin d'études. Si vous utilisez seulement des consultants, j'aimerais également savoir lesquels dans la mesure du possible afin d'orienter mes demandes de stage. »* | Pas de réponse formulée. |
| **28** | 19/11/18 | Informations sur la concertation | A la suite d'une invitation à un atelier participatif : *« Merci de l'information. Pourriez-vous préciser le programme de l'atelier afin que nous, habitants, sachions si la démarche mise en œuvre est toujours infantilisante comme dans d'autres réunions* | Pas de réponse formulée. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *ultérieures ou si nous sommes vraiment conviés à réflexion et une donne qui peut changer ? »* | |
| **29** | 20/11/18 | Informations sur la concertation | *« y a t-il une réunion sur le PLUI à Saint-Ouen ce soir mardi 20 novembre? Le site de Plaine co l'indique: http://www.plainecommune.fr/plui/#.W_PTMGhKhPa*<br><br>*Mais vous n'avez pas envoyé de message à ce propos et je n'ai pas vu d'affiche l'annonçant. »* | Il y a bien une réunion PLUI ce soir à Saint-Ouen, à partir de 18h à la médiathèque Persépolis. |
| **29** | 28/11/18 | Informations sur la concertation et demande de document | *« J'ai participé hier pour le conseil Citoyen à l'atelier de concertation sur le PLUI à l'Île-Saint-Denis. Est-il possible de télécharger le diaporama présenté pour le transmettre aux autres membres du Conseil Citoyen ? »* | Réponse 1 = Les documents seront très prochainement mis en ligne sur le site de Plaine Commune/PLUI<br><br>Réponse 2 : Les documents sont en ligne. |
| **30** | 11/12/2018 | Informations sur la concertation et demande de document | *« Je me permets de vous contacter car j'axe actuellement mon projet de fin d'études d'architectures sur le territoire de Plaine Commune, et plus particulièrement celui de Saint-Denis aux alentours du quartier de la Briche. Malgré de nombreuses recherches, je n'arrive pas à trouver assez d'informations concernant l'occupation des sols de la Ville de Saint-Denis ou plus globalement de Plaine Commune.*<br>*Il n'existe aucun contact mail sur le site de la mairie de Saint-Denis, et toute recherche sur le site de Plaine Commune redirige* | Pouvez-vous me préciser votre demande concernant « l'occupation du sol » ?<br>Est-ce les règles en vigueur du PLU, du futur PLUI ? L'état des lieux du territoire ?<br><br>Vous pouvez toutefois trouver sur la page www.plainecommune.fr/plui les documents présentés lors des ateliers participatifs à Saint-Denis sur le diagnostic du territoire et les futures règles du PLUI. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *vers l'index du site. Auriez-vous un quelconque document détaillant l'occupation des sols de ce territoire ? Sauriez-vous vers qui pourrais-je trouver de telles informations ? «* | |
| **31** | 11/01/19 | Informations sur le contenu du PLUI | Agent de la DGFIP : *« pouvez-vous m'indiquer le zonage de la parcelle AR X à Saint-Denis ? il s'agit d'une demande à titre professionnel, dans le cadre d'une étude comparative pour la rédaction d'un avis du domaine. En effet, je n'ai pas trouvé le lien vers les documents graphiques du PLUI sur votre site internet, pour vérifier le zonage de cette parcelle. »* | Mail d'intérêt professionnel, répondu hors procédure PLUI |
| **32** | 16/01/19 | Informations sur la concertation et demande de document | *« Lors de la troisième (et dernière) réunion publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, qui s'est tenue le jeudi 10 janvier 2019 à 18h00 dans la salle du Conseil de Plaine Commune, En réponse à la question adressée à M. Patrick Braouezec, M. Gilles Poux et M. Anthony Daguet ont reconnu le droit des citoyens d'être (mieux) informés du dossier du PLUI, et ils se sont engagés publiquement à ce que les citoyens de Plaine Commune puissent disposer de l'information sur le dossier du PLUI, au fur et à mesure de son avancement et dans les mêmes conditions que les personnes publiques associées. La date annoncée publiquement pour la communication aux PPA, est le mois de mars prochain. J'attends donc la publication numérique sur le site web de Plaine Commune du projet* | Pas de réponse formulée.<br><br>Les documents et compte-rendu des réunions publiques sont en ligne et dans les dossiers de concertation papiers.<br><br>La CADA rappelle que les modalités du droit d'accès varient au cours du temps. La communication des documents liés à la préparation du projet et ne sont donc pas, temporairement communicables. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *de PLUI, dans les mêmes formes et délai que pour les PPA.*<br>*Dès à présent, le PADD a été adopté par le CT, en conséquence je vous prie de le publier sur le site web, ou à défaut de me permettre de le consulter en vos locaux. »* | |
| **33** | 16/01/19 | Informations sur la concertation | *« Je souhaite contacter un habitant relais, si possible dans ma commune ou une commune avoisinante. Pouvez-vous me faciliter ce contact car je ne trouve ni liste, ni piste ? »* | Ce dispositif d'habitant relais n'est pas encadré juridiquement et Plaine Commune n'est pas tenu de communiquer les coordonnées d'un de ces habitants relais. Les personnes se sont inscrites de manière volontaire pour être simplement un relai de communication auprès de leur entourage et voisinage. Nous ne pouvons répondre favorablement à cette demande. |
| **34** | 16/01/19 | Informations sur la concertation | *« Je souhaite avoir connaissance ou communication des dates et des comptes rendus des réunions des conférences des Maires, et des autres réunions d'informations citées plus bas. Je vous serais reconnaissant de me faire connaitre les modalités pratiques de cette communication, dans le cadre général de l'accès aux documents administratifs ou dans le cadre plus spécifique de la concertation du PLUI. »* | Compte-tenu du fait que le document du PLUI n'est pas encore arrêté par le conseil territorial. IL n'est pas possible de vous communiquer actuellement des documents. |
| **35** | 16/01/19 | Informations sur la concertation | *« Qu'entend t'on concrètement par "maitriser le foncier", , expression entendue à plusieurs reprises dans les réunions d'information ?*<br>*Quel foncier, pour quels objectifs, avec quels moyens juridiques et ou économiques ?*<br>*Que doit-on comprendre, aussi précisément que possible, de l'expression dite publiquement par un vice-président : "sacraliser les quartiers pavillonnaires" ? pour quels objectifs, avec quels moyens juridiques et ou économiques ? »* | Nous prenons en compte vos observations, qui alimenteront le bilan de la concertation, sur la définition des orientations politiques et urbaines du PLUI.<br>Une exposition actuellement en cours sur le territoire pourra vous aider à mieux saisir ces notions ? |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **36** | 16/01/19 | Informations sur la concertation | *« je vous prie de bien vouloir accuser réception de mes mails.*<br>*Je ne trouve sur le site aucune publication des messages des citoyens, pouvez-vous m'indiquer le lien, si possible ?*<br>*Je suis intervenu à diverses reprises dans les réunions de concertations, mes interventions ne sont que rarement citées, et je ne suis jamais nommé, ou à tout le moins identifié comme un citoyen d'Epinay. Dois-je m'en étonner ? »* | Nous accusons réception de vos mails.<br>Toutes les observations écrites, faites par voie électronique ou par voie papier dans les registres de concertation, seront intégrées au bilan de la concertation du PLUI. Ce dernier sera disponible une fois que le conseil de territoire de Plaine Commune aura arrêté le PLUI.<br>Par ailleurs, tous les comptes rendus des réunions de concertations sont disponibles sur le site internet de Plaine Commune et dans les dossiers de concertation. |
| | 27/01/19 | Contribution sur le contenu du PLUI | *« je vous écris au nom d'un collectif d'habitants de Saint-Ouen nommé « Les Pavillons de Saint-Ouen » qui s'est créé en 2017 à l'occasion de la réécriture du PLU de Saint-Ouen.*<br>*En effet, dans la version du PLU proposée par la municipalité lors de l'enquête publique, les dispositifs de protection des Zones Pavillonnaires de Saint-Ouen, présents de longue date dans les PLU précédents, avaient été supprimés.*<br>*Le collectif des Pavillons de Saint-Ouen, a produit un document explicatif à destination de la population, et a fait circuler une pétition dans Saint-Ouen.*<br>*Le document, ainsi que le succès populaire de la pétition, ont convaincu Madame La Commissaire Enquêtrice, ainsi que l'équipe en charge de la rédaction du PLU de l'intérêt de réintroduire les règles de protection des zones pavillonnaire dans le PLU de Saint-Ouen.*<br>*Nous n'avons pas encore accès au texte réglementaire du futur PLUi, mais je voudrais attirer votre* | Nous accusons réception de ce document et prenons en compte vos observations, qui alimenteront le bilan de la concertation, sur la définition des orientations politiques et urbaines du PLUI.<br><br>Une exposition actuellement en cours sur le territoire pourra vous donner à voir la façon dont le pavillonnaire est pris en compte dans le PLUI.<br>Les documents sont également disponibles sur la page du PLUI et notamment les présentations faites en réunions publiques ou en atelier participatif peuvent également être des documents utiles. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *attention sur la sensibilité de la population de Saint-Ouen quant à la protection de ses zones pavillonnaires. Ci-joint le document adressé à Mme La Commissaire Enquêtrice lors de l'enquête publique de 2017.*<br>*Je vous enjoins à le lire en détail afin de vous convaincre de l'intérêt de conserver les règles de protection des zones pavillonnaires sur la commune de Saint-Ouen.*<br>*Vous apprécierez également, je l'espère, le sérieux de notre analyse et notre détermination à protéger nos zones pavillonnaires cernées par les annonces quasi-mensuelles de nouveaux programmes immobiliers, dont les alléchantes perspectives financières tendent parfois à faire oublier à leurs concepteurs les règles les plus élémentaires de respect de volumétrie du voisinage immédiat.*<br>*Enfin, et je terminerai par cela, j'attire également votre attention sur le dernier paragraphe du document, qui rappelle que des règles de protection des zones pavillonnaires existent également à Saint-Denis, et qu'il convient de les conserver dans la rédaction des articles du PLUi, au risque, je n'en doute pas, de susciter un émoi semblable à celui de la population de Saint-Ouen en 2017.*<br>*Bien sûr n'hésitez pas à revenir vers moi si vous souhaitez de plus amples informations ou si vous pouvez d'ores et déjà nous rassurer quant à la teneur du futur règlement. »* | |


Aubervilliers La Courneuve Épinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Pierrefitte-sur-Seine Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis Stains Villetaneuse
plan local d'urban!sme
intercommunal

# 4. OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- **Arrêté n°19/40 du 15 juillet 2019**

Département du développement urbain et social
Direction de l'Urbanisme règlementaire

# ARRETE

**N°: 19/40**

**Objet : Arrêté portant ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ainsi que L. 5219-2 et L. 5219-5 et suivants ;
**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-8 et L. 153-19 et suivants ainsi que leurs dispositions réglementaires ;
**VU** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
**VU** le décret n° 2015-1659 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial [EPT] dont le siège est à Saint-Denis ;
**VU** la délibération n° CC-16/1332 du Conseil de Territoire en date du 19 janvier 2016 élisant Monsieur Patrick BRAOUEZEC comme Président de l'Etablissement Public Territoriale Plaine Commune ;
**VU** la délibération n° CC-17/650 du Conseil de Territoire en date du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
**VU** le débat en Conseil de Territoire n° CT-18/865 portant sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables en date du 26 juin 2018 ;
**VU** la délibération n° CT-19/1153 du Conseil de Territoire en date du 19 mars 2019 tirant le bilan de la concertation préalable ;
**VU** la délibération n° CT-19/1153 du Conseil de Territoire en date du 19 mars 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
**VU** l'avis rendu par l'Autorité Environnementale du 4 juillet 2019 portant sur l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et le mémoire en réponse présenté par l'Etablissement Public Territorial ;
**VU** les avis rendus par les communes membres de l'Etablissement Public Territorial [EPT] suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément à l'article R. 153-19 du Code de l'Urbanisme ;
**VU** les avis rendus par les entités consultées conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme ;
**VU** la décision n° E19000012/93 du Tribunal Administratif de Montreuil du 18 avril 2019 constituant une commission d'enquête composée de 5 membres ;
**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
**Considérant** que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit faire l'objet d'une enquête publique conformément aux dispositions des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme ;

**ARRETE**

**Article 1er** : Pendant 33 jours consécutifs, du 02/09/2019 à 9h au 04/10/2019 à 17h, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial [EPT] Plaine Commune.

**Article 2 :** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le document de planification de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune. Il a pour objet de définir, d'organiser et de règlementer les constructions et les aménagements réalisés sur l'intégralité du territoire intercommunal dans le respect des objectifs fixés par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est composé de différents documents : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique, ainsi que d'annexes.
Pendant toute la durée de l'enquête, des informations pourront être demandées à l'EPT Plaine Commune – Délégation à la Stratégie Territoriale- 21 Avenue Jules RIMET, 93 218 SAINT-DENIS cedex

**Article 3** : Les informations environnementales (évaluation environnementale, avis de l'Autorité environnementale et réponse à cet avis) se rapportant à l'objet de l'enquête seront contenues dans le dossier d'enquête publique.
Les avis rendus par les personnes publiques associées, les entités consultées et les communes membres feront également partie du dossier d'enquête publique.

**Article 4** : Le Tribunal Administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée de :

- Monsieur NAU François, Président de la commission,
- Madame LEROY-BUREL Corinne, commissaire enquêteur,
- Madame MARETTE Catherine, commissaire enquêteur,
- Monsieur CULDAUT Jean, commissaire enquêteur,
- Monsieur VELLA Guy, commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'EPT Plaine Commune sis 21 Avenue Jules RIMET, 93 218 SAINT-DENIS cedex.

**Article 5** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-Saint-Denis par les soins de Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune.
Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée :

- Sur les panneaux administratifs répartis sur tout le territoire de Plaine Commune,
- au siège de l'EPT Plaine Commune 21 avenue Jules Rimet 93200 SAINT-DENIS,

et sera mis en ligne sur le site internet de l'EPT Plaine Commune (plainecommune.fr).

**Article 6** : Un site dédié spécialement à cette enquête publique sera créé à l'adresse suivante :
http://plui-plainecommune.enquetepublique.net

Le public pourra prendre connaissance de l'intégralité du dossier et y déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1er.
Afin de permettre à tous d'avoir accès à cette version dématérialisée, un outil informatique sera disponible au siège de l'enquête ainsi que dans chaque mairie des communes membres de l'EPT (détails en article 7).
Les observations ou propositions pourront également être adressées :

- par écrit à l'attention de Monsieur NAU François, président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : 21 Avenue Jules RIMET, 93 218 SAINT-DENIS cedex,
- par mail à l'adresse suivante : plui-plainecommune@enquetepublique.net

Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papiers ou envoyées par écrit ou mail seront publiées en intégralité sur le site internet de l'enquête publique pendant la durée de l'enquête publique.

**Article 7** : Le dossier d'enquête sera consultable dans les lieux d'enquête suivants aux horaires et jours indiqués :

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

| Lieux d'enquête | Adresses |
|---|---|
| Etablissement Public Territorial [EPT]<br>Plaine Commune (siège de l'enquête) | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Etablissement Public Territorial [EPT]<br>Hall d'accueil<br>21 Avenue Jules RIMET<br>93 218 SAINT-DENIS cedex<br>**Horaires** : Du lundi au vendredi : de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30. |
| Aubervilliers | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Hôtel de ville<br>Hall d'accueil – bureau des permanences<br>2, rue de la commune de Paris<br>93308 Aubervilliers cedex<br>Horaires : Du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h.<br>Le samedi, de 8h30 à 12h. |

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

| | |
|---|---|
| Epinay-sur-Seine | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Hôtel de Ville<br>Hall d'accueil<br>1-3 rue Quétigny<br>93806 Epinay-sur-Seine cedex<br>**Horaires** : Le lundi et du mercredi au vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30.<br>Le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30.<br>Le samedi de 9h à 12h.<br>**Sur support papier exclusivement** :<br>Service urbanisme - salle de réunion<br>7bis rue de Paris<br>93806 Epinay-sur-Seine cedex<br>Horaires : le lundi, mardi et jeudi, de 9h à 12h et de 13h15 à 16h45;<br>le vendredi de 9h à 12h et de 13h15 à 16h. |
| L'Île-Saint-Denis | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Hôtel de Ville<br>Guichet d'accueil unique<br>1, rue Méchin<br>93 450 L'Île-Saint-Denis<br>**Horaires** : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.<br>Le samedi de 9h à12h. |
| La Courneuve | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Pôle administratif Mécano<br>Unité Territoriale Urbanisme Réglementaire 1er étage<br>3, mail de l'Egalité<br>93120 La Courneuve<br>**Horaires** : Lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 8h45 à 11h30 et 13h30 à 17h00.<br>le mardi : de 13h30 à 17h00.<br>Le samedi de 9h à 11h30. |
| Pierrefitte-sur-Seine | **Sur papier** :<br>Hôtel de Ville<br>Salle des enquêtes publiques – RDC haut<br>Place de la Libération<br>93 380 Pierrefitte-Sur-Seine<br>**sur outil numérique** :<br>Hôtel de ville – RDC bas<br>**Horaires** : Du lundi au mercredi et le vendredi : de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h15.<br>Le jeudi de 13h30 à 17h15.<br>Le samedi de 8h30 à 11h45. |

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

| | |
|---|---|
| Saint-Ouen-sur-Seine | **Sur papier** :<br>Centre administratif Fernand LEFORT<br>Pôle droit des sols – 3ème étage – bureau 348<br>6, place de la République<br>93 400 Saint-Ouen<br>**Sur outil numérique** : au rez-de-chaussée du même lieu.<br>**Horaires** : lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h.<br>Le mardi de 8h30 à 12h30.<br>Le jeudi de 13h30 à 18h.<br>Le samedi de 9h à 12h. |
| Saint-Denis | **Sur papier et sur outil numérique** :<br>Hall du centre administratif - salle 11-13<br>2, place du caquet<br>93200 Saint-Denis<br>**Horaires** : Du lundi au mercredi et vendredi : de 8h30 à 17h.<br>jeudi de 8h30 à 12h30.<br>samedi de 8h30 à 12h.<br><br>**Sur support papier exclusivement** :<br>Immeuble le Saint-Jean<br>Service urbanisme – 2ème étage – salle 201<br>6 rue de Strasbourg<br>93200 Saint-Denis<br>**Horaires** : Du lundi au mercredi et le vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.<br>Le jeudi de 8h30 à 12h30. |
| Stains | **Sur papier et outil numérique** :<br>Hôtel de ville<br>RDC – service courrier<br>6 avenue Paul Vaillant Couturier<br>93240 Stains<br>**Horaires** : Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15.<br>Le samedi de 8h45 à 11h45. |
| Villetaneuse | **Sur papier et outil numérique** :<br>Hôtel de ville<br>Hall d'accueil<br>1 place de l'Hôtel de ville<br>93430 Villetaneuse<br>**Horaires** : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.<br>Le samedi de 9h à 12h. |

Un registre papier d'enquête coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête permettant au public de déposer ses observations et propositions sera tenu à disposition dans chaque lieu d'enquête contenant un dossier papier.
Des observations et propositions pourront également être déposées depuis les outils informatiques sur le registre électronique disponible sur le site internet indiqué en article 6.
Les observations et propositions déposées après l'enquête publique seront transmises à la commission d'enquête qui décidera souverainement d'en tenir compte ou non.

**Article 8** : Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête représentée par un ou plusieurs membres assurera **17 permanences** aux dates, lieux et horaires suivants :

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

| | | |
|---|---|---|
| **Samedi 7/09** | Hôtel de Ville<br>Salle du conseil<br>1-3 rue Quétigny<br>93806 Epinay-sur-Seine cedex | 9h-12h |
| **Mardi 10/09** | Centre administratif<br>salle 11-13<br>2, place du caquet<br>93200 Saint-Denis | 9h-12h |
| **Samedi 14/09** | Hôtel de ville<br>Hall d'accueil – bureau des permanences<br>2, rue de la commune de Paris<br>93308 Aubervilliers cedex | 9h-12h |
| | Pôle administratif Mécano<br>Unité Territoriale Urbanisme Réglementaire<br>1er étage<br>3, mail de l'Egalité<br>93120 La Courneuve | 9h-11h30 |
| | Hôtel de Ville<br>Salle des mariages<br>1, rue Méchin<br>93 450 L'Île-Saint-Denis | 9h-12h |
| **Jeudi 18/09** | Centre administratif Fernand LEFORT<br>Pôle droit des sols – 3ème étage – bureau 348<br>6, place de la République<br>93 400 Saint-Ouen-sur-Seine | 14h-17h |

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

| | | |
|---|---|---|
| **Samedi 21/09** | Centre administratif<br>salle 11-13<br>2, place du caquet<br>93200 Saint-Denis | 9h-12h |
| | Hôtel de Ville<br>Salle des enquêtes publiques – RDC haut<br>Place de la Libération<br>93 380 Pierrefitte-sur-Seine | 9h-11h45 |
| | Mairie de Villetaneuse<br>salle des manifestations – RDC<br>1 place de l'Hôtel de ville<br>93430 Villetaneuse | 9h-12h |
| | Médiathèque Don Quichotte<br>Salle d'animation – 1er étage<br>120 Avenue du Président Wilson<br>93210 Saint-Denis | 14h-17h |
| **Lundi 23/09** | Hôtel de ville<br>Hall d'accueil – bureau des permanences<br>2, rue de la commune de Paris<br>93308 Aubervilliers cedex | 14h-17h |
| **Jeudi 26/09** | Hôtel de Ville<br>Salle du conseil<br>1-3 rue Quétigny<br>93806 Epinay-sur-Seine cedex | 14h-17h |
| **Samedi 28/09** | Centre administratif Fernand LEFORT<br>Pôle droit des sols – 3ème étage- bureau 348<br>6, place de la République<br>93 400 Saint-Ouen-sur-Seine | 9h-12h |
| | Mairie de Stains<br>RDC - Salle des commissions<br>6 avenue Paul Vaillant Couturier<br>93240 Stains | 9h-12h |
| | Médiathèque Louis Aragon<br>Salle de réunion – rez-de-chaussée<br>Parvis Hubertine Auclert<br>93240 Stains | 14h-17h |
| **Lundi 30/09** | Etablissement Public Territorial [EPT]<br>Salle chemin vert – rez-de-chaussée<br>21 Avenue Jules RIMET<br>93 218 Saint-Denis cedex | 16h-19h |
| **Vendredi 04/10** | Pôle administratif Mécano<br>2ème étage – salle de réunion<br>3, mail de l'Egalité<br>93120 La Courneuve | 14h-17h |

**Article 9** : A la demande de la commission d'enquête, une **réunion publique** aura lieu au siège de l'enquête le jeudi **19 septembre 2019** à partir de 18h30 à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial [EPT] Plaine Commune - Salle du conseil - 21 Avenue Jules RIMET 93 218 SAINT-DENIS cedex.

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

**Article 10** : A l'expiration du délai fixé à l'article 1er, les registres papiers seront transmis à la commission d'enquête pour être clos et signés par celle-ci. Le registre numérique et la boîte mail seront fermés le 04 octobre 2019 à 17h.

**Article 11** : La commission d'enquête, après réception des observations et propositions du public, établira un procès-verbal de synthèse qui sera remis au responsable du Plan Local d'urbanisme intercommunal ou son représentant. L'Etablissement Public Territorial adressera en retour à la commission d'enquête ses réponses et observations.

**Article 12** : La commission d'enquête établira un rapport et rendra ses conclusions motivées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune conformément à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement.
Le rapport et les conclusions seront transmis à l'EPT Plaine Commune 21 Avenue Jules RIMET - 93 218 SAINT-DENIS cedex. La commission d'enquête transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Montreuil.

**Article 13** : A l'issue de l'enquête publique, copies du rapport et des conclusions de la commission d'enquête seront transmises et mises à la disposition du public par le Président de l'EPT Plaine Commune dans les meilleurs délais :

- au siège de l'EPT Plaine Commune sis 21, avenue Jules Rimet 93200 SAINT-DENIS,
- en Préfecture de Seine-Saint-Denis – Unité territoriale de la DRIEA en Seine-Saint-Denis sis 7, esplanade Jean Moulin – B.P. 189 - 93003 BOBIGNY CEDEX,
- et sur le site internet de l'EPT Plaine Commune (plainecommune.fr)

pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Par ailleurs, toute personne intéressée pourra en obtenir communication en s'adressant par écrit à l'EPT Plaine Commune – Direction de la Stratégie Territoriale - 21, avenue Jules Rimet 93200 SAINT-DENIS.

**Article 14** : A l'issue de l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et de la commission d'enquête, sera soumis pour approbation au Conseil de Territoire, autorité compétente pour l'approuver.

**Article 15** : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'EPT Plaine Commune. Copie du présent arrêté sera adressée au Tribunal Administratif de Montreuil, à Monsieur le préfet de Seine-Saint-Denis et au président de la commission d'enquête.

Fait à Saint-Denis, le 15 JUIL. 2019

Le Président,

Le Président certifie que le present acte,
Publié le :
15 JUIL. 2019
Reçu en Préfecture le :
15 JUIL. 2019
Est exécutoire

La Responsable des Affaires Juridiques et Assurances.

Maggy RATTEZ-BASSOUM

Patrick BRAOUEZEC

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.**

# 5. Liste des modifications apportées au projet de PLUi




# LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLUi

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine
Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

# SOMMAIRE

**1 Préambule ..... 3**

**2 Modifications apportées au rapport de présentation (Tome 1) ..... 4**

2.1 Modifications apportées au Diagnostic (document n°1-2) ..... 4
2.2 Modifications apportées à l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3) ..... 7
2.3 Modifications apportées à l'Evaluation environnementale (document n°1-4) ..... 9
2.4 Modifications apportées au suivi et évaluation (document n°1-5) ..... 11
2.5 Modifications apportées à la Justification des choix (document n°1-6) ..... 12

**3 Modifications apportées au PADD (Tome 2) ..... 19**

**4 Modifications apportées aux OAP (Tome 3) ..... 20**

4.1 Modifications apportées au préambule des OAP (Document n°3-1) ..... 20
4.2 Modifications apportées à l'OAP thématique Environnement et santé (document n°3-2-1) ..... 20
4.3 Modifications apportées à l'OAP thématique Commerce et artisanat (document n°3-2-2) ..... 22
4.4 Modifications apportées à l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison (document n°3-2-3). ..... 22
4.5 Modifications apportées aux OAP sectorielles (document n°3-3) ..... 23

**5 Modifications apportées au règlement écrit (Tome 4-1) ..... 37**

5.1 Modifications apportées aux Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, document n°4-1-1) ..... 37
5.2 Modifications apportées aux règlements de zones (document n°4-1-2) ..... 47
5.3 Modifications apportées aux fiches patrimoniales (Document n°4-1-3-2) ..... 71
5.4 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés, servitudes, et PAPAG (document n°4-1-4) 72
5.4.1 Servitudes de localisation ..... 72
5.4.2 Emplacements réservés ..... 74
5.4.3 Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ..... 77

**6 Modifications apportées au règlement graphique (tome 4-2) ..... 77**

6.1 Modifications apportées aux plans de zonage (documents n°4-2-2) ..... 77
6.2 Modifications apportées aux Plans du patrimoine bâti (document n°4-2-4) ..... 84
6.3 Modifications apportées au plan de zonage pluvial (document n°4-2-5) ..... 84
6.4 Modifications apportées au plan des périmètres de mixité sociale (document n°4-2-6) ..... 84
6.5 Création d'un plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements (document n°4-2-7) ... 84

**7 Modifications apportées aux annexes (Tome 5) ..... 85**

7.1 Modifications apportées aux Servitudes d'Utilité Publique (document n°5-1) ..... 85
7.2 Modifications apportées aux autres annexes réglementaires (document n°5-2) ..... 85
7.3 Modifications apportées aux Annexes informatives (document n°5-3) ..... 86

# 1 PRÉAMBULE

La présente note liste les modifications apportées au dossier de PLUI proposé à l'approbation du Conseil de territoire du 25 février 2020 par rapport au projet arrêté le 19 mars 2019 et soumis à l'enquête publique du 2 septembre au 4 octobre 2019.

Les modifications qui ont été apportées au dossier de PLUi découlent soit :

- Des avis exprimés par les communes membres de l'EPT Plaine Commune, joints au dossier d'enquête publique ;
- Des avis exprimés par les personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC), joints au dossier d'enquête publique ;
- Des observations exprimées durant l'enquête publique ;
- Des recommandations et réserves formulées par la Commission d'enquête publique.

Sont reportées dans le présent document les modifications ayant pour effet de modifier la portée du contenu du document ou la règle. Ne sont pas reportées les modifications de pure forme et n'entraînant pas de modification sur le fond (formulations, orthographe et syntaxe, corrections de coquilles, mise en page…).

Les textes ajoutés figurent ci-après en caractères *verts italiques*.
Les textes supprimés figurent en caractères ~~*verts italiques barrés.*~~

Les numéros de pages indiqués correspondent aux pièces du dossier d'enquête publique.

Les pièces du PLUi n'apparaissant pas dans la présente note n'ont fait l'objet d'aucune modification notable.

# 2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME 1)

## 2.1 Modifications apportées aux Pièces administratives (tome 0)

**Porter à connaissance de l'Etat** retiré à la demande de ce dernier

## 2.2 Modifications apportées au Diagnostic (document n°1-2)

### Introduction

**3 Un territoire stratégique du Grand Paris**

P.17, précision : *L'EPT est par ailleurs doté d'un réseau important de grands équipements métropolitains. (…) Cette position sera encore renforcée par l'arrivée du futur Campus Condorcet (plus de 12 000 enseignants et chercheurs) en 2019 et des étudiants du futur ~~hôpital Nord~~ Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (12 000 étudiants également).*

P.17, ajout : *Le **réseau de transports en commun** du territoire s'est fortement enrichi ces dix dernières années : (…). Cette accessibilité métropolitaine ~~va~~ prendra encore ~~prendra~~ une nouvelle ampleur dans les années à venir, avec les nombreuses infrastructures en projet : le prolongement du tramway T8 jusqu'à Paris, le prolongement de la ligne 14 à Pleyel (...)*

### Chapitre 1 Analyse socio-économique et résidentielle

**2.2.1 Un territoire bâtisseur**

La carte des prévisions de production de logements est actualisée

**2.6.1 Une offre de logements étudiants en augmentation**

P.67, actualisation : *En 2014, il y avait 43 000 étudiants (…). Ce chiffre est amené à augmenter dans le futur, avec l'ouverture du campus Condorcet (5 000 étudiants) et l'arrivée du CHU Grand Paris-Nord à Saint-Ouen-sur-Seine (5 000 à 12 000 étudiants).*

**2.6.3 Un accueil des gens du voyage respectant *partiellement* les exigences *réglementaires***

P.72, complément : *Deux aires d'accueil de 30 places pour les gens du voyage sont présentes sur le territoire (…). Le SDAHGV prévoit la réalisation de deux autres aires d'accueil de 24 places chacune, à Saint-Denis et Stains.*

**3.1.1 Un pôle universitaire majeur**

P.74, actualisation : *Le futur CHU Grand Paris-Nord de Saint-Ouen-sur-Seine accueillera également 5 000 à 12 000 étudiants.*

**3.1.2 De grands équipements publics d'excellence en matière de santé**

P.75, actualisation : *L'implantation d'un second CHU est ~~à l'étude~~ prévue à Saint-Ouen-sur-Seine (voir 3.6.3 ci-dessous).*

**3.1.4 La zone à faible émissions métropolitaine**

P.164, ajout d'un paragraphe 3.1.4 relatif aux caractéristiques et objectifs de la zone à faible émission (ZFE) métropolitaine, dans le périmètre de laquelle sont situées les communes d'Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine, La Courneuve, Saint-Denis et L'Ile-Saint-Denis. Deux cartes sont également ajoutées.

**3.6 Des politiques sanitaires et sociales essentielles pour la population**

P.93, actualisation : *2 CHU à l'horizon ~~2025~~ 2027*

**3.6.3 Une offre médicale carencée, faisant l'objet de projets**

P.94, actualisation et compléments liés à l'intégration du Projet d'Intérêt Général du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) :

*~~Le projet de l'hôpital Nord, qui devait initialement être implanté dans le quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, est actuellement à l'étude. Il serait complémentaire de l'offre existante en permettant un~~*

~~*renforcement significatif de l'offre ambulatoire et des spécialités. Le projet consiste au regroupement et de la relocalisation de deux hôpitaux existants : Bichat (Paris 18e) et Beaujon (Clichy-la-Garenne), soit une surface de plancher prévisionnelle d'environ 200 000 m² (130 000 m² pour l'hôpital et 70 000 m² pour les activités d'enseignement et de recherche). Cet équipement supplémentaire viendrait compléter l'offre de soins locale et la rééquilibrer à l'échelle métropolitaine grâce à ses 816 lits d'hospitalisation et 173 places. En outre, la vocation de ce futur campus hospitalo-universitaire est « celle d'un établissement d'excellence à l'échelle nationale et internationale »*~~

*Le projet de **Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord** (CHU GPN) a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 7 juin 2019. Après l'abandon du site d'implantation initialement envisagé dans le quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, l'Etat et l'AP-HP ont confirmé le choix des emplacements actuels emplacements de l'usine PSA, du magasin Conforama, du parc d'activités Gaudefroy et d'un îlot d'habitat en bordure de l'avenue Victor Hugo, à proximité du centre-ville. La nouvelle emprise porte sur une superficie de plus de 7 ha, légèrement supérieure à celle du site initialement envisagé. Le projet développera une surface de plancher prévisionnelle d'environ 220 000 m² (130 000 m² pour l'hôpital et 88 400 m² pour les activités d'enseignement et de recherche). Le site sera desservi par les lignes 13 et 14 du métro et le RER C.*

*Le CHU GPN regroupera sur un site unique une structure hospitalière dédiée aux activités médico-chirurgicales, des activités d'enseignement ainsi que des activités de recherche. Il a vocation à se substituer aux hôpitaux Bichat (Paris 18e) et Beaujon (Clichy-la-Garenne) de l'AP-HP, aux unités d'enseignement en médecine et odontologie de l'Université Paris-Diderot et aux unités de recherche de ces disciplines portées par l'université et l'INSERM. Les deux hôpitaux et l'université regrouperont 5 700 emplois directs et plus de 12 000 étudiants en médecine, odontologie, soins infirmiers et professions paramédicales.*

*L'implantation de ce campus répond à deux objectifs majeurs du projet régional de santé 2018-2022 adopté par l'ARS, en particulier pour la réduction des inégalités sociales et territoriales de santé et la recherche de synergies avec les acteurs du territoire, notamment la médecine de ville et les centres de santé, pour faciliter les parcours de soin et la prise en charge. Elle répond également à la volonté de contribuer à l'équilibre du Grand Paris en favorisant le déploiement de l'enseignement supérieur, la recherche et la formation ainsi que la densité médicale, sur un territoire marqué par des difficultés d'accès au soin*

**Chapitre 4 Mobilités**

**3.1.3 Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés : une distorsion entre le stationnement sur voirie et dans les parkings**

P.164, compléments relatif aux capacités de stationnement des véhicules hybrides et électriques :

*-Sur voirie : il n'existe aucune borne de recharge sur voirie depuis la cessation d'activité du service Autolib, les installations liées à celui-ci étant à ce jour désaffectées*

*-En ouvrage : ce jour seuls deux parcs de stationnement ouverts au public comportent des bornes électriques :*

- *Le parc de stationnement de la Porte de Paris à Saint-Denis : 7 bornes ;*
- *La centrale de mobilité n°1 de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial à L'Ile-Saint-Denis : 7 bornes opérationnelles, 21 bornes à terme en fonction de la demande.*

**3.2.3 Les projets de transports collectifs**

P.171, Actualisation des calendriers

| | |
|---|---|
| *Prolongement de la ligne 14 du métro à Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine* | *2020-2021* |
| *Prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers* | *Fin 2021* |
| *Prolongement de la ligne 14 à Saint-Denis Pleyel*<br>*Création des lignes 16 et 17 du métro (Pleyel, La Courneuve Six Routes - tronçon commun jusqu'au Bourget RER B)* | *2024 ~~2025~~* |
| *Prolongement du tramway T8 à Paris (Rosa Parks RER E)* | *~~2024-2025~~ Engagement des travaux avant 2024* |
| *Création ligne 15 du métro*<br>*Tram 11 Express phase 2 (Noisy-le-Sec à Sartrouville).* | *2030* |

**3.4 Vers le développement d'une offre globale de mobilité et d'intermodalité**

P.184, actualisation : *les villes de Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine et Saint-Denis ~~sont~~ étaient adhérentes au syndicat mixte Autolib' Métropole jusqu'à l'arrêt du service en 2018.*

**Chapitre 5 Analyse urbaine et paysagère**

**3.1 Une mosaïque de tissus urbains**

P.220, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique** - clarification méthodologique –articulation entre le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement ; ajout – clarification de l'articulation entre les pièces du dossier : *La répartition des espaces non bâtis et leurs caractéristiques sont analysées dans l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*

**3.3.2 Des espaces de nature plus présents au Nord de Plaine Commune**

P.244, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique** - clarification méthodologique –articulation entre le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement ; ajout – clarification de l'articulation entre les pièces du dossier: *L'analyse de la quantité et de la répartition des espaces verts et de loisirs, notamment au regard des objectifs du SDRIF, est détaillée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*

**4.1 Un territoire de renouvellement urbain - bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

P.254, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique** - clarification méthodologique –articulation entre le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement :

*Les données présentées ici sont issues d'une méthode d'analyse ad hoc, basée sur le croisement du MOS, des orthophotos aériennes et du cadastre. Cette méthode vise à analyser de façon contextuelle la nature spécifique des espaces à caractère naturel ou agricole du territoire de Plaine Commune. La méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 5.1.1 de la Justification des choix (document n°1-6 du rapport de présentation).*

*La présente analyse est donc distincte de l'analyse normalisée basée strictement sur l'exploitation des données du MOS, développée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3) et qui vise notamment à apprécier les caractéristiques du territoire au regard des objectifs quantitatifs du SDRIF.*

*Le territoire de Plaine Commune est urbanisé en quasi-totalité depuis la fin des années 1960 et l'achèvement du développement de l'activité industrielle, des quartiers pavillonnaires et des grands ensembles. ~~En 2017~~, En croisant l'analyse du MOS avec le cadastre et les orthophotos 2008 et 2017, il ressort que les espaces naturels, ~~et~~ agricoles et forestiers (NAF) occupaient en 2017 près de 750 hectares, soit près de 15,7% ~~plus de 15%~~ **du territoire intercommunal.***

*Ce résultat, basé sur une méthode d'analyse ad hoc, est convergent avec celui de l'analyse normalisée fondée exclusivement sur le MOS. Cette dernière aboutit à une part d'espaces verts sur le territoire évaluée à 14%, soit 15,3 m² / habitant. Ce ratio moyen par habitant est supérieur aux exigences du SDRIF, mais la répartition des surfaces est très inégale selon les communes (voir partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement – document n°1-3 du rapport de présentation).*

***La très grande majorité des projets urbains et immobiliers récents et à venir relèvent ~~donc~~ désormais d'un processus de renouvellement urbain et de recyclage foncier,** que ce soit dans le cadre d'opérations d'aménagement ou dans le diffus, comme cela est développé plus loin. Le renouvellement urbain des friches a ainsi représenté plus de 120 hectares de terrains redéveloppés entre 2008 et 2017.*

***Inversement,** et en suivant cette même méthodologie ad hoc, **la consommation des espaces naturels et agricoles est logiquement très faible. La part des espaces naturels ~~et~~ agricoles et forestiers est restée stable sur 10 ans**, à hauteur ~~de 15%~~ de 16% du territoire intercommunal en 2008 comme en 2017. A surface globale constante, on observe toutefois une évolution de la nature de ces espaces. Les espaces agricoles, dont les jardins ouvriers qui en représentent les trois quarts, tendent à se réduire, avec respectivement -9 et -8 hectares sur 10 ans. Les espaces agricoles traditionnels (hors jardins ouvriers) sont particulièrement touchés et ont vu leur surface se réduire de plus de 50% durant cette période. Dans le même temps, les espaces ~~naturels sont en progression du fait de l'aménagement de nouveaux parcs et jardins~~ de parcs urbains et sportifs sont en forte progression (+15 hectares sur 10 ans), notamment en raison de l'aménagement de nouveaux espaces dans le cadre des opérations d'aménagement publiques. **Au global, consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 10 ans est estimée à 3,7 hectares, soit une diminution de 0,5%.** ~~A noter qu'il n'existe pas d'espace forestier au sens du MOS sur le territoire de Plaine Commune.~~*

*Cette analyse, sa méthodologie et les définitions des catégories d'espaces retenues sont détaillées dans la partie 5.1 de la Justification des choix (document n°1-6 du rapport de présentation du PLUi)*
[La présentation du tableau de synthèse est modifiée pour être rendue plus cohérente avec les analyses présentées dans la Justification des Choix et l'Etat Initial de l'Environnement]

**4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation**
P.264 et suivantes, mise à jour et complément : la présentation de la ZAC Port-Chemin Vert à Aubervilliers est actualisée et complétée.
P.270-271, mise à jour et complément **:** la présentation du projet de la ZAC des Tartres est actualisée et complétée.

**4.2.4 Les principaux projets urbains engagés et à venir**
P.269, précision : *Réparti sur deux sites à Paris et Aubervilliers, **le Campus Condorcet** (…) permettra l'implantation de dix établissements et organismes accueillant environ 18 000 étudiants, enseignants, chercheurs et personnes travaillant sur le site, dont 12 000 sur le site d'Aubervilliers.*
P.269, actualisation et complément liés à l'intégration du Projet d'Intérêt Général du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord : *Le ~~Grand Hôpital Nord de la Métropole~~ **Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord** (CHU GPN), fusion des hôpitaux Bichat (Paris) et Beaujon (Clichy-la-Garenne), doit regrouper services de santé et université. A la suite de la mise à disposition du public prévue par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2019, le projet de campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG), le 7 juin 2019, par le Préfet de la Seine-Saint-Denis. Son implantation était initialement prévue dans le périmètre de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine. Suite à l'abandon du site initial, sa nouvelle localisation ~~éventuelle sur le territoire reste à définir.~~ à l'emplacement de l'usine PSA, du magasin Conforama, du parc d'activités Gaudefroy et d'un îlot d'habitat en bordure de l'avenue Victor Hugo, a été confirmée par l'Etat et l'AP-HP. D'une superficie de 7 hectares, le site accueillera 5 700 emplois directs et 12 000 étudiants.*
[+ ajout d'un plan de localisation]

**4.3.1 La programmation de logement et les prévisions démographiques**
P.273, compléments liés aux projections résidentielles et démographiques :
*"L'Observatoire de l'habitat de Plaine Commune évalue à environ 47 500 le total de la programmation prévisionnelle de logements entre 2018 et 2030 (dans les ~~opérations d'aménagement~~ périmètres de projets et dans le diffus).*
*Au sein des périmètres de projet, la production prévisionnelle de logement représente près de 31 000 logements (soit les deux tiers de la production totale prévisionnelle). Sa répartition spatiale est présentée sur la carte ci-dessous.*
*(...) Les prévisions démographiques découlant de cette programmation prévisionnelle sont estimées à une fourchette de 550 000 à 570 000 habitants d'ici l'année 2030 (…). La densité résidentielle du territoire serait alors comprise entre 116 et 119 habitants à l'hectare (estimation pour 2016 : 92,7 habitants à l'hectare).*
+Ajout d'une carte de la Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle dans les périmètres de projet (y compris projets de renouvellement urbain)

## 2.3 Modifications apportées à l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3)

**INTRODUCTION**

Cette partie a été complétée et mise à jour pour rendre compte des changements de la structure de l'État initial de l'environnement :

- Zooms sur les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLUi ;
- Qualification des enjeux thématiques.

**2.1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Ce chapitre a été mis à jour d'après les données du MOS 2017 diffusées par l'Institut Paris Région. Une matrice des changements observés entre 2008 et 2017 a été créée.

**2.1.3. ZOOM SUR LES ESPACES VERTS ET DE LOISIR**

**Pour prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique** - clarification méthodologique –articulation entre le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement, ce chapitre a été complété :

- En explicitant la méthode de cartographie de ces espaces ;
- En introduisant un tableau de surface d'espace vert par commune, pour mieux illustrer leur inégale répartition dans le territoire ;
- En introduisant la carte des espaces à moins de 1 km de ces espaces pour mieux illustrer leur accessibilité ;
- En différenciant clairement les notions d'accessibilité et d'attractivité par la structuration même du chapitre.

### 2.1.5. ZOOM SUR LES ZONES HUMIDES

À la demande de la MRAE, de l'État et de la CLE, ce nouveau chapitre a été créé en complétant la présentation de l'inventaire régional des zones humides par la DRIEE, auparavant incluse dans le chapitre « *2.3.1. Les zonages officiels d'inventaire et de protection des milieux naturels* » de l'État initial de l'environnement, avec les inventaires des zones humides réalisés par la CLE à l'échelle du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

### 2.3.3. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Ce chapitre a été complété pour présenter la carte des continuités écologiques régionales incluse dans le SDRIF, en complément du SRCE.

### 3.4. LA GESTION DES DÉCHETS

Ces chapitres ont été mis à jour au regard des données les plus récentes disponibles :

- Dans les rapports sur le prix et la qualité des services publics de l'eau, de l'assainissement, du chauffage urbain et des déchets ;
- Dans le recensement de la population (INSEE, RP 2015, données détaillées).

### 4.1. LES RISQUES NATURELS

Ce chapitre a été complété :

- Pour mentionner les arrêtés de catastrophes naturelles postérieurs à 2016, à la demande de l'État ;
- Pour présenter les informations disponibles sur la vulnérabilité du territoire aux inondations, à la demande de la MRAE et de l'État ;
- Pour présenter les cartographies d'aléas sur les risques mouvements de terrain incluses dans les projets de PPRMT à l'étude, à la demande de la MRAE.

### 4.3.1. LES NUISANCES SONORES

Ce chapitre a été restructuré en distinguant les bruits liés aux transports terrestres et ceux liés aux transports aériens. La présentation de ces derniers a été complétée en présentant les données issues de la carte de bruit de « 3ème échéance » de BRUITPARIF.

### 4.3.2. LES NUISANCES ÉLECTROMAGNÉTIQUES

À la demande de l'État, ce chapitre a été complété :

- Pour mieux présenter les nuisances liées aux antennes-relais de téléphonie mobile, au moyen d'une carte de localisation de ces antennes et des mesures de champs de l'ANFR postérieures à 2017 ;
- Pour présenter les nuisances électromagnétiques liées aux lignes à haute tension qui traversent le territoire de Plaine Commune.

### 4.3.4. LES ÎLOTS DE CHALEUR URBAINS

Ce nouveau chapitre a été créé pour exposer les effets du phénomène d'îlots de chaleur urbain sur la santé des populations. L'étendue et l'intensité de ce phénomène à Plaine Commune sont présentées au chapitre « *1.4.3. Les îlots de chaleur urbain* » de l'État initial de l'environnement.

### 5. ZOOM SUR LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

À la demande de la MRAE, cette nouvelle partie a été insérée dans de l'État initial de l'environnement. Elle comporte deux grands chapitres :

- 5.1. Les sites d'extension urbaine
- 5.2. Les sites d'OAP

#### 5.1. LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Pour chacun des 4 sites d'extensions urbains envisagés par le PLUi, ce chapitre décrit l'occupation du sol, la structure de la végétation, les données naturalistes faune/flore connues et présente une cartographie des données environnementales (place dans la trame écologique locale, présence de zones humide, inondabilité, risque de pollution des sols, sensibilité aux nuisances sonores et présence de réseaux de chaleur).

#### 5.2. LES SITES D'OAP

Ce chapitre présente la synthèse des niveaux d'enjeux thématiques pour les 35 périmètres d'OAP sectorielles du PLUi, selon les thématiques suivantes : imperméabilisation, îlots de chaleur, énergie, espèces, trame verte et bleue, risques, pollutions et nuisances. La présentation argumentée et cartographique de ces enjeux constitue l'introduction ce chaque OAP sectorielle (document n°3-3 des OAP).

#### 6.1. HIÉRARCHISATION DES ENJEUX THÉMATIQUES

À la demande de la MRAE, ce nouveau chapitre a été ajouté en introduction de la partie « *6. Enjeux environnementaux* » de l'État initial de l'environnement. Il reprend la qualification argumentée de l'étendue et de l'intensité des enjeux environnementaux selon les thèmes exposés aux articles L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme, qui était uniquement présentée auparavant dans le chapitre « *5.1. Bilan des effets du PLUi sur l'environnement* » de l'Évaluation environnementale (document n°1-4 du rapport de présentation).

#### ANNEXES

Suite aux compléments effectués dans le chapitre « *4.1. Risques naturels* », deux nouvelles annexes ont été insérées dans cette partie de l'État initial de l'environnement :

- **L'annexe 1** rassemble les diagrammes et cartes illustrant la vulnérabilité du territoire aux inondations, issues du diagnostic de vulnérabilité de la Métropole du Grand Paris et de l'étude pilote sur la boucle de la Seine ;
- **L'annexe 2** présente les cartes d'aléas géologiques issues des projets de PPRMT à l'étude.

## 2.4 Modifications apportées à l'Evaluation environnementale (document n°1-4)

#### RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

À la demande de la MRAE, le résumé non technique, qui constituait les chapitres introductifs de l'Évaluation environnementale, en est désormais dissocié et fait désormais l'objet d'un fascicule distinct (document n°1-7 du rapport de présentation).

#### 3.1 ÉVALUATION DES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre a été mis à jour pour rendre compte des évolutions du PADD, des OAP et du règlement (tomes 2 à 4 du PLUi). Ces évolutions n'ont pas modifié sensiblement l'appréciation portée sur le PLUI par l'Évaluation environnementale.

#### 3.2.1.6. SECTEURS PROCHES DU SITE NATURA 2000 SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

À la demande de la MRAE, ce chapitre a été créé au sein de l'Évaluation des incidences prévisibles du PLUi sur Natura 2000, pour présenter en détail les données naturalistes (occupations du sol, structure de la végétation, espèces) des deux sites d'OAP proches du parc départemental Georges Valbon, permettant ainsi une meilleure qualification des enjeux fonctionnels du site Natura 2000 et donc, une meilleure appréciation des incidences prévisibles du PLUi :

- Le secteur « des Essences », constitué du terrain des Essence proprement dit et des bassins de la Molette ;
- Le parc interdépartemental des sports de Marville.

#### 3.2.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE NATURA 2000

Ce chapitre a été créé au sein de l'Évaluation des incidences prévisibles du PLUi sur Natura 2000, pour présenter et discuter les incidences potentielles du PLUi sur Natura 2000 et déterminer les enjeux en découlant.

#### 3.2.3. INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES

À la demande de la MRAE, de l'État et du Département, ce chapitre a été complété, pour mieux justifier ses conclusions :

- Par une présentation détaillée des densités existantes et densités autorisées dans le site Natura 2000, permettant de quantifier l'évolution autorisée de la constructibilité par le PLUi ;
- Par une argumentation plus détaillée de la préservation des espaces paysagers proches des sites Natura 2000 (secteurs « Les Essences » et « Marville »), permettant de justifier du maintien de leur fonctionnalités écologiques ;
- Par une conclusion sur les incidences du PLUi sur Natura 2000. Cette conclusion reprend les enjeux identifiés au chapitre 3.2.2., et pour chacun d'eux, expose les effets du PLUi et conclu sur les incidences.

### 4. ANALYSE DES DOCUMENTS-CADRE SOUMIS À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'introduction de ce chapitre a été complétée pour présenter l'état d'avancement du SCOT de la Métropole du Grand Paris.

#### 4.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La présentation des orientations du SDRIF et de son application au territoire de Plaine Commune a été complétée (thème des espaces verts et des espaces de loisir) et mise à jour (données issues du recensement de la population les plus récentes).
À la demande de la MRAE et **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique** - clarification méthodologique –articulation entre le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement,, l'examen de la compatibilité du PLUi avec le SDRIF a été complété, pour mieux argumenter la mise en œuvre par le PLUi des deux orientations suivantes du SDRIF :

- Atteindre 10 m² d'espaces verts publics par habitant ;
- Créer de nouveaux espaces verts et espaces de loisir.

Elle a de plus été mise à jour, pour rendre compte des évolutions du PLUI (tome 2 à 4). Ces évolutions n'ont pas modifié sensiblement l'appréciation portée sur la compatibilité du PLUI avec le SDRIF.

#### 4.1.2. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La présentation de l'application au territoire de Plaine Commune des orientations du PDUIF a été mise à jour (données issues du recensement de la population les plus récentes).
L'examen de la compatibilité du PLUi avec le PDUIF a été mise à jour, pour rendre compte des évolutions du règlement du PLUI (tome 4). Ces évolutions n'ont pas modifié l'appréciation portée sur la compatibilité du PLUI avec le PDUIF.

#### 4.1.3. LES DOCUMENTS-CADRE RELATIF À L'EAU : LE SDAGE ET LE PGRI « SEINE-NORMANDIE », LE SAGE « CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER »

À la demande de la MRAE et de la CLE, la présentation du SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer » a été complétée pour tenir compte de son adoption à l'unanimité par la Commission locale de l'eau le 20 décembre 2019. Les objectifs de gestion du SAGE et son règlement peuvent donc désormais être présentés en détail.
L'examen de la compatibilité du PLUi avec les documents-cadre liés à l'eau a été mise à jour, pour rendre compte des évolutions du règlement du PLUI (tome 4). Ces évolutions n'ont pas modifié l'appréciation portée sur la compatibilité du PLUI avec ces documents-cadre.

### 4.2. UN DOCUMENT CADRE AVEC UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE : LE SRCE D'ÎLE-DE-FRANCE

L'examen de la compatibilité du PLUi avec le SRCE a été mise à jour, pour rendre compte des évolutions du règlement du PLUI (tome 4). Ces évolutions n'ont pas modifié l'appréciation portée sur la compatibilité du PLUI avec le SRCE.

#### 5.1.5. SANTÉ ENVIRONNEMENTALE DES POPULATIONS

Ce chapitre a été mis à jour suite aux compléments du PLUi relatifs à la prévention des inondations (éléments sur la vulnérabilité chapitre de l'État initial de l'environnement –document n°1-3 du rapport de présentation– et prescriptions de l'OAP environnement et santé –document 3.2.1 du tome 3–).

#### 5.2.1. MESURES D'ÉVITEMENT DES INCIDENCES INTÉGRÉES AU PLUI

Ce chapitre a été complété de nouveaux paragraphes :

- « Compensation de la consommation foncière », décrivant les mesures mises en place pour compenser les 7,1 ha de consommation foncières envisagés par le PLUi, suite au passage en CIPENAF ;
- « Apports des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique », décrivant les principaux ajustements du PLUi suite à la consultation des PPA et du public.

#### 5.2.5. ÉTUDE DE LA POLLUTION DES SOLS DANS LA PLAINE

Ce chapitre a été créé pour décrire cette nouvelle mesure, créée suite à l'avis de la MRAE sur la nécessaire mise en place d'indicateurs de suivi de la pollution des sols.

#### 5.2.6 MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DES PAYSAGES

Ce chapitre a été créé pour décrire cette nouvelle mesure, créée suite à l'avis de la MRAE sur la nécessaire mise en place d'indicateurs de suivi du paysage.

## 2.5 Modifications apportées au suivi et évaluation (document n°1-5)

#### 1.MÉTHODE DE SUIVI ET ÉVALUATION

**Prise en compte de la réserve n°1 de la Commission d'Enquête Publique -1.1 Méthodologie**

P.4, compléments liés à la méthodologie d'exploitation des indicateurs et à l'articulation avec les autres documents cadre de Plaine Commune :

Le suivi et l'évaluation du PLUi reposera, autant que possible, sur la méthode suivante :

1. *L'analyse des indicateurs sera faite à **l'échelle de Plaine Commune et des 9 villes.** Des focus infra-communaux sur certains secteurs à enjeux pourront par ailleurs être mis en œuvre chaque fois que cela paraîtra pertinent et dans la limite des possibilités techniques offertes par les données existantes (IRIS, sections cadastrales, périmètres ad hoc, etc.).*
2. *Les grandes tendances seront **spatialisées et cartographiées** pour localiser au mieux la dynamique de développement.*
3. *L'analyse **mesurera l'évolution dans le temps** - à partir de la mise en application du PLUi - sur la base d'un état de référence du Territoire réalisé avec les données disponibles en 2020. Les indicateurs seront idéalement mis à jour à minima tous les 3 ans selon la disponibilité des données nécessaires à leur calcul.*
4. *L'analyse **pourra être complétée par des comparaisons avec plusieurs échelles de référence,** dont la Région Ile-de-France, la Métropole du Grand Paris, le département de Seine-Saint-Denis et d'autres EPT aux caractéristiques similaires à celles de Plaine Commune, pour mesurer des écarts avec d'autres territoires. Dans cette optique et afin d'établir des comparaisons territoriales fiables et pertinentes, Plaine Commune utilisera pour l'exploitation de ses indicateurs et chaque fois que cela sera possible des définitions et des modes de calcul faisant autorité auprès des organismes de référence*
5. ***L'analyse des indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi sera réalisée en cohérence avec les objectifs et enjeux présentés dans les documents stratégiques sectoriels de Plaine Commune**, notamment le Plan Local de Déplacements (PLD), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET).*

**1.2. Modalités d'association du public**

P.6, compléments liés aux modalités d'association du public au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi : *L'élaboration du PLUi constitue la première démarche de concertation menée par*

*Plaine Commune à l'échelle des 9 villes du territoire pour un document réglementaire. A ce titre, l'EPT a adopté une démarche résolument proactive et volontaire afin de favoriser l'expression et la prise en compte de la parole citoyenne. Cette volonté de co-construire le projet avec la population, matérialisée par d'importants dispositifs de concertation initiés dès 2017 dans le cadre de la production du diagnostic territorial, a fait émerger de fortes attentes concernant le contenu et les modalités de suivi et d'évaluation du PLUi. Conscient que le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi ne peuvent se limiter aux analyses effectuées sur la base d'indicateurs quantitatifs, Plaine Commune souhaite y intégrer des éléments d'appréciation qualitative des habitants vis-à-vis de l'impact de ses politiques publiques sur le développement du territoire et sur l'amélioration du cadre de vie.*
*Pour ce faire, Plaine Commune envisage d'instaurer des rencontres de l'urbanisme se tenant à minima tous les 3 ans et inspirées des débats de l'urbanisme prévus à l'article L.5211-62 du CGCT. Dépassant le strict cadre du PLUi, ces temps d'échanges entre élus, techniciens, associations et citoyens seront porteurs d'une double ambition : veiller à la bonne mise en œuvre et au suivi des évolutions du PLUi et renforcer la réflexion collective sur les évolutions du territoire et des politiques publiques de Plaine Commune en matière de développement territorial. Plaine Commune travaillera en outre en étroite collaboration avec le Conseil de Développement au moyen de points réguliers ayant pour objectif d'assurer un suivi partenarial de la mise en œuvre du PLUi. Enfin, Plaine Commune publiera régulièrement sur son site internet des analyses portant sur l'évolution du territoire à l'aune des dispositifs prévus par le PLUi.*

**2.LES INDICATEURS DE SUIVI**

P.8, compléments liés à la méthodologie d'exploitation des indicateurs, à l'articulation avec les autres documents cadres de Plaine Commune et aux indicateurs relatifs à l'environnement : *Les indicateurs du suivi du PLUi sont listés ci-dessous pour chacun des chapitres du PADD dont ils permettent l'évaluation. (…) Les indicateurs présentés ci-après seront traités et analysés conformément aux principes méthodologiques prévus dans le chapitre 1.1.du présent document.*

Les tableaux détaillant les indicateurs sont complétés par les éléments suivants :

- ajout d'une colonne relative à l'articulation avec les documents cadres de référence de Plaine Commune (Programme Local de l'Habitat, Plan Local de Déplacements…)
- Indication des indicateurs pouvant être traités à l'échelle de l'IRIS
- Compléments au chapitre 2.3 (environnement) :
    - Précision sur l'indicateur relatif aux *m² de nouveaux espaces verts réalisés et/ou réhabilités.*
    - Ajout de 2 indicateurs relatifs à la trame bleue
    - Ajout d'un indicateur relatif aux paysages
    - Ajout de 2 indicateurs relatifs à la pollution des sols
    - Ajout d'un deuxième indicateur relatif à la conservation de l'eau dans la ville.
- Complément au chapitre 2.5 (mobilités) : ajout d'un indicateur relatif au nombre d'accident corporels par catégorie d'usagers.

# 2.6 Modifications apportées à la Justification des choix (document n°1-6)

**1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR**

**1.1 Les documents concernés**

P.5, correction : La référence au Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer, la référence à ce document est supprimée du paragraphe « ***Les documents avec lesquels le PLUi est compatible*** » et repositionnée dans le paragraphe « ***Cas particuliers*** » : « *Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer est en cours d'élaboration* »
Une référence au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris également ajoutée à ce 2e paragraphe : *« Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration »*

**1.2.5 Le schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage**

P.17, correction : *Le SDAHGV de Seine-Saint-Denis a été arrêté ~~en octobre 2015~~ le 16 février 2016*

## 2 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

**Objectif 1.2 : Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire**

P.32, précision : *À l'horizon 2030, Plaine Commune s'engage à réunir les conditions favorables au maintien et à la création d'emplois (…) en maintenant et développant la présence d'établissement d'enseignement et de formation, notamment universitaires.*

**Objectif 1.4 : Proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ; Faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire**

P.32, précision : *Plaine Commune compte des équipements sportifs, universitaires et de santé structurants, …*

**Objectif 2.1 : Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine**

Ajout – précision sur la justification de l'objectif du PADD relatif au développement des espaces verts : *L'Etat Initial de l'Environnement et l'Evaluation Environnementale (documents n°1-3 et 1-4 du rapport de présentation) indiquent que le ratio moyen d'espaces verts du territoire (15,3 m² / habitant) est supérieur aux exigences du SDRIF, mais que la répartition de ces surfaces est très inégale selon les communes. Cet état des lieux justifie l'intégration au PADD d'un objectif quantitatif volontariste en matière d'aménagement d'espaces verts, en accompagnement du rythme de construction de logements, notamment dans les secteurs carencés.*

**Objectif 5.3 : Réussir les grands projets**

P.47, complément : *(…) le territoire doit également se montrer plus exigeant quant à l'intégration et la qualité des grands projets et à leur conséquence pour le territoire, notamment les projets liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et les projets de grands équipements tels que Campus Condorcet et le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord.*

Les illustrations des cartes n°5 et 6 issues du PADD sont actualisées.

## 3 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans cette partie, l'ensemble des documents graphiques issus des OAP sont actualisés (vues satellite, plans).

P.51, §5, correction : *"Les dispositions contenues dans les OAP ~~peuvent compléter~~ complètent les dispositions du PLUi ~~ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer~~. "*

### 3.1.3. L'OAP thématique Environnement et santé

P.58, complément : *La compatibilité des orientations de cette OAP thématique avec les documents de rang supérieur, notamment les prescriptions du SDRIF en matière de création d'espaces vert, est analysée dans la partie 8 de l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).*

### 3.2 - Les OAP sectorielles

p.70, §3, complément : *Pour l'ensemble des OAP sectorielles sont identifiés les enjeux environnementaux associés aux sites et, le cas échéant, la contribution du secteur à la production territoriale de logement. Les secteurs d'OAP concentrent plus de 50 % du nombre de logement prévus à l'horizon 2030.*

### 3.2.1 Contenu des OAP sectorielles

p.70, §7-8, complément : 1. Présentation du contexte et des enjeux (...) : *Cette première partie localise le cas échéant les risques environnementaux (pollution des sols, bruits, inondation), les éléments de la trame écologique (noyaux de biodiversité, zone-relai) et la présence d'un réseau de chaleur urbain. Dans les secteurs concernés, la production de logement est quantifiée et replacée dans les objectifs prévisionnels de construction de logement sur le territoire à l'horizon 2030.*

### 3.4.2.3 La Courneuve, Les Essences

p.81, §2, complément : La présence potentielle de zones humides est intégrée au projet afin d'en permettre la protection le cas échéant.

p.81, §6, complément : · Développer des milieux favorables à la biodiversité et conforter les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, en portant notamment une attention particulière aux milieux humides présents sur le site.

**3.2.4.3 Saint Denis, Epinay-sur-Seine, La Briche**
p.81, §2, complément : Développer les continuités écologiques entre les grandes structures paysagères et les différents quartiers, atténuer la présence des infrastructures pour en augmenter l'accessibilité et la lisibilité. Permettre la mise en réseau des espaces naturels existants et en cours de développement en s'appuyant sur la végétalisation et l'aménagement écologique des espaces publics.

**3.2.5.1 Aubervilliers, Campus Condorcet**
p.88, §3-4, complément : Il s'inscrit également dans l'effort territorial de production de logement en prévoyant une offre conséquente de logement-étudiant (environ 450 unités). Une charte a été signée en 2013 afin de stabiliser les grands principes d'insertion urbaine du Campus dans le respect des objectifs d'un développement durable. Cette opération permettra notamment la dépollution du site.

**3.2.5.2 Aubervilliers, Fort d'Aubervilliers**
p.90, §3, complément : Il représente un site majeur pour la production territoriale de logement en prévoyant 1 800 logements dont 40 % de locatif social.

**3.2.5.7 Villetaneuse, Pôle Gare**
p.88, §3-4, Correction : Ce site contribue au renforcement territorial de l'offre résidentielle en prévoyant la construction d'environ 200 logements dont 60 ~~30~~ % de locatif social.

**3.2.7.1 Pierrefitte-sur-Seine, Allende-Lénine-Guéroux**
p.111, §1, Suppression : ~~Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de logement en prévoyant la construction d'environ 300 logements dont 1/3 de locatif social.~~

**3.2.7.5 Saint-Ouen-sur-Seine, Ampère**
p.120, §2, Actualisation : Il permettra de renforcer l'offre de logement en prévoyant la construction d'~~environ 200~~ une centaine de logement,

**3.2.7.6 Saint-Ouen-sur-Seine, Casses**
p.121, §2, Actualisation : Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ 80 ~~200~~ logements.

**3.2.7.7 Saint-Ouen-sur-Seine, Ex-Valéo**
p.122, §2, Actualisation: Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ ~~200~~ 230 logements.

**3.2.7.8 Saint-Ouen-sur-Seine, Ex-Wonder**
p.123, §2, Actualisation: Il prévoit la construction ~~de 520 à 650 logements, ce qui contribue à l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement~~ d'environ 500 logements et il comprendra notamment des locaux d'activité

**3.2.7.9 Saint-Ouen-sur-Seine, Palaric**
p.124, §2, Complément : Ce site contribue à l'effort de renforcement de l'offre résidentielle sur le territoire en prévoyant la construction d'environ 250 logements.

**3.2.7.10 Saint-Ouen-sur-Seine, Porte de Saint-Ouen**
p.127, §2, Complément : Ce secteur constitue un site important pour la contribution communale à l'effort de construction en prévoyant la création d'environ 200 logements.

**3.2.7.11 Stains, Stalingrad**
p.127, §2, Complément : Il permettra également la construction d'environ 280 logements.

**3.2.7.12 Villetaneuse, Avenue de la Division Leclerc**
p.127, §2, Complément : L'intensification de l'offre de logements et la diversification des typologies bâties (environ 500 logements étudiants et 280 logements familiaux)

**3.2.9.1 Aubervilliers, EMGP**

P.128, complément relatif aux objectifs du SDRIF et à l'articulation entre les différentes pièces du dossier de PLUi : *Ce secteur d'OAP est concerné par une prescription du SDRIF relative à la création d'un espace vert de cinq hectares minimum. La compatibilité des dispositions du PLUi avec cette prescription est analysée dans la partie 8.1.1.3 de l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).*

## 4 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Dans l'ensemble de cette partie, les documents graphiques et la justification des règles écrites et graphiques sont actualisés ou complétés en fonction des modifications apportées au règlement du PLUi.

### 4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement

P.137, §3, actualisation : la liste des pièces du règlement graphique est mise à jour

### 4.3.1. Les logiques de zonage

Dans cette partie, les caractéristiques des zones (surface de chaque zone et % du territoire concerné, listes et caractéristiques des secteurs, …) sont actualisées en fonction des modifications apportées au règlement du PLUi.
Sont notamment détaillées les caractéristiques des zones ou secteurs nouvellement créés : UMDm, UAe, UGged, UGm, UP39.
Les cartes des espaces concernés par chaque zone sont actualisées.
P.187, le tableau de synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs est actualisé en fonction des modifications apportées au règlement
**Des compléments relatifs à la protection des espaces paysagers et naturels sont également apportés afin de prendre en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique :**

- **Zone UVP** : *(…) Sont interdites la quasi-totalité des destinations, sauf dans certains secteurs comme par exemple les salles d'art et de spectacle dans le secteur UVPc, afin de promouvoir le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs notamment au niveau des berges du canal et de la Seine. En outre, ces destinations sont autorisées à condition de ne porter atteinte ni au caractère paysager ni aux qualités écologiques des sites, et d'être compatible avec le caractère et les fonctions de la zone. Il est également précisé que le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.*
- **Zone N** : *(…) Sont interdites la quasi-totalité des destinations, sauf dans certains secteurs spécifiques comme par exemple les constructions destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à la gestion et à l'animation des jardins partagés, familiaux et ouvriers dans le secteur Nj. En outre, ces destinations sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages.*
- **Zone A :** *(…) ne sont autorisées que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. En outre, ces destinations sont autorisées à condition d'être compatibles avec une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

### 4.4.1.2 La mixité dans l'habitat

P.195, Servitudes de taille minimale des logements, complément lié à l'ajout d'une pièce au règlement graphique du PLUi : *" Cette disposition s'applique uniquement dans les parties du territoire indiquées au paragraphe 1.2.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1). Les espaces concernés par des périmètres de taille minimale de logements sont identifiés sur le plan des périmètres de taille minimale des logements du règlement graphique (document n°4-2-7). "*

### 4.4.1.4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Les données relatives aux servitudes d'urbanisme particulières sont actualisées en fonction des modifications apportées au règlement :

- *Le règlement graphique comporte ~~230~~ **219** **emplacements réservés***
  - *Le PLUi compte 155 emplacements réservés pour voirie, pour une surface totale de ~~325 458~~ 316 244 m²*
  - *41 emplacements réservés pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de ~~307 542~~ 344 437 m².*
  - *34 emplacements réservés pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général, pour une surface totale de ~~286 353~~ 183 626 m². "*
- *Le règlement graphique comporte ~~210~~ **215** servitudes de localisation.*

- *~~150~~ **151** servitudes de localisation pour voirie (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes) ;*
- *~~31~~ **29** servitudes de localisation pour espace public et espace vert.*
- *~~29~~ **35** servitudes de localisation pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général."*

- *Le règlement graphique comporte ~~22~~ 21 périmètres d'attente de projet d'aménagement global, pour une surface totale de ~~396 493m²~~ 401 816m².*"
  - suppression des PAPAG P09 et P16
  - ajout du PAPAG P23 portant sur les terrains visés par l'implantation du Grand Hôpital Nord.

L'ensemble des tableaux de synthèse sont actualisés.

**4.4.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

P.214, complément : *Le règlement graphique peut prévoir un alignement, un recul obligatoire ou une continuité bâtie obligatoire qui se substitue alors à la règle écrite.*

P.216, complément : *Le règlement du secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet, prévoit un retrait minimal au moins égal à 2 mètres, permettant sa réalisation et répondant à l'objectif de renforcement de l'offre de grands équipements sur le territoire (chapitre 1 du PADD).*

P.221, complément : *" Également, cette règle ne s'applique pas non plus aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur UGm, dédié aux activités militaires du Fort de l'Est, poursuivant l'objectif 1.4.4 du PADD. "*

**4.4.5.2 Normes de stationnement**

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

P.238, b. Activités économiques, modification :

*" Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :*

*Bureau : (…)*

- *À moins de 700 m d'une station de train, RER ou métro : 1 place pour 135 m² SDP au sud, pour 90 m² SDP au nord ;*
- *À plus de 700 m d'une station de train RER ou métro, mais moins de 500 m d'une station de tramway : 1 place pour 97 m² SDP au sud, pour 60 m² SDP au nord ;*
- *Dans le reste du territoire : 1 place pour 90 m² SDP au sud, pour ~~49~~ 50 m² SDP au nord. "*

P.238, c. Équipements d'intérêt collectif et services publics, modification : *" Font cependant exception les « autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, lieux de culte, aires d'accueil pour les gens du voyage, etc.) ~~dont la localisation~~ localisés à Epinay-sur-Seine et dont la fréquentation, plus difficile à anticiper, ~~peuvent~~ peut créer des difficultés de circulation et de stationnement. Il est demandé dans ces cas 1 place de stationnement pour 10 m² SDP.*

**Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés**

P.243, ajout : *Les constructions à usage d'habitation comportant un seul logement ainsi que les constructions situées dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont exemptées de l'application des dispositions de l'article 5.2.3. Cette dérogation est justifiée par les caractéristiques physiques spécifiques du tissu pavillonnaire de Plaine Commune, constitué majoritairement de petits pavillons du début du vingtième siècle, implantés sur des parcelles exiguës. Hors de la zone UH, les constructions comportant un seul logement sont très marginales sur le territoire, ce qui limite la portée de cette dérogation.*

## 5 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

### 5.1.1 Détail de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

#### 5.1.1.1 Méthodologie

P.242, correction : *Les espaces naturels et agricoles, dans leur acception classique, sont donc très peu présents sur le territoire de Plaine Commune. ~~Il n'y a par ailleurs aucun espace forestier~~*

P.242, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** compléments méthodologiques et modifications, clarification de l'articulation entre l'analyse présentée dans le diagnostic et l'analyse présentée dans l'Etat initial de l'Environnement :

*(…) C'est pourquoi deux méthodes d'analyse distinctes des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été mobilisées pour l'élaboration du PLUi :*

1. *Une méthode d'analyse normalisée basée strictement sur l'exploitation des données du MOS. Cette méthode vise à analyser la quantité et la répartition des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard notamment des objectifs quantitatifs fixés par le SDRIF. Cette analyse normalisée est développée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du dossier de PLUi) et reprise dans l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).*
2. *Une méthode d'analyse ad hoc, basée sur le croisement du MOS, des ortho-photos et du cadastre. Cette méthode vise à analyser de façon plus contextuelle la nature spécifique des espaces à caractère naturel ou agricole consommés par les développements urbains sur le territoire de Plaine Commune durant les 10 dernières années. Les résultats de cette analyse sont synthétisés dans la partie 4.1 du chapitre V du diagnostic (document n°1-1 du dossier de PLUi) et détaillés au 5.1.1.2 ci-dessous. Cette méthode d'analyse ad hoc est construite de la façon suivante :*

   *a - Une analyse croisée du MOS 2012 et des ortho-photos et cadastres 2008 et 2017[1] a été réalisée afin d'identifier l'ensemble des terrains concernés par des espaces végétalisés et/ou cultivés sur le territoire de Plaine Commune.*

   *b – Sur la base de l'observation physique des espaces concernés, une typologie d'espaces ad hoc a été définie. Trois catégories principales ont été retenues comme pertinentes :*

   - *Les ~~parcs urbains et sportifs~~ espaces verts et de loisirs, comprenant :*
     - *les parcs et squares : correspondent à des espaces verts ouverts au public, indépendamment de leur taille. Ils comprennent aussi bien les squares de quartier que les grands parcs (y compris les espaces boisés identifiés au MOS).*
     - *les terrains de sports : correspondent à des terrains de sport de plein air non artificialisés (terrains de grands jeux).*
   - *Les espaces agricoles, comprenant :*
     - *les jardins ouvriers, partagés ou familiaux : correspondent à des espaces cultivés mis à disposition de particuliers souhaitant cultiver leur propre jardin.*
     - *les espaces agricoles : correspondent à des espaces de maraichage faisant l'objet d'une exploitation économique.*
   - *Les cimetières.*

   *c – Pour chacune de ces catégories, une comparaison a été effectuée entre leurs surfaces en 2008 et en 2017.*

   *d – ~~Cette même méthode a~~ Ces mêmes catégories ont été utilisées pour établir l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles figurant dans l'objectif 2.1.7 du PADD, détaillé au paragraphe 5.1.2 ci-après.*

**5.1.1.2 Principaux résultats**

P.248, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique –** compléments, présentation de résultats plus détaillés et clarification de l'articulation avec la méthode d'analyse utilisée dans l'Etat Initial de l'Environnement :

*La consommation des espaces naturels ~~et~~ agricoles et forestiers listés ci-dessus est très faible en volume. ~~La part et la surface des terrains agricoles, jardins ouvriers ainsi que les parcs et jardins est~~ Leur part et leur surface sont restées stables sur 10 ans, à hauteur de 15% ~~11%~~ du territoire intercommunal en 2008 comme en 2017, soit ~~530~~ 740 hectares environ.*

*Ce résultat est convergent avec celui obtenu par la méthode d'analyse normalisée basée exclusivement sur le MOS, qui évalue à 14% la part des espaces verts présents sur le territoire (voir la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement – document n°1-3 du dossier de PLUi), soit un ratio moyen de 15,3 m² / habitant au sens du SDRIF.*

***La consommation nette sur 10 ans des espaces naturels agricoles et forestiers est estimée à 3,7 hectares soit une diminution de 0,5%.***

[1] Données disponibles les plus récentes à la date d'élaboration du diagnostic du PLUi

***A surface globale constante, on observe toutefois une évolution de la nature de ces espaces :***

- *les espaces dédiés aux terrains agricoles et jardins ouvriers, peu présents sur le territoire, tendent à se réduire de manière significative : respectivement -7,9 et -8,9 hectares sur 10 ans, soit -16,8 hectares au total, correspondant à près d'un quart des surfaces existantes (-22,7%)*
- *A l'inverse, les parcs et squares ouverts au public sont en fort développement, +15,8 hectares sur 10 ans, soit une progression de 3,4%.*
- *Les surfaces dédiées aux terrains de sport ont légèrement diminué (-2,7 hectares sur 10 ans).*
- *Soit un solde global de -3,7 hectares sur 10 ans.*
- *Le bilan de la consommation est également contrasté selon les communes. On observe notamment que:*
    - *La majorité des nouveaux espaces loisirs de parcs urbains et sportifs sont produits à Saint-Denis et Saint-Ouen, en lien avec les grandes opérations d'aménagement de cette partie du territoire ;*
    - *Les espaces de parcs urbains et sportifs aménagés à Epinay et Pierrefitte, quoique de taille modeste (4,5 ha au total), représentent une progression importante pour ces communes peu dotées.*
    - *Plus de 80% des espaces agricoles consommés durant les 10 dernières années étaient situés à Stains.*

2 tableaux de synthèse de l'exploitation des données sont enfin ajoutés :

- Synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (tableau simplifié à l'échelle de Plaine Commune)
- Synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (avec détail par commune)

**5.1.1.3 Relevés détaillés *et destination des espaces consommés***

La présentation du tableau "Détail de l'évolution des surfaces entre 2008 et 2017" est clarifiée. Les surfaces relatives aux emprises de la Seine et du canal sont exclues du calcul présenté.

Complément relatif à la destination des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur 10 ans : ajout d'une carte "Destination des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés et créés sur la période 2008-2017".

**5.1.2 Détail de l'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Il est ajouté un paragraphe 5.1.2 relatif au détail de l'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers figurant dans le PADD. Ce paragraphe détaille :

- La localisation et les caractéristiques des 4 espaces concernés ;
- Les caractéristiques et justifications des projets envisagés sur ces espaces ;
- Les mesures compensatoires proposées, notamment par la mise en œuvre des objectifs de végétalisation du PLUi sur le reste du territoire.

**5.2 Les objectifs de développement**

**5.2.3 Détail des hypothèses et des prévisions**

P.248, complément relatif à l'évolution de la densité humaine sur le territoire : *La densité résidentielle moyenne attendrait ainsi environ 118 habitants/hectare en 2031, soit une progression de l'ordre de 26%, nettement supérieure au minimum de 15% fixé par le SDRIF*.*
**En tant que composante de la partie dense de l'agglomération parisienne bénéficiant d'une offre de transports en commun développée et devant accueillir des gares du Grand Paris Express, les orientations réglementaires du SDRIF sur le territoire de Plaine Commune vont dans le sens d'une forte densification. A l'horizon 2030, le PLUi de Plaine Commune doit à ce titre permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

Dans ce paragraphe, des corrections mineures sont également apportées (erreur dans le report de certaines hypothèses, sans impact sur le résultat des calculs).

Le tableau des résultats est corrigé de la même manière (correction hypothèses sur les étapes intermédiaires 2022 et 2026). Il est complété par les données relatives à la densité de population résidant sur le territoire.

**5.3 Les capacités de densification des zones urbaines**

**5.3.1 Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP)**
Des compléments sont apportés afin de clarifier l'articulation avec les éléments présentés dans le chapitre 5 du diagnostic :

- Ajout d'une carte des prévisions de production de logements
- Ajout d'un tableau des prévisions de production de logements

**5.3.2 Les capacités de densification des espaces bâtis diffus**
Ce paragraphe est complété afin de préciser les démonstrations relatives aux capacités de densification des espaces bâtis diffus et à la capacité du territoire à répondre aux objectifs de densification du SDRIF :

- La méthodologie d'analyse (paragraphe 5.1.1.1) est complétée par une approche quantitative théorique à l'échelle du territoire (extrapolation à partir des études des études de cas réalisées) : *La capacité de production de logement dans le diffus a fait l'objet d'une première estimation quantitative théorique, présentée dans le tableau ci-dessus, basée sur le prolongement du rythme des autorisations sur la période 2010-2015. Cette première estimation prévoit une production théorique de 16 500 logements environ dans le diffus sur la période 2018-2030, soit un tiers environ des constructibilités supplémentaires prévues aux objectifs 1.1.1 et 3.1.2 du PADD. L'analyse ci-dessous a notamment pour objectif ~~d'illustrer~~ de corroborer cette approche quantitative théorique en illustrant, par des études de cas, les capacités de densification autorisées par le règlement. Plus globalement, l'analyse ci-dessous vise à illustrer les capacités de densification autorisées par le règlement dans les principales zones urbaines mixtes, résidentielles mais aussi économiques du PLUi.*
- Les résultats (paragraphe 5.1.1.2) sont complétés par l'approche quantitative extrapolée décrite ci-dessus, dont les conclusions sont présentées de façon détaillée. Il en ressort notamment que :
  - *les capacités de densification maximales autorisées par le règlement du PLUi représenteraient, en toute hypothèse, une réserve de constructibilité complémentaire théorique à long terme de l'ordre de 3 millions de m² de surface de plancher (SDP) dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM), 0,6 million de m² SDP dans les zones résidentielles (UC, UH) et 2,6 millions de m² SDP dans les zones économiques.*
  - *Par extrapolation des résultats des tests réalisés, cette réserve de constructibilité complémentaire correspondrait, en toute hypothèse, à **une capacité de progression de la densité bâtie de ces zones urbaines de l'ordre de 41%, nettement supérieure au minimum de 15% imposés par le SDRIF**. Cette capacité de densification est estimée à 34% dans les seules urbaines zones où est autorisé l'habitat (zones mixtes et résidentielles UMD UMT UM UC UH) et à 65% dans les zones économiques (UA UE).*

Est ajouté un tableau "Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation".

# 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU PADD (TOME 2)

**1- Compléments relatifs à la prise en compte du projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord, qualifié de projet d'intérêt général par Arrêté préfectoral du 7 juin 2019 :**

**Objectif 1.2.2 Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur**

*(…) Plaine Commune est l'un des principaux pôles universitaires franciliens, position renforcée notamment par l'arrivée du Campus Condorcet (15 500 étudiants et chercheurs sur le site d'Aubervilliers)* *et du Projet d'Intérêt Général* du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (12 000 étudiants).*
**Arrêté préfectoral du 7 juin 2019*

**1.2.5 Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation**
*(…) la meilleure insertion des équipements dans leur contexte urbain, particulièrement celle des universités, à Saint-Denis et Villetaneuse, du futur Campus Condorcet* *et du Campus Hospitalo-universitaire Grand Paris Nord.*

**1.4.4 Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national**
*L'EPT est doté d'un réseau important de grands équipements métropolitains, parmi lesquels (…) les équipements de santé comme l'Hôpital Delafontaine à Saint-Denis* *et le futur Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen-sur-Seine (…).*

**5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements**
*Le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) constituera une nouvelle polarité à proximité du centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine. L'ouverture sur la ville, la bonne gestion des flux et une insertion harmonieuse au sein des quartiers environnants devront guider sa conception.*

**5.3.1. Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement**
*- La réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord ;*

La localisation du CHU Grand Paris Nord est ajoutée sur les cartes n°5 (rubrique "développer de nouveaux équipements à grand rayonnement") et n°6 (rubrique "veiller à la bonne insertion urbaine des gares et des grands équipements projetés").

**2- Clarification de la rédaction de l'objectif 2.1.7**

Pour éviter toute ambiguïté, le mot « maximum » est ajouté à l'objectif **2.1.7 Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles** : « *Parallèlement, il est nécessaire de préserver les principaux espaces agricoles et naturels encore présents sur le territoire. Pour ce faire, le PADD définit un objectif de modération de la consommation de ces espaces. Cet objectif de consommation des espaces agricoles et naturels est fixé à 7 hectares* *maximum* *sur la durée du PLUi.* »

Aucune autre modification n'est apportée au PADD.

# 4 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (TOME 3)

## 4.1 Modifications apportées au préambule des OAP (Document n°3-1)

p.3 § 7, Modification : *Les OAP* *complètent* ~~*peuvent compléter*~~ *les dispositions du règlement du PLUi* *ou,* ~~*si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer*~~ *. L'articulation des OAP avec le règlement du PLUi est détaillée dans la section 0.5 de la partie 1 du règlement (Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Document n°4-1-1).*

## 4.2 Modifications apportées à l'OAP thématique Environnement et santé (document n°3-2-1)

**4 - LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

**4.1.1. Améliorer le confort thermique des habitants et des usages**

**p.5,** § 4, Reformulation et précisions apportées aux exemples de mises en œuvre : "Privilégier des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil (...) Préserver ~~et renforcer~~ la pleine terre, ~~et~~ renforcer la présence des végétaux et gérer localement les eaux de pluie courantes pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration*."
p.5, § 9, Reformulation et précisions apportées aux exemples de mises en œuvre : "Intégrer le confort d'été et d'hiver à la construction (...) Végétaliser les toitures pour en renforcer l'isolation thermique. "

**4.1.2. Intégrer localement la gestion de l'eau**
P.7, §1, précision et clarification de l'articulation avec le règlement : *"Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le chapitre 6 de la Partie 1 du règlement (Document n°4-1-1 du dossier de PLUi)"*

**Privilégier des sols poreux et perméables** - p.7, § 2, Précision : "Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. (...)"
P.7, §4, complément : *Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie, devant systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.*

**Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert,** p.8, § 2, Précision : *"La gestion des eaux de pluies (...) s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluies. "*

**4.1.3. Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité**
p.10, § 3, complément relatif à la préservation des zones humides : *"(...) De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être préservées."*
p.10, § 4, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** Ajout d'une orientation spécifique relative à la préservation des zones humides :
***Préserver les zones humides existantes***
*Les zones humides* représentent des espaces décisifs pour la biodiversité. A ce titre les projets seront attentifs à leur maintien et à la préservation de leur qualité écologique. Une attention particulière sera portée au cycle naturel de l'eau et à la protection des espèces animales et végétales présentes.*
*Exemples de mise en œuvre :*
*-La restauration des berges et des ripisylves des rus existants permet le développement des écosystèmes et favorisent la biodiversité.*
*-La gestion locale de l'eau (noue, zone d'infiltration) en association avec des aménagements écologiques et un entretien adapté permettent le développement voire la création des zones humides.*

**4.2 LES ORIENTATIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS TYPES DE TISSUS URBAINS**

P.15, précision (légende de la carte n°2) : *"Carte n°2 : repérage indicatif des types de tissus urbains auxquels sont applicables des orientations spécifiques (état des lieux 2018, susceptible d'évolutions)*

**4.2.2. Préserver et qualifier les espaces libres des grands ensembles**
**Développer la dimension paysagère des espaces libres,** p.17, § 3, Précisions : *La définition de ces espaces doit permettre de lier aspects écologiques (biodiversité, gestion locale de l'eau) avec leur qualité d'usage au quotidien (ouverture au public, rafraîchissement urbain, espace de détente et de loisir) en un projet paysager d'ensemble cohérent.*
**Permettre l'appropriation des espaces libres. p.17,** §5, Précisions sur la dimension multifonctionnelle de ces espaces : "S'appuyer sur des espaces « capables » qui peuvent accueillir des fonctions multiples et pouvant évoluer selon leur appropriation par le public."

**4.2.5. Développer la part du végétal dans les zones d'activités économiques**
**Concentrer les espaces végétalisés.** p.20**,** §9, Ajout : En bordure de zone résidentielle, les projets porteront une attention particulière à la végétalisation des clôtures et à la plantation d'arbre afin de travailler une transition paysagère entre les différents types de tissus urbains

**4.3 - LES ORIENTATIONS LOCALISÉES, APPLICABLES DANS DES ZONES ET DES ESPACES STRATÉGIQUES**

**4.3.3. Préserver et renforcer la trame verte**

**Renforcer la prise en compte de la biodiversité,** p.25**,** § 8, Reformulation et précision :"-Chaque projet situé sous les continuités écologiques de la trame verte identifiées sur la carte n°3 doit, à son échelle, contribuer à préserver, renforcer ou restaurer les continuités écologiques territoriales.

**4.3.5. Faire vivre la trame bleue**

p.25**,** § 8, Reformulation et précision : *"Chaque projet implanté à proximité de leurs lits naturels identifiés sur la carte portera une attention particulière à ces rus. Deux cas de figures sont possibles : ~~- Le Ru a été couvert et le tracé n'est plus décelable~~*

*-Le ru passe en dessous d'une construction qui en rend impossible la découverture. Dans ce cas, seule l'Orientation 4.1.2 relative à la gestion de l'eau est applicable, en portant toutefois une attention particulière au caractère écologique des aménagements réalisés. ~~- Le Ru a été couvert ou canalisé ; et son tracé est encore identifiable~~*

*-Le parcours du ru est encore identifiable, il n'est pas couvert par une construction. Si le ru est couvert ou canalisé, le projet devra prévoir la renaturation ~~découverture~~ du ru et l'intégrer dans le projet de paysage. La stabilisation du lit et la renaturation des berges seront recherchées. Des travaux de déviation sont toutefois envisageables afin de faciliter le développement du projet sur le terrain. Une attention particulière sera portée à son implantation et sa capacité de stockage afin éviter les dégâts matériels en cas de très fortes pluies. "*

**Modifications apportées au schéma de l'OAP, Trame Verte et Bleue, p.22, notamment pour prendre en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique :**

- Les emprises autour du cimetière des Joncherolles à Villetaneuse sont passées d'espaces stratégiques pour l'agriculture urbaine à zones relais à intégrer aux projets d'aménagements et de construction.
- Mise à jour des continuités écologiques en conformité avec la trame verte et bleue de Plaine Commune et le SRCE
- Ajout de trois flèches "Développer les continuités végétales et paysagères" en lien avec les Hauts de Seine
- Renforcement graphique des orientations liées à la trame bleu (rus).

## 4.3 Modifications apportées à l'OAP thématique Commerce et artisanat (document n°3-2-2)

**4.3 - LES ORIENTATIONS APPLICABLES À CHAQUE TYPE DE PÔLE COMMERCIAL**

**4.3.2- Les pôles intermédiaires**

p.10, § 11, Modification relative au projet de Village Olympique et Paralympique (changement de pôle de proximité à pôle intermédiaire) : *Le quartier du Village Olympique et Paralympique Paris 2024, dont l'offre commerciale viendra renforcer de manière limitée et complémentaire l'offre existante dans le pôle de proximité du Vieux Saint-Ouen ; elle intégrera également une programmation spécifique en lien avec les berges de Seine et les espaces publics majeurs et sera un démonstrateur du renouveau des activités économiques et artisanales en ville*

**4.3.3 - Les pôles de proximité**

p.11, § 4, Suppression relative au projet de Village Olympique et Paralympique (changement de pôle de proximité à pôle intermédiaire, cf. ci-dessus) : *~~Le quartier du Village Olympique et Paralympique Paris 2024, dont l'offre commerciale viendra renforcer l'offre existante dans le pôle de proximité du Vieux Saint-Ouen ;~~*

**Modification apportée à la carte de l'Armature commerciale cible, p.5 :** le pôle commercial projeté et localisé dans le Village Olympique et Paralympique, initialement pôle de proximité, est intégré à la catégorie « pôle intermédiaire ».

## 4.4 Modifications apportées à l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison (document n°3-2-3)

**4.1 - MIEUX HIÉRARCHISER LE RÉSEAU VIAIRE**

**Carte 1 - les objectifs de hiérarchisation réseau,** p.4 :
- Ajout d'une poche de tranquillité rue de Bailly à Saint-Denis

**4.2 - ASSURER UNE PLACE POUR TOUS LES MODES DE TRANSPORTS**

**4.2.1 - La vocation des axes en termes de mobilités**

p.5,§ 5, Complément : *L'aménagement de l'espace public devra être adapté à la fonction prioritaire fixée par l'OAP pour chaque axe, en prenant en compte au mieux l'ensemble des besoins (…). La réserve d'espace pour le stationnement vélo, sur l'espace public, est nécessaire pour assurer la réalisation d'aménagements adéquats, confortables et sécuritaires, afin d'offrir aux cyclistes des conditions optimales de déplacement. Cette réserve d'espace est indispensable autour des pôles multimodaux, existants et futurs, qu'ils soient traversés par un itinéraire cyclable ou non. La création d'arceaux de vélo ne se substitue pas aux obligations relevant de chaque construction ou établissement soumis à la réalisation de locaux vélos.*

**Carte 2 - les objectifs de vocation des axes en termes de mobilités,** p.5 :
- Secteur du Village Olympique et Paralympique : identification du mail Finot en tant qu'axe paysager à destination des modes actifs

**4.4 - REQUALIFIER LES VOIES MAJEURES EN LEUR DONNANT UN CARACTÈRE PLUS URBAIN**

**Schéma - exemple de réorganisation de l'espace public selon un principe de boulevard urbain,** p.5 : Modification de la répartition des modes de déplacement en créant des pistes cyclables séparées de la voirie centrale afin de sécuriser les cyclistes

**5.3 - LES PROJETS LIÉS AUX AUTOROUTES ET ÉCHANGEURS**

**Carte 4 : les actions de requalification à court et moyen terme,** p.13: Ajout des périmètres d'OAP

**5.3.1 - Les projets de restructuration ou réaménagement des échangeurs et diffuseurs**

p.16, modifications relatives au projet de restructuration de L'échangeur Pleyel : *Les travaux programmés par l'Etat sur l'échangeur Pleyel doivent permettre d'améliorer la desserte du secteur, en complétant les échanges avec l'autoroute A86 depuis et vers l'Est, suite à la fermeture de ces flux au niveau de la Porte de Paris. Les aménagements envisagés portent en particulier sur la construction de bretelles complémentaires afin de permettre l'ensemble des mouvements d'insertion et de sortie de l'A86.*

~~*L'aménagement du réseau magistral prévoit :*~~

- ~~*La construction d'une bretelle d'insertion sur l'A86 extérieure depuis la route de la Révolte ;*~~
- ~~*La construction d'une bretelle de sortie depuis l'A86 extérieure vers la route de la Révolte avec un franchissement de la bretelle d'entrée 1 ;*~~
- ~~*La construction d'une nouvelle bretelle d'insertion vers l'A86 intérieure depuis le boulevard Anatole France ;*~~
- ~~*La construction d'un pont au-dessus de la rue Poulbot et un pont de franchissement des voies SNCF ;*~~

La carte "situation après l'aménagement" (p.16) est supprimée.

P.18, modification du Schéma d'aménagement du secteur Lamaze à Saint-Denis :
- Suppression de la "marge de reculement paysagère"
- Suppression de "l'espace boisé classé"

## 4.5 Modifications apportées aux OAP sectorielles (document n°3-3)

Une présentation du contexte environnemental du secteur concerné par l'OAP est ajoutée dans chacune des OAP sectorielles, sur la base des éléments de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du dossier de PLUi). Par exemple, pour l'OAP relative au secteur de la Plaine Saulnier à Saint-Denis (OAP n°22), les éléments ajoutés sont les suivants :

*Ce secteur de 16,7 ha a accueilli des cokeries et gazomètres. Certains sols sont donc susceptibles d'être pollués. Il est enclavé entre l'A1 / avenue du président Wilson (RN1), l'A86 et le boulevard Anatole France (RN 14) et subit donc des pollutions et nuisances routières significatives. Il comporte des zones relai de la trame verte locale et est connectés aux talus de l'A1, axe de déplacement de cette trame. Il accueille une*

*chaufferie du réseau de chaleur.*
*Ce secteur est destiné notamment à l'accueil du Centre Aquatique lors des Jeux Olympiques et Paralympiques.*

| Imperméabilisation | Îlots de chaleur | Énergie | Espèces | TVB | Risques | Pollutions | Nuisances |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fort** | Fort | Fort | Faible | Fort | Faible | Fort | Fort |

*Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Plaine Saulnier ».*

Une carte est également ajoutée.

Les autres modifications apportées aux OAP sectorielles sont listées ci-dessous.

**PIÈCE N°3.3.1, OAP SECTORIELLE, AUBERVILLIERS - CAMPUS CONDORCET**

**1.CONTEXTE ET ENJEUX**

Vue satellite actualisée selon rectification du périmètre de l'OAP
p.3 ,§ 4, Ajout : *Du fait du passé industriel du site, une attention particulière est portée à la qualité des sols et à la préservation des milieux urbains ou naturels, notamment au cours des travaux.*
p.3 ,§ 5, Ajout : *Environ 450 logements étudiants sont prévus par le projet. A l'échelle communale et à l'issue de son développement, ce secteur permet la réalisation de près de 13 % des objectifs prévisionnels de production de logement dans les périmètres de projets.*
p.3 ,§ 6, Ajout : *Le site du Campus s'organise autour du Cours des Humanités, l'épine dorsale du projet. Il constitue une continuité piétonne qui traversera le site du Nord au Sud et rattache les différentes séquences et institutions qui composent le campus. Les espaces extérieurs sont accessibles au public selon les horaires d'ouvertures du Campus. Le Forum, passage couvert au cœur du GED, représente un espace propice aux rencontres. Les espaces publics autour du Campus assurent les continuités dédiées aux modes de déplacement actif.*

**2. ORIENTATIONS**

**2.1 Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés**
p.4 ,§5, Modification : *Le campus Condorcet est implanté en retrait de 12 m par rapport à la rue existante des Fillettes pour permettre la réalisation future du tramway T8. ~~L'élargissement de la rue des Fillettes permettra l'accueil du futur tramway T8.~~ En attendant la concrétisation de ce projet de transport, l'EPT Plaine Commune ~~réalisera~~ a réalisé un aménagement provisoire qui ~~permettra~~ a permis la mise en exploitation des premiers bâtiments du campus dès juin 2019.*
p.4 ,§,6,Suppression (redondance avec le règlement) : *En accompagnement de la phase 2 de réalisation du Campus, Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers prévoient le prolongement de la rue nouvelle Fantani Touré, de la rue Waldeck Rochet à la rue du Pilier, renforçant ainsi le lien du Campus Condorcet avec le canal Saint-Denis et le centre-ville d'Aubervilliers. ~~Un recul paysager est végétalisé de 6 mètres minimum au niveau de la rue du Pilier sera aménagé dans le but de créer une interface végétalisée entre la rue et le front bâti du campus.~~*
p.4 ,§8,Suppression : ~~*A terme, 12 000 personnes sont prévues sur le site d'Aubervilliers du Campus Condorcet. Les espaces extérieurs du Campus sont ouverts au public. Les espaces publics autour du Campus assurent les continuités dédiées aux modes de déplacement actif. Le site du Campus s'organisera autour du Cour des Humanités, constituant l'épine dorsale du projet. Il constituera une continuité piétonne qui traversera le site du Nord au Sud et rattachera les différentes séquences et institutions qui composeront le campus. Le Forum, passage couvert au cœur du Fed, constituera un espace propice aux rencontres.*~~

**2.3 Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation**
p.4 ,§ 14, Modifications: ~~*Des continuités paysagères est/ouest sont favorisées..*~~ *Le développement des lots de la phase 2 confortera ~~ont~~ la qualité environnementale du site et la trame verte existante. Il s'agira notamment de se raccorder, autant que possible, au réseau du SMIREC ~~pour la phase 2.~~*
p.4 ,§ 15,Modifications: *Le Campus Condorcet inscrit son projet dans une optique **d'adaptation au changement climatique,** notamment par la maximisation des espaces de pleine terre, la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, la limitation des consommations énergétiques des éclairages extérieurs, etc. ~~(maximisation des espaces de pleine terre, solutions de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert,~~*

~~*équipements d'éclairage public respectant des exigences de limitation des consommations énergétiques etc.)*~~

**2.4 Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet**
p.4 ,§ 3, Le tableau détaillant la répartition du programme est supprimé.

**Modifications apportées au Schéma de l'OAP, p.6:**

- Actualisation du périmètre de l'OAP
- Ajout d'une continuité est-ouest
- Réorganisation des îlots à développer phase 2
- Simplification de la localisation des bâtiments de la phase 1
- Simplification des prescriptions environnementales en "prise en compte renforcée de la trame verte et bleue"
- Suppression des postes de légendes : Espaces verts de respiration et continuités écologiques & Maintien de la trame verte dans les lots à construire.
- Suppression du recul paysager obligatoire
- Ajout d'un poste de légende " Élargissement de la rue des fillettes pour le passage du T8"
- Suppression des postes de légendes "lots potentiels (phase 2)"
- Suppression des linéaires de rez-de-chaussée actif
- Reprise graphique pour mise en cohérence avec les changements apportés.

**PIÈCE N°3.3.2, OAP SECTORIELLE, AUBERVILLIERS - FORT D'AUBERVILLIERS**

*p.1, § 4, Précision : "(…) l'équipement nautique prévu sur site qui accueillera les entraînements des Jeux Olympiques et Paralympique en 2024."*
p.1, §5, Complément *: A l'échelle communale, ce secteur d'aménagement représente plus de 50 % de la production prévisionnelle de logement à l'horizon 2030 dans les périmètres de projet.*
p.1, § 10, Actualisation : *"Aujourd'hui, les grandes orientations sont définies sur l'ensemble du site mais l'aménagement est seulement programmé sur les tranches 1 et 2 du projet ~~(2020-2023)~~ (2022-2025) représentant 20 hectares de terrain au total. (...)."*

p.3, §11 , précision *: " Ainsi toute surface de jardin familial impactée par le projet devra être reconstituée dans le périmètre de la ZAC du Fort (hors aménagements prévus pour la réalisation de la gare du Grand Paris Express).*
p.4, § 1, Correction *: " Après ~~décontamination totale~~ remise en état environnemental des sols, le site pourra gérer naturellement et à ciel ouvert les eaux pluviales.*

**Modifications apportées au Schéma de l'OAP :**

- Suppression du contour de la PIL sur la tranche 3
- Modification de l'espace vert central en cohérence avec le plan de zonage
- Modification de la légende "Reconstitution ~~et~~ ou maintien des jardins familiaux "
- Modification de la légende "Bâti existant ~~conservé~~ à préserver"
- Modification de la légende "Protection du patrimoine bâti et végétal"
- Modification du contour de la zone humide
- Ajout d'un texte précisant la localisation du quartier de rénovation urbaine Emile Dubois-Maladrerie

**PIÈCE N°3.3.3, OAP SECTORIELLE, AUBERVILLIERS - PONT DE STAINS**

**3.2 Renforcer et requalifier le maillage viaire**
p. 4, §8 : Correction : *La prédominance de la voiture sera atténuée dans ce secteur. Un nouveau maillage viaire à destination des modes de déplacement actif sera créé. Il repose sur l'axe Nord-Sud que représente le Canal Saint-Denis, et des transversales d'Ouest en Est permettant de relier la rue Haie-Coq .~~et le boulevard Félix Faure/~~*

**Modifications apportées au Schéma de l'OAP :**

- Le nord de l'îlot Felix Faure-Canal est compris dans le secteur de diversification économique
- Mise en cohérence de l'OAP avec le plan de zonage
- Suppression de la traversée piétonne au 95 boulevard Felix Faure

**PIÈCE N°3.3.4, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, PRESSENSÉ**

p.1, §3**,** complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières *: Par ailleurs, la proximité du site à l'axe autoroutier que représente A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant notamment sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

p.3 ,§ 12, Correction : "La ZAE accueillera des activités de type éco-industrie (recyclage et traitement de déchets de matériaux) ou de logistique urbaine ~~par exemple grâce au renforcement du fret ferroviaire et fluvial~~ répondant aux besoins actuels du territoire et qui permettra de redynamiser le site intercommunal.

p.5, §4 : complément relatif à l'articulation avec le secteur résidentiel voisin : ***Traiter les interfaces entre zones d'activité économique et zones résidentielles :*** *(...) Une attention particulière doit être portée aux interfaces entre les emprises d'activités et le secteur résidentiel situé dans le périmètre de l'OAP.*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Modification du périmètre de l'OAP pour inclure le secteur résidentiel mitoyen

**PIÈCE N°3.3.5, OAP SECTORIELLE, SAINT-DENIS / AUBERVILLIERS - EMGP**

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Ajout du périmètre de projet ARENA 2, à Paris, en tant qu'élément de contexte
- Modification du périmètre du nouvel espace végétalisé de pleine terre ouvert au public

**PIÈCE N°3.3.6, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE – BABCOCK**

p.1, § 5, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *La proximité du site à l'axe autoroutier de l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

p.3, complément modification :

"• Les constructions seront raccordées au réseau de chaleur urbain sauf impossibilité technique avérée.

**3.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures**

• Les principes d'implantation des projets respecteront les prescriptions de l'OAP thématique Environnement et Santé. Les bâtiments, au nord-ouest du site, devront être conçus pour être protégés, autant que possible, des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.– ~~Les constructions seront raccordées au réseau de chaleur urbain sauf impossibilité technique avérée.~~

• Un filtre végétal, travaillé en épaisseur, sera installé au Nord du site afin de mettre l'autoroute à distance.

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Modification du graphisme "Filtre végétal" à créer.

**PIÈCE N°3.3.7, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE - CHAMPAGNOLE-MECANO**

p.1, § 3, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *La proximité du site à l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Ajout de la légende " trame paysagère à créer ou conforter"
- Ajout d'une flèche "Trame paysagère (...)" rue Lacazette, en cohérence avec l'OAP des 6 Routes n°11

**PIÈCE N°3.3.8, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, SECTEUR DES ESSENCES**

p.3 ,§ 3, **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** Complément relatif à la protection des zones humides : "(...). *La présence probable de zone humide est aussi à prendre en compte pour la préservation des qualités écologiques de cet espace. (...)"*

**PIÈCE N°3.3.9, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, MERMOZ**

p.1, § 3, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *La proximité du site à l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

**2.1 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité**

p.4 ,§2, complément : *Une offre d'hébergement hôtelier pourra être proposée, en complément de services liés au tourisme d'affaire.*

**2.2 Améliorer les déplacements et l'accessibilité du site**

p.4, § 3, complément : *"les projets de requalification des voiries existantes devront systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des sols, conformément aux orientations de l'OAP thématique Environnement et Santé (Document n°3-2-1)."*

**2.3 Végétaliser le site et permettre la création d'espaces verts de pleine terre**

p.4, § 6, complément : "***Gérer les eaux de pluie à la source*** *: La végétalisation du site et le réaménagement des espaces publics doivent prendre en compte l'enjeu de l'infiltration sur place des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans le réseau d'assainissement. Des zones d'infiltration sont prévues en pied de végétation afin de favoriser leur développement. "*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Ajout d'une continuité écologique reliant l'espace vert créer au Parc Georges Valbon, le long de l'avenue Chabrol
- Ajout d'une pastille "Services et hébergement hôtelier - tourisme d'affaire"
- Correction d'une erreur matérielle, réactualisation des sigles de transports

**PIÈCE N°3.3.10, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, QUATRE ROUTES**

p.3 ,§ 9, Ajout : "*Aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature et du paysage dans la ville. Tendre vers une moindre imperméabilisation des sols et gérer localement les eaux de pluie courantes. "les projets de requalification des voiries existantes devront systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des sols, conformément aux orientations de l'OAP thématique Environnement et Santé (Document n°3-2-1)."*

p.3 ,§ 9, Correction d'une erreur matérielle : *Renforcer les qualités écologiques du quartier en privilégiant la gestion ~~locale~~ différenciée, proscrivant les espèces invasives et permettant la circulation et le déplacement des espèces au sein de la trame paysagère.*

**PIÈCE N°3.3.11, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, SIX-ROUTES-SCHRAMM**

**Préambule**

p.4 ,§2**,** complément relatif à la programmation de logements *: La construction d'environ 1200 logements est prévue à terme. A l'échelle communale, ce secteur permet la réalisation de près de 37 % des objectifs de production de logement à l'horizon 2030 dans les périmètres de projets.*

p.4 ,§ 6 **,** Précision :*"L'implantation de la future gare du Grand Paris Express (GPE) qui constituera un des points d'accès au site olympique de Marville est l'occasion de mener une réflexion sur la transformation du quartier."*

p.4, précision : *Le réaménagement du carrefour et de ses abords a fait l'objet d'un schéma de référence approuvé par Ile-de-France Mobilités et le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, actant une réduction importante de l'espace actuellement consacré aux flux de véhicules motorisés particuliers.* [+ ajout d'un extrait du schéma de référence]

p.4 ,§ 12 **,** Ajout: Le périmètre du sous-secteur de l'OAP comprend l'emprise de KDI, entre le boulevard Pasteur, la rue Gabriel Péri et les infrastructures ferrées du RER B et autoroutières de l'A86 et s'étend à l'Est jusqu'au parc Jean Moulin inclus. *La proximité du site à l'A86 implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

**2.2 Les lieux de rencontre**

p. 5, § 13, modification : "*Compte tenu des exigences en termes de flux et d'intermodalité, le parvis sera*

*majoritairement minéral. Toutefois, afin de respecter la continuité des espaces verts entre le parc Georges Valbon et la gare, une présence végétale ~~d'arbres de grand développement~~ sera prévue et des essences locales végétales grimpantes et éventuellement dépolluantes permettront un développement de végétation sur les façades pour contribuer à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain."*

**2.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes**,
p. 6, § 10, Correction : *Au-dessus de la future gare, des logements sont prévus. Ils se développeront entre 8 et 15 niveaux au-dessus du socle de la gare qui est d'environ ~~11~~ 13m. Ces deux éléments architecturaux marquent fortement le carrefour des Six-Routes*

**2.4 Valorisation du patrimoine**
p.9, § 9, Correction : *Les travaux réalisés sur des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L 151-~~23~~19 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage, doivent respecter et mettre en valeur (...)*

**3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Modification apportée au tableau p.11 :

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Equipements d'intérêt collectif et services publics* | *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* | *x* | |
| | *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* | | *X* **sauf pour les locaux techniques du Grand Paris Express** |
| | *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* | *x* | |
| | *Salles d'art et de spectacles* | *x* | |
| | *Equipements sportifs* | *x* | |
| | *Autres équipements recevant du public* | *x* | |

*2.2 p.12,* ,§ 3, Modification :*"**Limiter l'effet de coupure des infrastructures autoroutières et les intégrer aux parcours et au paysage :** dans l'attente d'~~une potentielle démolition,~~ de leurs mutations, l~~es qualités d~~es ouvrages et les infrastructures présent~~e~~s sur le site (...) seront mis~~es~~ en valeur et mieux insér~~é~~é~~s~~ dans le tissu urbain"*

**3.1.1 Développer et conforter la trame d'espaces verts publics**
P.14, §1, Modification : *Un mail large et planté le long de l'avenue Salengro ~~accompagné d'une noue~~, supportant des usages ponctuels (sports, loisirs, promenade, ...). Son aménagement visera à prendre en compte la gestion des eaux de ruissellement par des techniques alternatives et intégrant une dimension paysagère.*

**4.2 Limiter le stationnement automobile**

P.17, ajout d'une norme plafond pour le stationnement des bureaux (prise en compte avis Ile-de-France Mobilités - compatibilité au PDUIF) : *"Elles comprendront à minima :*

- *0,70 place / logement ;*
- *Pour les ~~bureaux~~, commerces, activités et bâtiments d'intérêt collectif : 1 place pour 95 m² de SdP à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante~~.~~*
- *Pour les bureaux, il peut être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 135 m² de surface de plancher".*

**6. La desserte par les transports en commun**
P.19, complément : *En outre, le secteur est concerné par le projet de transport collectif en site propre (TCSP) à l'étude, reliant la gare de La Courneuve-Six Routes à la gare de Stains-La Cerisaie, qui emprunterait l'ex RN 301.*

**7.3 Assainissement**

P.19, "Gestion des eaux pluviales", §1, Modification : *A l'échelle d*u périmètre de l'OAP ~~quartier des Six-Routes,~~ *les eaux pluviales seront gérées prioritairement à ciel ouvert (*~~noue du~~ *mail Salengro, bassins au Nord, fosses d'arbres).*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Mise en cohérence avec l'OAP n°7 (Champagnole Mécano) - ajout d'une liaison active (flèche orange) rue de la Convention + Ajout d'une flèche "Trame Paysagère à créer ou conforter"
- Les parcelles X53 et AE051 sont retirées du "Patrimoine bâti intéressant à mettre en valeur"

**PIÈCE N°3.3.12, OAP SECTORIELLE, LA COURNEUVE, SAINT-DENIS, MARVILLE**

2.1. Faire rayonner à l'échelle métropolitaine (...), p.3 ,§ 2, Correction erreur matérielle : *"Dans le quartier des 6 Routes : - 65% logements en accession libre,* ~~*- 30*~~ *5% accession sociale et logements locatifs intermédiaires (hors programme connexe de la SGP) ;* ~~*- 5*~~ *30% logement locatif social."*

2.3 Requalifier et renforcer l'attractivité des parcs (...), p.4, ,§ 3, Ajout : *Les projets de requalification des voiries existantes devront systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des sols, conformément aux orientations de l'OAP thématique Environnement et Santé (Document n°3-2-1).*

**PIÈCE N°3.3.14, OAP SECTORIELLE, LA BRICHE**

**2.1 Le projet d'ensemble**

p.4, §15, ajout : Les espaces publics seront aménagés afin qu'ils permettent la constitution d'un nouveau réseau écologique et paysager.

**2.2 Espaces publics et végétalisation : Développer le paysage et en permettre l'appropriation**

p.5, Titre 2, Modification : ~~Renforcer les continuités végétales et écologiques~~ S'appuyer sur les délaissés du réseau ferroviaire pour renforcer la trame verte

**2.3 Programmation**

P.6, §1, Modification : *"Ces ports ont vocation à accueillir des activités économiques et/ou des activités culturelles ou de loisirs à quai (bateau ou terre-plein) ouvertes au public."*

p.6, §8, Complément : *Les gabarits des constructions nouvelles s'inscriront en cohérence avec les bâtiments existants sur site. La composition des façades privilégiera la teinte naturelle du matériau utilisé et sera marquée par une certaine sobriété. Une attention particulière sera portée à la volumétrie et à l'architecture des hangars et des bâtiments d'entrepôts (à titre d'exemple : toit à double pente, expression de la structure métallique, fenêtre-bandeau, etc.) afin qu'ils restent compatibles avec la vocation du site.*

p.6, Compléments apportés à la section 2.4. Accessibilité et déplacement : ***Relier le site à son environnement urbain, s'appuyer sur les espaces publics pour développer de nouvelles continuités végétales et écologiques***

*(…)*

***Développer un nouveau réseau écologique et végétal et apaiser les axes routiers***

*L'objectif est de s'appuyer sur le réseau viaire pour permettre la mise en réseau des différents espaces naturels. L'espace public et les voies existantes constitueront le lien entre les espaces végétalisés et en cours de végétalisation et les milieux humides (embouchure du rus, berges de Seine). Les interventions sur l'espace public viseront à faciliter les circulations piétonnes et actives et surtout à développer de nouvelles continuités écologiques, en cohérence avec les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (pièce n° 3.2.1).*

*Il s'agit à terme à la fois de permettre la sécurité pour les piétons et les vélos le long des axes routiers, mais aussi de renforcer la présence végétale et de permettre la circulation des espèces ;*

- *Des noues végétalisées et les couronnes arborées en continuité permettront le déplacement de la petite faune. Des dispositifs de franchissement seront introduits afin de restaurer les continuités écologiques sur cette zone.*
- *Les trottoirs et les pistes cyclables parfois discontinus, notamment sur la partie Nord de la RN14 et le long de la RD24 seront élargis et sécurisés. De plus, la signalisation d'itinéraire et de temps de trajet permettra l'orientation du piéton et du vélo et de reporter éventuellement la circulation sur des axes moins*

*fréquentés comme le Chemin de Halage ou la rue de l'Yser, en lien avec des actions de végétalisation. L'organisation des flux sera rendue compatible avec la protection des espèces.*
*- Enfin l'aménagement des espaces privés devront intégrer ces objectifs par des actions ponctuelles en limite des voies (végétalisation et perméabilité à la faune des clôtures, continuité des couronnes arborées, atténuation de la présence des parkings ou la préservation de vue (cf. II-3)). Ces actions concourront tout autant à l'apaisement de la voie qu'à la requalification du Chemin de Halage.*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**
- Reprise graphique légère pour renforcer la perception des espaces et des "axes" verts
- Précisions apportées aux postes de la légende de la carte :
  - ~~Renforcer les continuités végétales et écologiques~~ S'appuyer sur les délaissés du réseau ferroviaire pour renforcer la trame verte
  - Développer un nouveau réseau écologique et végétal, apaiser les axes routiers

**PIÈCE N°3.3.15, OAP SECTORIELLE, L'ILE-SAINT-DENIS – JAURÈS - 19 MARS 1962**

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**
- Modification de la légende : "Création d'une nouvelle ~~voirie routière~~ voie cycle et piéton entre l'avenue Jean Jaurès et la Place de la Libération"
- Modification de la couleur de la flèche

**PIÈCE N°3.3.16, OAP SECTORIELLE, VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE**

**1 - LES ENJEUX DU PROJET**
p.3, § 6, complément relatif au contexte environnemental : *A proximité des autoroutes, la programmation et la conception seront adaptées afin de prévenir l'exposition directe aux pollutions atmosphériques et sonores. Le projet permettra aussi la remise en état environnemental des anciennes emprises industrielles.*
p.3, § 9, complément relatif à la programmation de logements : *Avec 2000 à 2200 logements prévus sur l'ensemble de l'opération dont environ 25 à 40 % de logements sociaux selon les communes, ce site concentre 7 % des objectifs de production de logement prévus sur le territoire à l'horizon 2030.*

**2 - LE FONCTIONNEMENT DU SITE EN PHASE OLYMPIQUE**
p.5, § 3, Correction *: La zone résidentielle a pour objet l'hébergement des athlètes et des délégations (soit jusqu'à environ ~~17.000~~ 15.600 personnes).*

**Carte 1 : INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS**
- Correction de la légende "aménagement de l'échangeur de l'A86, secteur Pleyel"

**Carte 2 : ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS**
- Correction d'une erreur matérielle A1 - A86
- Correction de la mention "Aménagement de l'échangeur de l'A86, secteur Pleyel"

**Carte 3 : ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS**
- Ajustement du graphisme de la carte des espaces verts
- Précision de la légende "principe de végétalisation des cœurs d'îlot privés"
- Précision de la légende "'Principaux espaces publics végétalisés

**3 - LES ORIENTATIONS**

**3.3.1. Créer de nouveaux parcs publics**
p.12, § 2, Précisions : "*Les logements familiaux et les logements spécifiques : le programme est composé d'environ 2.000 à 2 200 appartements familiaux (pour l'ensemble des deux opérations d'aménagement de l'Ecoquartier fluvial et de la Zac du Village Olympique et Paralympique) dont environ 40 % de logements sociaux à Saint-Denis, 30 % à L'Ile-Saint-Denis et 25 % à Saint-Ouen-sur-Seine ~~sur l'ensemble de l'opération en plus de la création de logements spécifiques (étudiants, seniors, ...).~~*

**3.4.1. Mixité programmatique et diversité sociale**
p.12, § 3, Précisions : "*Les logements familiaux et les logements spécifiques : le programme est composé d'environ 2.000 à 2 200 appartements familiaux (pour l'ensemble des deux opérations d'aménagement de l'Ecoquartier fluvial et de la ZAC du Village Olympique et Paralympique) dont environ 40 % de logements*

*sociaux à Saint-Denis, 30 % à L'Ile-Saint-Denis et 25 % à Saint-Ouen-sur-Seine ~~sur l'ensemble de l'opération~~ en plus de la création de logements spécifiques (étudiants, seniors, …).*
p.10, § x, Précisions : *Deux ~~grands parcs~~ principaux espaces verts seront créés : Le quartier du Village Olympique intègre en son cœur un généreux espace public paysager, largement végétalisé, sur les communes de Saint-Ouen et de Saint-Denis. Cet espace combine des lieux aux aménagements et aux usages variés (pour un total d'environ 3ha) :*
*- un parc central intercommunal (entre l'Allée de Seine et le boulevard Finot),*
*- le parvis des nouveaux équipements publics de Saint-Denis,*
*- prolongé par un mail paysager piétons/cycles jusqu'à la rue Marcel Cachin (et au nouveau groupe scolaire de Saint-Ouen*
*- et un espace paysager au-dessus de l'entonnement de la SGP.*
*Le futur campus régional des sports complètera cet ensemble. Par ailleurs, le Mail Finot (espace paysager, partiellement végétalisé d'environ 1ha) et les Coteaux boisés (réserve de biodiversité de 0.5 ha environ) constituent des espaces paysagers végétalisés complémentaires.*
*~~Le Parc Ampère à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine est constitué d'un espace vert public généreux, d'environ 2.5 hectares, aménagé au cœur du quartier sur la commune de Saint-Denis, il est prolongé à Saint-Ouen-sur-Seine (environ 0,5 ha), en lien avec une programmation sportive en cours de définition. Un mail intégré au parc et réservé aux modes de déplacement actif connectera l'allée de Seine à St-Denis à la rue Cachin à Saint-Ouen-sur-Seine, assurant une liaison forte entre les secteurs nord et sud.~~ »*

**3.4.3. La prévention des risques et la mise à distance des sources de pollution**
p.13, §3, Précisions : *~~Les programmes situés à proximité de l'autoroute devront adapter~~ La morphologie et l'implantation des constructions sont adaptées afin de garantir un impact minimal sur le confort et la santé des populations. ~~Les logements et~~ Les équipements accueillant un public sensible ou fragilisé (accueil de la petite enfance et des personnes âgées) devront être particulièrement protégés des pollutions sonores et atmosphériques.*
*Une attention forte sera portée à la qualité constructive des futurs bâtiments et à leurs conforts d'usage sur l'ensemble de l'opération, notamment en matière d'acoustique et de qualité de l'air intérieur.*

**PIÈCE N°3.3.18, OAP SECTORIELLE, SECTEUR JULES VALLÈS À PIERREFITTE-SUR-SEINE**

p.3, §6, complément relatif à la programmation de logements : Ce secteur prévoit au global la construction d'environ 300 logements dont un tiers de locatif social. A l'échelle communale, il concentre 15 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.
p.3, §6, Ajout et précision suite aux éléments contextuels : La destination des constructions est mixte : habitat collectif et établissement d'enseignement (groupe scolaire et installations associées telles que gymnase, sous réserve d'une qualité des sols adaptée à la destination projetée).

**PIÈCE N°3.3.20, OAP SECTORIELLE, SAINT-DENIS GRAND CENTRE**

L'OAP est complétée par une partie rédigée qui décrit le contexte et les objectifs poursuivis, en complément de la carte et du tableau qui y figuraient déjà.

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**
- Rectification d'une erreur matérielle, mise en cohérence du périmètre de l'OAP avec le plan de zonage
- Ajout d'un poste de légende « Périmètre de l'OAP »

**PIÈCE N°3.3.21, OAP SECTORIELLE, SAINT-DENIS - PLAINE SAULNIER**

p.3,§3, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *La proximité de ces grandes voies lui assure une très bonne accessibilité routière, toutefois elle génère des nuisances sonores et atmosphériques, ce qui implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*
p.3,§6, complément relatif à la programmation de logements : *A terme, sont prévus 500 à 650 logements dont 40 % de locatif social. A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 7 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.*

**PIÈCE N°3.3.22, OAP SECTORIELLE, SAINT-DENIS - PLEYEL**

**1 - CONTEXTE ET ENJEUX**
p.3,§3, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *La proximité du site aux infrastructures autoroutières et ferroviaires implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*
p.3,§5, complément relatif à la programmation de logements : *La contribution au renforcement de l'offre territoriale de logement pour tous : L'opération prévoit à terme la production d'environ 1 100 logements dont 40 % de locatif social.* ***A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 12 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.***

**2 - LES ORIENTATIONS**

**2.4 La mixité fonctionnelle et sociale**
p.7, §8, Précision - Mise en cohérence avec le programme de l'opération d'aménagement et renforcement de la place de la logistique urbaine : *La Place des Lumières :* (...) Un espace de logistique sera également localisé en infrastructure sur ce secteur.

**2.5 La qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère**
p.9, §3, Modifications : La morphologie et la hauteur moyenne des constructions seraont développées en continuité et en cohérence avec le projet Pleyad 4.1 (hors périmètre d'OAP) situé immédiatement au Sud du secteur Pleyad 4.2.
~~Une émergence bâtie de l'ordre de deux niveaux supplémentaires pourra toutefois être prévue au Nord du secteur, face au parvis de la gare.~~
Le bâtiment pourra prévoir jusqu'à un niveau supplémentaire par rapport au secteur Pleyad 4.1. Une émergence bâtie jusqu'à deux niveaux supplémentaires par rapport à ce dernier niveau pourra être prévue face à la gare de manière à créer un signal.
p.9, §8, Ajout : *Les schémas suivants (Figures 3 à 7) représentent les principes de qui doivent guider la composition urbaine. Ils pourront faire l'objet de variation et d'adaptation si le principe d'épannelage et de hauteur relative est respectée. Les gabarits et les emprises des constructions sont représentés schématiquement et à titre indicatif.*
p.12, §4, Ajout : *Les constructions seront implantées de part et d'autre d'un vaste espace public central permettant la traversée de l'îlot. Les différentes constructions pourront être reliées par un socle commun. Ce socle sera constitué de constructions contiguës de 3 niveaux maximum (R+2), présentant une destination principale commune, à l'exception du logement.*

*Les différents plots bâtis sont identifiés par les figures 3 à 7. Les emprises et les gabarits des futures constructions sont représentés de façon schématique et à titre indicatif par l'OAP. Elles pourront faire l'objet d'évolution en phase ultérieure de projet.*

p.12, §5, Ajout, « Dans le secteur de l'îlot Premier Rang » : *Un trottoir favorable aux modes actifs sera aménagé au sud de l'îlot. Celui-ci participera aux fonctionnalités du pôle.*

p.12, §4, Modifications : "La composition des façades du Méta-îlot se fera à partir d'un panel restreint de matériaux, afin d'en garantir la cohérence d'ensemble. Les teintes naturelles seront privilégiées. *L'ensemble des façades (intérieures et extérieures) sera constitué de matériaux de qualité qui alternera l'usage de matériaux différents tels que la pierre, le bois, le verre, l'aluminium… ~~. et le choix des matériaux sera guidés par la recherche d'un contraste entre, d'une part, le caractère lisse et minéral des façades extérieures et, d'autre part, les façades intérieures dites « rugueuses », c'est-à-dire caractérisées par des éléments en relief et un travail sur les textures de matériaux :~~*

p.12, §6 Correction mineure : *Sur les façades intérieures du Méta-ilot, ~~le long du~~ côté Parc, les façades intègrent des dispositifs en saillie (balcons, loggias etc.), justifiées par la réduction des vis-à-vis et l'optimisation de l'ensoleillement. Ces dispositifs ne devront pas dépasser 2,50 mètres de profondeur le long du parc. Les matériaux et la composition architecturale des façades entrent en dialogue ~~le long du parc~~ avec le caractère naturel et végétal de l'espace environnant.*

**2.6 La qualité environnementale**

p.14 §8 Ajout : *Les espaces libres et de pleine terre seront réalisés dans le cadre du parc public des Lumières-Pleyel.*

p.14 §11, Modifications et clarification : *Le secteur Pleyad 4.2 - Le projet intègrera ~~un~~ le cœur d'îlot existant largement végétalisé. ~~La préservation des espaces de pleine terre existants sera recherchée.~~*

**Modifications apportées aux schémas de l'OAP :**

Légendes :
- Figure n°1 : Ajout d'une mention "Poste P"
- Figure n°5, n°6 : Ajout d'une mention "Emprises indicatives"
- Figure n°7 : Ajout d'une mention "Position indicative"

Vue satellite OAP :
- Périmètre actualisé

Figure n°1, Localisation des secteurs d'aménagement :
- Reprise du périmètre de l'OAP et mise en cohérence avec le plan de zonage
- Ajout d'un pictogramme permettant la localisation du poste P, bâtiment SNCF
- Réduction de l'emprise de la Centrale de Mobilité en cohérence avec la localisation du poste P
- Elément de contexte : recalage du franchissement urbain et atténuation des contrastes

Figure n°2, Schéma de l'OAP :
- Reprise du périmètre de l'OAP en cohérence avec le plan de zonage
- Simplification de l'organisation du méta-ilot pour concentrer les orientations de l'OAP la dominante programmatique des deux bandes bâties le long du parc, et les principes guidant la conception du parc : parc traversant Nord Sud avec un vaste parvis planté rue Pleyel, et des RDC animés adressés en cœur d'îlot et le long du parc.
- Modification de l'îlot Pleyad 4 : L'emprise de l'îlot a été mise en cohérence avec le plan de zonage.
- Clarification et précisions de l'organisation viaire du quartier Pleyel: 1- Le Boulevard Anatole France est identifié en tant que "boulevard urbain" 2- La flèche qui se superposait au FUP (anciennement "voie partagée, boulevard urbain") a été supprimé pour un poste de légende spécifique au FUP (tous modes de déplacement). 3- La voie au sud de l'îlot Pleyad 4.2 est identifiée en tant que "voie de desserte locale »
- Modification de la légende en cohérence avec les modalités de gestion envisagées dans le projet : « Espace ~~public~~ végétalisé majoritairement public »

Figure n°3, Limites de hauteur :
- Reprise du périmètre de l'OAP et mise en cohérence avec le plan de zonage
- Ajout d'une mention : *Emprise bâtie indicative*
- Modification des implantations bâties - secteur des Lumières Pleyel. Le bâtiment M1' a été ajouté.
- Modification du périmètre de hauteur maximale, Méta-îlot : le périmètre de hauteur "non réglementée" a été étendu au sud de l'îlot.
- Modification de la hauteur limite de 35 à 40 m, secteur Pleyad 4.2

Figures n°4a, 4b, 5, 6 et 7b :
- Légendes : précisions relatives au caractère indicatif des schémas

- Mise en cohérence avec le schéma d'implantation transmis par la SAS Pleyel

**PIÈCE N°3.3.23, OAP SECTORIELLE, SAINT-DENIS - PORTE DE LA CHAPELLE**

**1. CONTEXTE ET ENJEUX**

p.3, § 1, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *"La Porte de la Chapelle est un carrefour majeur du nord-est parisien et du sud de la plaine de Saint-Denis. Ce secteur en mutation, fortement exposé aux pollutions sonores et atmosphériques, est situé…"*
*"Enfin, le projet a pour objectif de renforcer le FRET ferroviaire et fluvial ainsi que les activités de logistique urbaine et de renforcer la présence végétale sur ce site grandement artificialisé."*
p.3, §2, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : *Par ailleurs, la proximité du site aux infrastructures autoroutières (périphérique et A1) implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

**2. LES ORIENTATIONS**

**2.1 Améliorer la trame d'espace public**

p.3, § 9, Ajout : *Les projets de requalification des voiries existantes devront systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des sols, conformément aux orientations de l'OAP thématique Environnement et Santé (Document n°3-2-1).*

**2.3 Développer un pôle économique mixte**

p.3, § 9, compléments - articulation avec l'OAP thématique Environnement et Santé et prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières: *"un nouveau pôle mixte à dominante tertiaire sera aménagé en tenant compte de l'existant et du bâti industriel et favorisera l'implantation de commerces et de service en rez-de-chaussée des constructions. Les constructions nouvelles destinées au logement sont exclues. (...) En revanche, les hauteurs seront plus faibles à l'est du site, le long du cimetière. L'implantation des constructions visera à limiter la diffusion du bruit et à ménager des espaces préservés dans les cœurs d'îlots. De manière générale, leur conception prendra en compte l'orientation « Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures » de l'OAP Environnement et Santé."*

**Modifications apportées au schéma d'OAP :**

- Ajout d'une orientation graphique *"Protéger les constructions des sources de pollution"*
- Ajout d'un élément de contexte, l'avenue des Magasins Généraux en tant que voie destinée à devenir publique.

**PIÈCE N°3.3.24, OAP SECTORIELLE, STRASBOURG-SAINT-REMY, SAINT-DENIS**

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements: *Développer une programmation résidentielle diversifiée ; environ 110 à 140 logements dont 25% de locatif social sont prévus sur ce secteur. A l'échelle communale, ce site contribue à hauteur de 2% à la production de logement prévue à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.*

**PIÈCE N°3.3.25, OAP SECTORIELLE, AMPÈRE, SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements: *Parallèlement est prévue la réalisation d'une centaine de logements. A l'échelle communale, ce secteur représente environ 1% de la production de logement prévue à l'horizon 2030.*

**PIÈCE N°3.3.26, OAP SECTORIELLE, CASSES, SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements : *Ce secteur prévoit la construction d'environ 80 logements. A l'échelle communale, il concentre 3 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.*
p.3, § 4, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures routières : *La proximité du site au Périphérique parisien implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).*

## PIÈCE N°3.3.27, OAP SECTORIELLE, QUARTIER DES DOCKS DE SAINT-OUEN

### 1. Contexte du projet

p.2, § 3, Précision : *L'expression du projet est aujourd'hui l'aboutissement d'une longue réflexion qui se poursuivra au fil de sa mise en œuvre prévue sur une période d'une dizaine d'années. Il est lauréat de l'appel à projet « 100 Quartiers innovants et écologiques » de la Région Ile-de-France.*

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements : *Il s'agit d'inscrire au mieux dans la continuité de la ville, la mixité sociale, la diversité des fonctions et des formes urbaines, en tenant compte des particularités du site.* ***2 200 logements ont été déjà livrés et 7 500 logements dont 20 % de locatif social sont prévus à l'achèvement du projet. A l'échelle communale, ce secteur concentre environ 70 % des objectifs de production de logement sur la période 2018-2030 dans les secteurs de projet.***

### 2. Parti d'aménagement

Les éléments graphiques de l'OAP sont actualisés en des avancées du projet, conformément aux éléments transmis par l'aménageur dans son avis :

- Le statut de la voie projetée longeant le faisceau ferré à l'ouest évolue en tant que "continuité urbaine à long terme, hors ZAC" (schéma n°1). Les schémas généraux ( n°1,2,5,7) et le fond de plan de localisation des sous-secteurs sont actualisés afin d'intégrer cette évolution.
- La répartition des fonctions urbaines évolue : la zone à dominante d'activités est étendue à l'ouest du faisceau ferré. (schémas n° 4, 7). La délimitation du secteur 9 est ajusté en fonction de cette nouvelle répartition (schéma n°7 et schémas du sous-secteur n°9)
- Les deux principes de continuités piétonnes qui traversent la halle sont supprimées. (schémas des sous-secteurs 4 et 5 et actualisation de la légende).
- Le schéma localisant les orientations applicables au sous-secteur 8 est ajusté :
    - Suppression du principe de localisation d'un campus hospitalo-universitaire
    - Modification de la localisation du mail piéton
    - Ajout d'un principe de localisation d'un collège et d'un gymnase
    - Ajout d'un franchissement des voies ferrées / Liaison à terme vers sous-secteur 10
- Le schéma localisant les orientations applicables au sous-secteur 9 est ajusté :
    - Modification de la limite d'emprise du site de maintenance et de remisage
    - Modification de la localisation d'un groupe scolaire
    - Modification du périmètre de constructions de hauteurs diversifiées
    - Suppression d'une partie du linéaire de voie potentielle
    - Ajout de textes localisant le RER C, le quai de Seine et la rue de Clichy
- Le figuré représentant "l'accès ou la percée visuelle vers le cœur d'îlot" est supprimé sur le schéma des orientations applicables au sous-secteur 11.

### 3. Mixité du projet

P.7, §1, complément relatif à la programmation de logements *: " le logement, correspondant à environ la moitié des surfaces bâties ; à terme, le projet prévoit la réalisation d'environ 7 500 logements "*

### 4. L'organisation viaire et le stationnement

P.8, §8, correction et complément : ***Le principe général pour les principaux axes*** *est le partage des voies avec le passage des transports collectifs~~, sans toutefois créer de site propre, sauf pour l'avenue de la Liberté~~. Les enjeux de la desserte en bus de ce secteur, notamment sur les axes RD410 - RD22 av. Victor Hugo - rue Dhalenne sont à prendre compte dans l'aménagement de ces derniers pour garantir un niveau de service performant en termes de régularité et de vitesse, notamment pour assurer un rabattement efficace sur les stations de transports collectifs lourds. La sécurisation maximum des parcours pour les piétons et les cyclistes doit également faire l'objet de solutions appropriées.*

## PIÈCE N°3.3.28, OAP SECTORIELLE, EX-VALEO, SAINT-OUEN-SUR-SEINE

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements : Le projet envisagé représente environ 15 000 m² de plancher qui permettront de réaliser une opération d'environ 230 logements et de 150 places de stationnement. A l'échelle communale, ce secteur contribue à hauteur de 3 % aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.

## PIÈCE N°3.3.29, OAP SECTORIELLE, EX-WONDER, SAINT-OUEN-SUR-SEINE

p.3, § 3, complément relatif à la programmation de logements : Au global est prévue la construction d'environ 500 logements. A l'échelle communale, ce secteur contribue donc à hauteur de 7 % aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon 2030 dans les secteurs de projet.

**PIÈCE N°3.3.30, OAP SECTORIELLE, PALARIC, SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

p.3, § 5, complément relatif à la programmation de logements : A l'issue du projet est prévue la construction d'environ 250 logements. A l'échelle communale, il concentre 3 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

**PIÈCE N°3.3.31, OAP SECTORIELLE, PORTE DE SAINT-OUEN, SAINT-OUEN- SUR-SEINE**

p.3, § 9, complément relatif à la prise en compte de la proximité des infrastructures autoroutières : La proximité du Périphérique parisien implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs sont engagés à répondre à cette contrainte propre au site en s'appuyant sur les prescriptions de l'OAP Environnement et Santé (document n°3-2-1 du dossier de PLUi).
p.3, § 10, complément relatif à la programmation de logements : Le développement de ce secteur à terme prévoit la construction d'environ 280 logements ce qui représente à l'échelle communale près de 4 % de la production prévisionnelle de logement à l'horizon 2030.

**PIÈCE N°3.3.32, OAP SECTORIELLE, AVENUE DE STALINGRAD, STAINS**

p.3, §12, complément relatif à la programmation de logements : Au global, ce secteur prévoit la construction d'environ 200 logements. A l'échelle communale, il représente 13 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

**PIÈCE N°3.3.34, OAP SECTORIELLE, DIVISION LECLERC, VILLETANEUSE**

p.3, §6, complément relatif à la programmation de logements : Au global, 500 logements étudiants (dont 220 déjà livrés) et environ 280 logements familiaux (dont environ 30 % de locatif social) sont prévus sur ces secteurs qui concentre environ 70 % de la production de logement prévue à l'horizon 2030.

**PIÈCE N°3.3.35, OAP SECTORIELLE, PÔLE GARE-UNIVERSITÉ, VILLETANEUSE**

p.3, §8, complément relatif à la programmation de logements : La construction d'environ 200 logements dont 60 % de locatif social est prévu sur le secteur, qui concentre 18 % de la production communale de logement prévue à l'horizon 2030.

# 5 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (TOME 4-1)

Rappel : les modifications mineures (orthographe, syntaxe, correction des coquilles, harmonisation des terminologies et des formulations, clarification de certains phrases…), n'entraînant pas de modification de la règle, ne sont pas reportées ci-dessous.

## 5.1 Modifications apportées aux Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones (Partie 1 du règlement, document n°4-1-1)

#### 0.3 COMPOSITION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLUi

**0.3.2 Le règlement graphique**

P.12, Complément à la liste des documents graphiques réglementaires : · *"**Le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7)** sur lequel sont identifiés les secteurs dans lesquels sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement."*

#### 0.4 ARTICULATION DES DIFFÉRENTES PARTIES DU RÈGLEMENT ENTRE ELLES

**0.4.1 Articulation des parties 1 et 2 du règlement**

P.12, §4, modification, en cohérence avec les modifications apportées à la section 0.5 : "...Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières. ~~*Il en est de même pour les orientations d'aménagement et de programmation (ci-après section 0.5*~~).

P.12, §5, clarification : "Les dispositions de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables dans les zones UP (zones urbaines de projet : UP1, UP2, UP3…), à l'exception :

- des dispositions graphiques figurant aux plans de zonage *détaillés, qui peuvent compléter les dispositions du règlement de la zone UP ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer. Les modalités d'application de ces dispositions graphiques peuvent le cas échéant être précisées dans le règlement de la zone UP, par dérogation à la partie 1 du règlement ;*
- *des dispositions réglementaires figurant aux plans d'identification du patrimoine bâti (document n°4-2-4)*

;

#### 0.5 ARTICULATION DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**0.5.2 Articulation des OAP avec le règlement**

P.13, suppression du §2 relatif aux OAP dites substitutives : ~~*"**Les orientations substitutives aux dispositions réglementaires :** Les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur différente, règles relatives au stationnement ou à la mixité sociale…). Dans ce cas, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone considérée.*~~

~~*Les projets sont alors :*~~

~~*· compatibles avec les OAP ;*~~

~~*· conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions règlementaires."*~~

#### 0.6 NOMENCLATURE DES ZONES DÉFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE

p.15, le tableau de nomenclature des zones et notamment la liste et la description des secteurs sont rectifiés et complétés en cohérence avec les modifications apportées aux règlements de zones.

En outre, les erreurs suivantes sont corrigées :

- zone UA, correction erreur dans la description de la zone : *La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique (…). Afin de ~~préserver~~ favoriser la diversité des activités économiques accueillies, ~~une part d'activité tertiaire peut être exigée~~ les bureaux peuvent être autorisés ou autorisés sous conditions dans certains secteurs.*

- zone UG, correction en cohérence avec les modifications apportées au plan de zonage : *La zone UG (…) inclut également les emprises du canal Saint-Denis ~~et de la Seine.~~*
- Zone UVP, correction erreur dans la description de la zone *: Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs ~~de plein air~~*
- Zone UVP, ajout : *Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.*

**0.7 L'APPLICATION DE LA RÈGLE AU TERRAIN**

p.18, modification (cohérence avec la section 5.2) : *Cette disposition n'est pas applicable (...)pour l'application des dispositions relatives au stationnement ~~des deux-roues non motorisés~~ prévues ~~au paragraphe 5.2.3~~ à la section 5.2 de la Partie 1 du règlement (...)*

**0.9 DÉFINITIONS**

**0.9.1. Lexique**

p.17, modification – cohérence des définitions relatives à la hauteur : "*ACROTERE : Elément de la construction situé au-dessus du nu supérieur de la dalle haute du dernier niveau. ~~Il est constitué de rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. En cas de toiture-terrasse végétalisée et accessible, l'acrotère est situé au-dessus du nu supérieur de la terre végétale.~~ La hauteur de l'acrotère comprend le complexe d'isolation, le complexe d'étanchéité, une épaisseur de terre végétale (le cas échéant) et le garde-corps plein ou à claire-voie de la toiture, que celle-ci soit ou non accessible."*

p.18, clarification en cohérence avec l'évolution des termes utilisés au 3.2.2) : *ARBRE DE GRAND / MOYEN / PETIT DEVELOPPEMENT, ~~ARBUSTE~~, BUISSON : Catégories de végétaux utilisés pour l'application du coefficient de densité végétale prévu au paragraphe 3.2.2 de la Partie 1 du règlement. A titre d'exemple, un arbre de grand développement correspond à un marronnier, un arbre de moyen développement correspond à un tilleul et un ~~arbuste~~ arbre de petit développement correspond à un cerisier.*

p.18, précision : *BALCON : Plate-forme à hauteur de plancher fermée par une balustrade ou un garde-corps, en saillie par rapport au nu général de la façade, et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres. La surface d'un balcon n'est pas comptabilisée dans le calcul de la surface de plancher.*

p.18, Clarification : *"BARBACANE :~~Tube ou ouverture verticale étroite réservées dans un mur de soutènement ou une terrasse pour faciliter l'écoulement des eaux d'infiltration ou réduire la pression d'eau.~~ Tube ou ouverture étroite aménagé en bas d'un mur de soutènement, d'un balcon ou d'une terrasse afin de faciliter l'écoulement des eaux.*

p.20, Clarification et modification – cohérence des définitions relatives à la hauteur : *COMBLES : "Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture ~~en pente~~ d'une construction. Un comble est considéré comme aménageable à partir de 1,80 mètre sous poutre, à condition que le plancher soir porteur. Il constitue dans ce cas un niveau."*

P.21, complément : *EDICULES TECHNIQUES : Locaux ou installations techniques liés au fonctionnement de la construction et qui émergent des toitures, tels que les machineries d'ascenseurs, systèmes de chauffage et de ventilation, systèmes de production d'énergie, locaux de stockage, accès aux toitures, etc.*

P.21, Précision - cohérence avec le paragraphe 6.2.2 : "*EAUX USEES : Eaux provenant des différents usages domestiques de l'eau, notamment les eaux ménagères (cuisines, buanderies, salles d'eau), les eaux vannes (toilettes) et autres eaux usées issues d'installations similaires des locaux d'habitation. Leur composition est détaillée au paragraphe 6.2.2 de la Partie 1 du règlement."*

P.21, correction - cohérence avec le paragraphe 6.2.3 : "*EAUX PLUVIALES : Eaux provenant des précipitations atmosphériques et qui ruissèlent sur les sols et surfaces urbaines ~~(toiture ou terrasse, voirie, parking, espace végétalisé…). Sont notamment assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des surfaces exposées aux précipitations : voies publiques et privées, jardins, cours d'immeuble, ainsi que parkings de surface.~~ Leur composition est détaillée au paragraphe 6.2.3 de la Partie 1 du règlement."*

P.22, création d'une définition dissociée de celle des voies : *"EMPRISES PUBLIQUES : Désignent les espaces extérieurs ouverts au public tels que les parcs, squares et jardins publics, places, cimetières, aires de stationnement publiques, cours et berges de la Seine et du canal Saint-Denis."*

P.23, modification, *FACADE* : *"La façade désigne la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures. La partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade) correspond au nu général de la façade. ~~Lorsque deux parties du plan de façade d'une même construction présentent un décalage égal ou supérieur à 3 mètres, il est considéré qu'il s'agit de deux façades au sens du présent règlement.~~"*

p.23, précisions et modification – cohérence des définitions relatives à la hauteur :
*HAUTEUR : La hauteur maximale (Hmax) des constructions peut être définie par :*
*-Une Hauteur de façade (Hf) : différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade principale ;*
*-Une Hauteur totale (Ht) : la hauteur totale d'une construction correspond à son point le plus haut, y compris sa toiture, hors exceptions listées au paragraphe 2.5.3 de la Partie 1 du règlement ;*
*-Une Hauteur ~~par niveau de construction~~ en nombre de niveaux : ~~hauteur mesurée verticalement entre le dessus de la dalle inférieure et le dessus de la dalle immédiatement supérieure.~~ nombre de niveaux d'une construction, y compris le rez-de-chaussée.*
*- Un gabarit sur voie, permettant de moduler la hauteur des constructions en fonction de la largeur des voies le long desquelles elles sont implantées. (…) »*
p.25 ,§ 2, Ajout d'une définition : *LOCAL ACCESSOIRE "local accolé à la construction principale, dont il fait partie intégrante la construction principale. Son usage est lié et complémentaire à la destination principale. Il peut s'agir d'un garage, local vélos, point de présentation des déchets, remise, sans que jamais il ne puisse être utilisé en tant que logement, bureau, commerce, etc. Le local accessoire se distingue du local annexe (voir ANNEXE)"*
P.26, modification – cohérence des définitions relatives à la hauteur : *MEZZANINE : "Plancher intermédiaire compris entre deux niveaux d'une construction ou entre le dernier plancher et le toit, ~~dont la hauteur est au moins égale à 1,60 mètre et~~ dont la surface est au plus égale à la moitié de la surface de plancher de la pièce qu'il surplombe et dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre. La mezzanine est fonctionnellement liée à la pièce qu'elle surplombe. Elle n'est pas directement desservie par les parties communes de la construction.*
*~~Une mezzanine constitue un niveau de construction dès lors que sa hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre.~~ Une mezzanine ne constitue pas un niveau."*
p.27, Clarification : *~~MUR PIGNON~~ FACADE AVEUGLE ou MUR AVEUGLE : Façade sans ouverture, ~~hors jours de souffrance~~ ne comportant aucune baie*
Ajout d'une définition : *ORIEL : Fenêtre en saillie sur la façade d'une construction, aussi appelée bow-window.*
p.27, correction : *PIGNON ~~Mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.~~ Façade latérale d'une construction, comportant peu ou pas d'ouvertures.*
P.28, clarification et modification, *TOITURE : "Partie supérieure d'une construction servant de couverture et d'étanchéité.*

*-Toiture-terrasse : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes (≤ ~~2%~~ 4%) permettant l'écoulement des eaux.*
*-Toiture-terrasse accessible : toiture ~~-terrasse~~ accessible aux occupants ou usagers de l'immeuble, ~~en partie végétalisée.~~*
*-Toiture-terrasse végétalisée : toiture ~~à faible pente (≤ 2%)~~ recouverte d'un substrat végétalisé (…)*
*-Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction. Les toitures à pente incluent les toitures « à la Mansart », comportant deux pans dont les pentes sont différentes (le terrasson et le brisis).*
*~~Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.~~"*

p.29 Clarification (création de deux définitions dissociées) : "*VOIE ~~ET EMPRISE PUBLIQUE OU PRIVÉE~~*
*La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation générale des véhicules motorisés, cycles et/ou piétons, ainsi que les éventuels fossés et talus la bordant et que ses accessoires (trottoirs, terres-pleins, plantations, mobilier).*
*~~Les emprises publiques désignent les espaces extérieurs ouverts au public tels que les parcs, squares et jardins publics, voies places, cimetières, aires de stationnement publiques, cours et berges de la Seine et du canal Saint-Denis~~."*

**0.9.2 Illustrations des définitions**
La figure n°6 (éléments architecturaux) est actualisée en cohérence avec les modifications apportées aux définitions. La figure n°9 (nu général de la façade) est ajoutée.

**1.1 LES CONSTRUCTIONS, LEUR DESTINATION ET LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION**

**1.1.2 Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux**
P.39, § "Travaux sur une construction existante", précision : *Toutefois, le règlement de zone* (partie 2 du règlement) peut prévoir, pour les constructions existantes*, des dispositions spécifiques ou alternatives qui se substituent à la règle générale.*
P.39, § "Changement de destination, précision : "*Le changement de destination* doit être distingué du*

*changement d'usage prévu à l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation."*

**1.2 MIXITÉ DANS HABITAT**

P.40, Clarification : ~~*Dans le cas d'un emplacement réservé situé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain* concerné.*~~ *Lorsqu'un terrain* est à la fois concerné par emplacement réservé au titre de la mixité dans l'habitat et situé dans un périmètre de mixité sociale, seules les dispositions liées à l'emplacement réservé s'appliquent.*

**1.2.2 Périmètres de mixité sociale**

Clarification et modification en cohérence avec les modifications apportées au paragraphe 0.5.2 *:*

~~*Ces opérations comportent obligatoirement*~~ *Au minimum 25% de~~s~~ la surface~~s~~ de plancher* de ces opérations sont destiné~~e~~s à des logements à caractère social. Il peut s'agir de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLS (prêt locatif social).*

~~*Ces seuils et/ou ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programme (OAP) sectorielle. Dans ce cas, le contenu de l'OAP se substitue à la présente disposition, ainsi que cela est prévu au paragraphe 0.5.2 de la Partie 1 du règlement.*~~ *Des objectifs en matière de construction de logements à caractère social peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programme (OAP) sectorielle, par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le terrain* est situé dans un périmètre de mixité sociale.*

**1.2.3 Servitude de taille minimale des logements**

- suppression de la liste des secteurs concernés, remplacée un renvoi à un document graphique, conformément à l'article R.151-38 du code de l'urbanisme : ~~*"Le périmètre des secteurs dans lesquels cette disposition est applicable correspond à celui des zones UH, UM, UMT et UMD.*~~ *Cette disposition est applicable dans les secteurs identifiés sur le plan des périmètres de taille minimale des logements du règlement graphique (Document n°4-2-7)."*

- modifications :

***Dans la zone UH** :*

- *A La Courneuve :*
  - *-100% des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 40 m² minimum;*
  - *-au moins 50% des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum ;*
- *Dans les autres communes :* *au moins 70 % des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum.*

***Dans les zones UP :** la programmation à respecter est précisée dans le règlement de zone.*

**1.3.2 Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée ~~actifs~~**

P.43, Modification (règle déplacée au paragraphe 2.5.4) ~~*: Dès lors que le rez-de-chaussée d'une construction* nouvelle est destiné à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'industrie, la hauteur de niveau* du rez-de-chaussée est au minimum égale à 4 mètres.*~~

*Au titre de la mixité fonctionnelle, les locaux à rez-de-chaussée peuvent être concernés par une hauteur minimale spécifique, définie au paragraphe 2.5.4 de la Partie 1 du règlement.*

**1.3.3 Linéaire commercial**

Précision : *"Ces obligations s'imposent sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter du nu général de la façade principale* des constructions* concernées, exception faite des parties communes et accès* nécessaires au fonctionnement de la construction* (halls, locaux communs et techniques, entrées de parkings…)."*

**1.3.6 Périmètre hôtelier**

P.43, clarification : *"Les périmètres hôteliers sont repérés sur les plans de zonage détaillés. Les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées dans ces périmètres* ~~*et doivent respecter les règles de la zone dans laquelle ces périmètres sont indiqués. Cette disposition se substitue à celles prévues dans le règlement de zone*.*~~ *Les autres dispositions du règlement de zone* sont applicables."*

**2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**2.1.2. Alignement**

P.47, précision : *"L'implantation des constructions* par rapport à l'alignement* est prévue dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement)."*

p.47, § 5, Clarification : ~~*Les saillies ne peuvent pas donner lieu à la création de surface de plancher**~~ *La création de saillies* surplombant le domaine public et donnant lieu à la création de surface de plancher* est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voirie.*

**2.1.4 Règles alternatives**

P.51, ajouts :

*-Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité*

*-Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.*

**2.1.5. Règles graphiques**

p.50, § 5 : ajout d'une règle graphique de "Continuité bâtie obligatoire" : *Lorsque figure au plan de zonage une continuité bâtie obligatoire, les constructions* sont implantées de manière à former un front bâti* continu entre les deux limites. Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire de front bâti* de plus de 50 mètres, ou lorsqu'une échappée visuelle sur des espaces verts le justifie, des failles* d'une largeur de 4 à 6 mètres peuvent être admises. Ces failles* ne doivent pas créer de murs pignons* de plus de 6 mètres de haut.*

Précision : *Discontinuité obligatoire : Lorsque figure au plan de zonage une discontinuité obligatoire, la discontinuité* des constructions* est privilégiée pour favoriser la continuité des espaces verts et les percées visuelles*, par exemple vers la Seine. Les continuités bâties n'excèdent pas 20 mètres.*

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.3 Modalités de calcul du retrait**

P.52, clarification et précision : ...*Lorsque ~~Dans le cas où~~ le retrait* (R) est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction* (par exemple : R ≥ H/2), la hauteur* (H) à prendre en compte est la hauteur de la façade* (Hf) de la construction*. Le point bas de l'oblique de pente ainsi défini est situé au niveau du sol.*

P.52, modification : *Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques*~~*, autres que les voies publiques et privées, telles que la Seine et le du* canal Saint-Denis, lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 1,90 mètre*

**2.2.5 Règles alternatives**

P.54, ajouts :

*-Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité*

*-Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express*

**2.2.6 Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique -** Ajout d'un paragraphe : **"Implantation des constructions sur les terrains mitoyens de la zone UH" :** *Les constructions* implantées sur des terrains* mitoyens de la zone UH peuvent faire l'objet de dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement.*

**2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.1 Champ d'application**

P.53, modification (cohérence avec le 2.3.2) : *Les dispositions de la section 2.3 s'appliquent*

*-aux constructions* non contiguës* implantées sur un même terrain*.*

~~*-aux constructions* implantées sur un même terrain* dont les façades* comportent chacune des baies*, que ces constructions* soit ou non contiguës*.*~~

**2.3.2 Distance entre les ~~*deux*~~ constructions et modalités de calcul**

P.54, ajout : ***"Surface dégagée nécessaire***

*En cas de vis-à-vis entre deux façades* ou parties de façades* de la même construction*, les baies* bénéficient devant elles d'une surface devant rester dégagée à l'extérieur de la construction* :*

*-Pour les baies principales*, la largeur de cette surface dégagée est au moins égale à 8 mètres et sa profondeur est au moins égale à 6 mètres ;*

*-Pour les baies secondaires*, la profondeur de cette surface dégagée est au moins égale à 2,50 mètres.*

Trois schémas explicatifs sont également ajoutés.

Ajout : ***Vues acquises :*** *Lorsqu'une construction existante* comporte une ou plusieurs baies* ne*

*bénéficiant pas devant elles d'une surface dégagée conforme aux dispositions ci-dessus, les changements de destination* peuvent être autorisés dès lors qu'après travaux les locaux concernés présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes."*

**2.3.3 Règles alternatives**

P.58, suppression (mise en cohérence avec le 2.3.2) : *Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application de l'article 2.3.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes, ~~, sans que jamais la distance entre les deux constructions ne soit inférieure à 8 mètres pour les constructions* destinées à l'habitation et à 6 mètres pour les autres destinations* : :~~*

P.58, ajout :

*- Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité*

*- Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.*

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.2 Hauteur de façade des constructions**

P.57, précision : *La hauteur de façade* de la construction* se mesure en tout point de la façade principale*.*

*Pour une construction* édifiée sur un terrain* ou trottoir en pente, la hauteur de façade* est mesurée au point médian de la façade principale* de la construction*, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres de longueur.*

P.57, précision : *Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur de façade* des constructions est situé :*

- *à l'égout* du toit, pour les toitures en pente* ;*
- *au pied de l'acrotère*, pour les toitures-terrasses*.*

P.57, suppression (règle redondante) *: ~~En cas de mur pignon*, le niveau de référence haut est situé à l'égout* du toit.~~*

Ajout d'un schéma de repérage du pied de l'acrotère
Clarification du schéma relatif aux constructions implantées sur un terrain en pente

**2.5.4 Hauteur totale (Ht) des constructions**

P.57, correction (suppression d'un doublon avec la définition) : *La hauteur totale* des constructions ~~est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la construction*. Cette mesure s'effectue~~ se mesure en tout point de la construction*, (…).*

**2.5.4 Hauteur** ~~par niveau de construction~~ **en nombre de niveaux**

P.58, Modification – cohérence avec les modifications apportées aux définitions : "

*Modalités de calcul du nombre de niveaux : Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte:*

*-les combles* non aménageables (…)*

*-les mezzanines* ~~dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre~~."*

Le schéma est clarifié.

Modification - cohérence avec les modifications apportées aux définitions :

*Hauteur libre minimale d'un niveau : La hauteur libre d'un ~~niveau~~ se mesure hors dalle entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut. Elle est au moins égale à 2,50 mètres pour les constructions* nouvelles, ~~La hauteur* de tout niveau* de construction* comportant de la surface de plancher* doit être au moins égale à 2,80 mètres, à l'exception des sauf pour les rez-de-chaussée actifs dont les destinations* et a hauteur libre minimale sont est définies au paragraphe 1.3.2 de la Partie 1 du règlement.~~*

Ajout d'un schéma explicatif.

**2.5.5 Gabarit sur voie**

P.59, Clarification : ***"Application du gabarit sur voie***

*Le gabarit* sur voie permet de moduler la hauteur* des constructions* par rapport à la largeur des voies* et emprises publiques* le long desquelles ~~les constructions*~~ elles sont implantées.*

*Le gabarit* sur voie est défini par le schéma opposable ci-dessous.*

*~~Le niveau~~ La hauteur du point d'attache de l'oblique de pente est fixée par le règlement de zone.*

*La hauteur de façade* (Hf) à l'alignement* est au plus égale à la somme de la largeur de la voie* et de la*

*hauteur du point d'attache (Hf ≤ L + X)."*
Les schémas sont également clarifiés.

P.62, Ajout :
- les édicules techniques*, locaux et installations techniques, (…) ;
- les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*.

**2.5.6 Règles alternatives**
p.63, § 4 : Ajout : "*Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité."*

**2.5.7 Règles graphiques**
P.63, §1, clarification – simplification de la rédaction : "*Les règles graphiques désignent les règles de hauteur* figurant sur les plans de zonage détaillés. Ces règles graphiques se substituent aux dispositions du règlement écrit de la zone*, y compris le gabarit sur voie* et les règles alternatives. ~~Le gabarit sur voie s'efface donc également dès qu'il y a une règle graphique même s'il s'agit que d'une simple hauteur plafond. Dans ce dernier cas il n'y aura pas de hauteur de façade applicable~~."*

P.63, §3 et suivants, clarifications et modifications :
*"**Hauteur à l'alignement :** Les hauteurs à l'alignement ~~expriment~~ définissent la hauteur ~~totale~~ de façade* (Hf) de la construction*, exprimée en mètres. ~~Dans ce dernier cas, la hauteur maximale* (Hmax) fixée par le règlement écrit de la zone est applicable pour les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale.~~ La hauteur totale* de la construction* est au plus égale à la hauteur à l'alignement augmentée de 4 mètres. ~~La hauteur totale de façade* ainsi fixée s'applique~~ Ces dispositions s'appliquent soit ~~sur~~ à la totalité du terrain*, soit uniquement dans la bande de constructibilité principale* ~~quand elle~~ lorsqu'elle existe (…).*
***Hauteur plafond et périmètre de hauteur plafond :** Les hauteurs plafonds et les périmètres de hauteur plafond indiqués au plan de zonage expriment la hauteur maximale* (Hmax) soit par :*
*- la hauteur maximale* exprimée en mètres ;*
*- le nombre de niveaux* ;*
*- la hauteur maximale* exprimée en mètres et le nombre de niveaux*."*

**2.5.8 Bonus de constructibilité environnemental**
p.63-64, Clarification de la rédaction : "*Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé ~~dans le cas de l'application des règles relatives à la qualité environnementale et énergétique~~ en application de l'article L 151-28 3° du code de l'urbanisme (paragraphe 4.1.3 du règlement de zone*).*
*Pour bénéficier ~~d'un dépassement des règles de constructibilité et de hauteur~~ de ce dépassement, les constructions* nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou être ~~considérées comme~~ à énergie positive, selon les critères définis aux articles L 151-21 du code de l'urbanisme et R 111-21 du code de la construction et de l'habitation.*
*La réalisation de ces critères permet une majoration de la hauteur maximale* (Hmax) de la construction au-delà de ~~l'application de~~ la règle écrite ou graphique, à raison d'un niveau supplémentaire. Ce niveau supplémentaire :*
*· ~~dont l'emprise~~ n'excède pas 75% de la surface de toiture de la construction* ;*
*· ~~Ce niveau supplémentaire~~ est implanté en recul* de 3 mètres minimum par rapport au nu général de la façade* ;*
*· peut être conçu sous la forme de maisons sur les toits ou de logements en duplex ;*
*· ~~L'application du bonus de constructibilité~~ ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 10%.*
*~~Les constructions* bénéficiant du bonus de constructibilité environnemental respectent les autres dispositions du règlement, notamment les dispositions relatives à l'insertion urbaine et architecturales des constructions* et à la préservation du patrimoine bâti ou végétal.~~ Les autres dispositions du règlement sont applicables. Toutefois, les dispositions du présent paragraphe ne sont pas cumulables avec tout autre dispositif de majoration de la constructibilité. (...)*
*Pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation de patrimoine bâti ou paysager, ce bonus de constructibilité peut ne pas être accordé.*
*~~Ces dispositions ne sont pas cumulables avec tout autre dispositif de majoration de la constructibilité.~~"*

p.64, § 6 : Modification : *"Le bonus de constructibilité environnemental est applicable dans les communes d'Aubervilliers, L'Ile-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, ~~Saint-Ouen-sur-Seine,~~ Stains et Villetaneuse. "*

**2.5.9 Création d'un paragraphe 2.5.9 "Dispositions particulières"** comportant 2 dispositions nouvelles :

- Ajout d'une règle dérogatoire relative à la Hauteur des constructions dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, visant à de permettre la mise en œuvre des prescriptions du PPRI relatives à la surélévation des rez-de-chaussée ;
- **Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique -** Ajout d'une règle relative à la Hauteur des constructions implantées sur des terrains mitoyens de la zone UH (cohérence avec la nouvelle section 2.6 des dispositions générales).

### 2.6 CRÉATION D'UNE SECTION 2.6 "DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX TERRAINS MITOYENS DE LA ZONE UH"

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Ajout d'une section 2.6 aux dispositions générales**. Cette section comporte des dispositions particulières applicables aux constructions implantées sur des terrains mitoyens de la zone UH (pavillonnaire). Ces dispositions portent sur :

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives mitoyennes de la zone UH ;
- La hauteur des constructions.

3 schémas illustratifs sont ajoutés.

### 3.1 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUALITATIFS

**3.1.4 Principes d'aménagement spécifiques à certains espaces libres ou végétalisés**

P.66, modification et clarification : *"Les ~~places~~ aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction* font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de trois places et plus ~~Elles~~ sont plantées d'au moins 4 ~~8~~ unités de plantation par tranche de 50 ~~100~~ m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.*

### 3.2 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS

P.68, ajout : "*Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP sectorielle définissant des coefficients et/ou un mode de calcul différents de ceux prévus par le règlement, seules les dispositions de l'OAP s'appliquent. Les autres dispositions du règlement sont applicables."*

**3.2.1 Coefficient de compensation de la pleine terre**

P.68, clarification : les intitulés des colonnes du tableau relatif au coefficient de compensation sont clarifiés. Un exemple de calcul est ajouté à la suite du tableau.

**3.2.2 Coefficient de densité végétale (unités de plantation)**

P.70, clarification: le terme « arbuste » est remplacé par le terme « arbre de petit développement »

P.71, §2 et §3, Modification et complément : *"Les buissons n'excèdent pas 30% des unités de plantation réalisées. (...). Lorsque le nombre d'unités de plantation est égal ou supérieur à 8, les plantations doivent comprendre au moins 1 arbre de ~~grand~~ moyen développement."*

P.71, correction (cohérence avec la partie 2 du règlement) : ~~*Lorque le nombre d'unités de plantation est compris entre 4 et 7 unités, les plantations doivent comprendre au moins 1 arbre de moyen développement. Lorque le nombre d'unités de plantation est égal ou supérieur à 8, les plantations doivent comprendre au moins 1 arbre de grand développement.*~~

Les schémas sont clarifiés et complétés.

**3.2.4 Profondeur du terrain et modalités de calcul**

P.70, clarification : les modalités de calcul de la profondeur du terrain sont clarifiées et précisées. Des schémas sont ajoutés afin de prendre en compte les cas des terrains bordés par plus de deux voies.

### 3.4 NATURE EN VILLE - RÈGLES ALTERNATIVES

P.73, ajouts :

*-"Pour le changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction existante**

*-Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express."*

### 3.5 NATURE EN VILLE - RÈGLES GRAPHIQUES

Le schéma relatif aux alignements d'arbres à préserver est complété.

## 4.2 QUALITÉ ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 4.2.1 Volumétrie et rythme du bâti

P.77, Clarification et ajout : "*En cas de linéaire de façade* ~~sur rue~~ supérieur à 25 mètres, sur un même terrain*, le long des voies et des emprises publiques, une rupture architecturale* est créée pour chaque tranche complète de 25 mètres de linéaire de façade*. Cette rupture se traduit par l'utilisation concomitante d'au moins deux des éléments suivants, en tenant compte des constructions* voisines et du profil urbain de la voie* :*

- *la création d'un ~~étage~~ niveau supplémentaire au-delà de la hauteur maximale prévue par le règlement, sur maximum 50% du linéaire de façade et dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3 de la Partie 1 du règlement. Ce niveau supplémentaire est implanté en attique et en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.*
- *(…)*
- *la création de retraits*, redans, failles*, loggias*, oriels ou césures*, ~~conformément au~~ dans le respect des dispositions du paragraphe 2.1.3 de la Partie 1 du règlement.*

*La ou les ruptures sont positionnées librement le long du linéaire de façade*."*

Le schéma relatif à la rupture architecturale est actualisé.

### 4.2.2 Traitement des toitures

P.70, Correction : "***Garde-corps et acrotères** : ~~La hauteur totale des acrotères* n'excède pas 1,20 mètre.~~ La hauteur de la partie maçonnée des acrotères* n'excède pas 0,80 mètre. La hauteur du garde-corps surmontant l'acrotère n'excède pas 1,20 mètre."*

### 4.2.3 Traitement des façades

p.79, § 4, Complément : *Les sous-faces des ouvrages en saillie* ou en renfoncement (balcons*, oriels*, passages sous porches*...) bénéficient également d'une finition soignée.*

p.80, § 5, Clarification de la rédaction : *Les rejets d'eaux pluviales de balcons*, loggias* ou terrasses* devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.*

*Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, ~~descentes d'eaux pluviales,~~ colonnes sèches, sont intégrés à la construction (…). Sont interdits :*

- *Les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue ;*
- *Les barbacanes* pour balcons* ou toitures terrasses* non raccordées à un réseau d'évacuation ~~ainsi que les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue sont interdites.~~ ;*
- *Les rejets d'eau directs sur le domaine public.*

## 4.3 QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE - TRAITEMENT DES CLÔTURES

### 4.3.2 Les clôtures implantées en limites séparatives

P.82, modification et complément : "*Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de ~~20 cm par 20 cm~~ 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).*

*Les dispositions du présent paragraphe sont applicables aux clôtures implantées le long des voies privées dont la largeur est inférieure à 4,50 mètres.*

### 4.3.3 Règles alternatives

P.124,, ajout : *Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisées à l'alignement* et en limites séparatives* (...)*

## 4.5 QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE - RÈGLES GRAPHIQUES

Précision : *Dès lors que figure au plan de zonage une percée visuelle* obligatoire, ~~toute~~ les constructions* et aménagements créent ou préservent une percée visuelle* offrant des vues vers les éléments paysagers existants ou projetés sur le terrain et/ou à proximité, tels que les cœurs d'îlots* ou le canal Saint-Denis.*

## 5.2 STATIONNEMENT

### 5.2.1 Champ d'application et modalités de calcul

*Correction : Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement correspond à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations*, sauf en cas de mutualisation ou foisonnement autorisé par le règlement.*

**5.2.2 Stationnement des véhicules motorisés**

*5.2.2.1 Dispositions générales*

Suppression (redite avec l'alinéa suivant) : ~~*Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles.*~~

*5.2.2.3 Norme de stationnement*

Modification (cohérence avec le 5.2.4) : *Les normes de stationnement sont liées à la destination* de la construction** ~~*nouvelle*~~*. Elles s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes* en fonction de la nature de l'opération envisagée (voir paragraphe 5.2.4 ci-après).*

P.91, modification du tableau relatif à la norme maximale applicable aux bureaux : Dans la zone Z3 du plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux :

- à Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine : 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher*
- à Epinay-sur-Seine, L'Ile-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse : 1 place de stationnement pour ~~49~~ 50 m² de surface de plancher*

P.92, équipements d'intérêt collectif et services publics, modification, *Equipements d'intérêt collectif et de service public : "Toutefois, pour les constructions* relevant de la sous-destination* « autres équipements recevant du public » situées dans la commune d'Epinay-sur-Seine, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher*.*

P.92, équipements d'intérêt collectif et services publics, ajout : *"Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express et pour les commerces situés au sein des gares du Grand Paris Express, aucun nombre minimum de place de stationnement n'est exigé.."*

**5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés**

*5.2.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement*

P.93, ajout : *"Sa surface est au moins égale à 1,5 m² par place de stationnement, hors dégagements."*

*5.2.3.2 Normes de stationnement*

Préambule, Précision : *Les normes de stationnement sont liées à la destination* de la construction*. Elles s'appliquent aux constructions* nouvelles, ainsi qu'aux constructions existantes* en fonction de la nature de l'opération envisagée (voir paragraphe 5.2.4 ci-après).*

p.96, Correction erreur matérielle dans le tableau relatif aux nombre de places de stationnement requis pour les cinémas:

- correction de l'intitulé de la 3e colonne : ***Capacité du parking pour les véhicules motorisés (VM) supérieure à 400 places*** ~~***2% capacité du parking et min 10 places avec un maximum de 50 places.***~~
- correction de l'intitulé de la norme (3e colonne ) : *2% capacité du parking VM, Minimum* ~~***10***~~ *20 places et maximum 50 places*

P.97, §8, "Constructions destinées à l'habitation", correction erreur matérielle : *"Pour toute opération comprenant plus de 2* ~~*constructions destinées à l'habitation*~~ *logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de : …"*

P.98, §1, ajout : ***"Industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition*** *: Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments. Pour les constructions destinées à l'industrie, le nombre de places devra aussi correspondre, au minimum, à une place pour 10 emplois, avec des places pour les visiteurs."*

P.98, §2, correction erreur matérielle : *Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers* ~~*du service public*~~ *accueillis simultanément.*

P.98, §3, ajout : *"Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public », cet examen peut prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie."*

**6.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**6.1.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Suppression (redite avec paragraphe suivant): *La création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre)* ~~*ainsi que les raccordements*~~ *s'effectuent* ~~*sont mis*~~ *en souterrain, sauf contrainte technique particulière.*

**6.2 ASSAINISSEMENT**

**6.2.3 La gestion des eaux pluviales,**

p.99, correction erreur matérielle :

- ~~*certaines eaux industrielles autorisées à être déversées en provenance de locaux utilisés à des fins industrielles, commerciales artisanales ou de services faisant l'objet d'un rejet permanent ou temporaire. Entrent également dans cette catégorie les eaux de refroidissement, des pompes à chaleur de climatisation et les eaux issues d'une dépollution de nappes*~~
- ~~*les eaux de vidange des bassins de natation.*~~

p.99, § 6, Précision : "Plaine Commune a délimité l'ensemble de son territoire comme relevant d'une zone d'assainissement collectif, conformément à l'article L2224-10 du CGCT."

p.100, § 6, Précision :"*l'infiltration*, l'évaporation et/ou le rejet au milieu naturel* ;"

*6.2.3.3 La gestion des pluies courantes*

Précision : *Tout aménagement entraînant l'occupation d'un terrain*, quelle que soit sa taille, rend obligatoire la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux des pluies dites courantes, c'est-à-dire d'une précipitation au plus égale à 8 millimètres.*

**6.3 COLLECTE DES DÉCHETS**

La section 6.3 est modifiée afin de :

- clarifier la rédaction de la règle (la rédaction du paragraphe est réorganisée) ;
- préciser les modalités d'application de la règle
- préciser les règles applicables aux destinations autres que le logement
- actualiser les règles applicables aux locaux destinés au stockage des encombrants.

## 5.2 Modifications apportées aux règlements de zones (document n°4-1-2)

### 5.2.1 Modifications apportées au règlement de la zone UMD (document n°4-1-2-1)

**PRÉAMBULE**

P.1, §5, modification – cohérence avec les modifications apportées à l'articulation entre les OAP et le règlement : *Les OAP ~~peuvent compléter~~ complètent les dispositions du présent règlement de zone ~~ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer.~~ ."* Cette modification est apportée dans les préambules de l'ensemble des règlements de zones (y compris zones UP).

**1.2 LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

P.2, ajout – création d'un secteur UMDm : *Dans le secteur **UMDm**, les constructions* à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;*

**2.1 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**2.1.1 Règle générale**

P.5, clarification de la rédaction : ~~*Dans le secteur UMDg,*~~ *les constructions* à destination de commerce de gros sont implantées à l'alignement* ~~des voies et emprises publiques ou privées*. Elles doivent se situer~~ Les surfaces à destination de commerce de gros sont implantées uniquement au rez-de-chaussée des constructions* et sur une profondeur de 10 mètres maximum.*

**2.1.2 Règles alternatives**

Clarification : *Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 ~~est~~ peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.1.4 de la Partie 1 du règlement ~~et selon la règle suivante :~~ .*

*En outre, l'implantation d'habitations en rez-de-chaussée peut être autorisée à l'alignement* pour des raisons de qualité urbaine, architecturale et paysagère liées à la construction* ou pour des raisons d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions* voisines existantes.*

**2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

P.3, ajout – création d'un secteur UMDm : *Dans **le secteur UMDm :** Les constructions* sont implantées en retrait* du pied du rempart du Fort de l'Est. Ce retrait* est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.*

**2.2.1.2 Au-delà de la bande de constructibilité principale :**
P.7, correction (cohérence avec les définitions) : *"Toutefois, les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives dès lors qu'elles s'adossent ~~au à l'héberge ou le~~ pignon* aveugle d'une construction* pérenne édifiée sur le terrain voisin."* Cette correction est également apportée à l'ensemble des autres règlements de zone où apparaît cette disposition. (UMD, UMT, UM)

**2.2.2 Règles alternatives**
Correction (cohérence avec la rédaction de la Partie 1 du règlement) : "*Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 ~~est~~ peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la partie 1 du règlement."* Cette correction est également apportée à l'ensemble des paragraphes "règles alternatives" des règlements de zones où apparaît cette même rédaction.

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

P.9, ajout – création d'un secteur UMDm : *Dans le secteur UMDm : La hauteur maximale* (Hmax) des constructions est au plus égale à 15 mètres.*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique -** Création d'une section 2.6 "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables."*

**3.1 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUALITATIFS**

P.10, ajout – création d'un secteur UMDm : *Dans le secteur UMDm, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres du pied du rempart du Fort de l'Est.*

**3.2 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

**3.2.3 Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)**
P.15, correction erreur matérielle (cohérence avec la partie 1 du règlement) : *8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé* dont au moins 1 arbre de ~~grand~~ moyen développement.*

**4.2 QUALITÉ ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

P.11, ajout : *Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction.*

## 5.2.2 Modifications apportées au règlement de la zone UMT

**CH2. MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création** d'une section 2.6 "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables."*

**CH4. QUALITE ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

P.28, clarification : *"Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement, chapitre 4).*

*Toutefois, la rupture architecturale* prévue au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement est applicable en cas de linéaire de façade supérieur à 20 mètres. Une rupture architecturale* est créée pour chaque tranche complète de 20 mètres* de linéaire de façade*."*

~~*En cas de linéaire de façade* sur rue supérieur à 20 mètres sur un même terrain*, une rupture architecturale* est obligatoirement créée en tenant compte des constructions* voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduit par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :*~~

~~*- La création d'un niveau* supplémentaire sur maximum 50% du linéaire de la façade*, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3 de la partie 1 du règlement ;*~~

~~*- La suppression d'un ou plusieurs niveaux* sur tout ou une partie du linéaire de la façade* ;*~~

~~*- La modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements ;*~~

~~*- La création d'un retrait* ou d'une césure* d'au moins 3 mètres de large, conforme au paragraphe 2.2.3.*~~

~~*Pour les césures* ou failles*, au moins une des deux façades implantées à l'intérieur de celles-ci devra être animée par des vues* dans le respect des dispositions prévues à la section 2.3 ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.*~~

## 5.2.3 Modifications apportées au règlement de la zone UM

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 2.1.1 Règle générale

Clarification de la rédaction : *Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*. Le recul* est apprécié au regard de l'implantation des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère. Toutefois :*

- *Les façades* ou parties de façades* des constructions* accueillant des logements à rez-de-chaussée sur rue doivent être implantées~~. Dans ce cas, ce recul est de~~ en recul* de 3 mètres minimum sur toute la hauteur* de la façade* ~~et~~ . Ce recul* fait l'objet d'un aménagement majoritairement paysager et végétalisé. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur **UMh**.*
- *Lorsque le terrain* est concerné par un linéaire* commercial, un linéaire actif* ou un linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage, le rez-de-chaussée des constructions* est implanté à l'alignement*. Les niveaux supérieurs sont implantés soit à l'alignement*, soit en recul*.*

~~*Dans le secteur Umh : Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, même si le rez-de-chaussée est à destination d'habitation, soit en recul*.*~~

### 2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

P.33, Clarification du titre : "*2.2.1.1 Dans la zone UM générale et dans le secteur UMs"*

**Création d'un paragraphe 2.2.3 Dispositions particulières**

*Les constructions* situées sur des terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.*

### 2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Création d'un paragraphe **2.5.5 Dispositions particulières**

*Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, la hauteur maximale* (Hmax) des constructions* est au plus égale à 15 mètres. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite séparative* mitoyenne du Fort.*

Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - **Création d'une section 2.6 "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH"**

*"Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables, sauf dans le secteur **UMh**."*

**3.1 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUALITATIFS**

P.44, ajout : "*Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la taille maximale est susceptible de dépasser 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.*"

**3.2 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

Clarification du titre : *3.2.1.1 Dans la zone UM générale et le secteur UMs*

**4.2 QUALITÉ ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

P.44, ajout : *Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction.*

## 5.2.4 Modifications apportées au règlement de la zone UC

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.1. Règle générale**

p.50, Clarification + cohérence avec la nouvelle section 2.6 des dispositions générales: *~~Dans le cas où~~ Lorsque la construction* nouvelle, avec ou sans baies*, ~~jouxte une autre construction en limite de zone~~ est implantée sur un terrain* mitoyen de la zone* ~~UH ou~~ UM, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ou partie de façade* de la construction* moins 3 mètres (L ≥ Hf-3), avec un minimum de 6 mètres.*

**2.2.1. Règle générale, Dans le secteur UCa**

P.51, § 2 : Clarification de la rédaction : *" En cas d'implantation en retrait : - Dans le cas où la façade* (...)"*

**2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.1. Règle générale, 2.3.1.1 Dans le secteur UCa**

P.53, § 1 : clarification de la rédaction: *" ~~- Sur un même terrain*, les constructions non contiguës* sont implantées de manière que les façades* comportant des baies principales* ne soient masquées par aucune partie de constructions* situées en vis-à-vis.~~ Sur un même terrain*, l'implantation des constructions non contigües* s'effectue sans créer de vis-à-vis entre des façades comportant des baies principales* et/ou secondaires*"*

P.53, § 1 : Précision : *"Lorsque les constructions* sont à destination de logement, la distance entre les deux constructions* respecte un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal des baies situées en rez-de-chaussée, avec un minimum de 8 mètres. "*

P.54, § 4 : modification : *" Dans le cas où les façades* ou partie de façade* des constructions* ne comportent aucune baie*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* est au moins égale à 3 mètres"*

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1 Règle générale**

"Dans la zone UC générale", suppression (cohérence avec la nouvelle section 2.6 des dispositions générales) : *Dans le cas où la construction* nouvelle jouxte une autre construction* en limite de zone* ~~UH ou~~ UM, la hauteur* de la construction* nouvelle est égale à la hauteur* de la construction* limitrophe la plus basse augmentée de 3 mètres maximum.*

P.54, "Dans le secteur UCa", suppression (cohérence avec la nouvelle section 2.6 des dispositions générales) : *~~Dans le cas où la construction* nouvelle jouxte une autre construction* en limite de zone UH, la hauteur de la construction* nouvelle ne peut excéder R+2 soit 9 mètres maximum dans une bande de constructibilité* de 15 mètres. La hauteur totale* (Ht) des constructions* comportant des toitures* en pente peut dépasser de 2 mètres la hauteur maximale* (Hmax) indiquée ci-dessus sans jamais que la hauteur totale* (Ht) du toit ne dépasse 9 mètres.~~*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création de la section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables."*

**5.2 STATIONNEMENT**

P.56, §2 : Clarification de la rédaction : "*Toutefois, dans le secteur **UCa**, aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requise pour les constructions* à destination d'artisanat et ~~de~~ commerce de détail ~~inférieures~~ dont la surface de plancher est inférieure à 250m² ~~de surface de plancher~~. Au-delà de 250 m² de surface de plancher, les dispositions générales du règlement sont applicables (Partie 1 du règlement, chapitre 5)."*

## 5.2.5 Modifications apportées au règlement de la zone UH

**1.2 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

P.60, Clarification : *"Les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors :*
*- Soit qu'elles sont concernées par un linéaire commercial*, un linéaire actif* ou linéaire actif non commercial* figurant au plan de zonage ;*
*- Soit ~~ou dès lors~~ qu'elles existent avant la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, le changement entre les sous-destinations indiquées ci-dessus est autorisé~~e~~ dès lors que la nouvelle sous-destination ne génère pas de nuisance supplémentaire."*
P.61, clarification : "*Dans le cas d'une opération de restructuration globale, sur tout ou une partie de l'ensemble considéré, les dispositions de la zone* UH générale sont applicables."*

**2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**2.2.1. Règle générale**
P.61, Clarification (titre) : *"2.2.1.1 Dans la zone UH générale et dans le secteur UHp".* Cette clarification est également effectuée dans les autres titres identiques de la zone UH.

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Suppression (redite avec la section 2.5) : *- la construction d'annexes*, à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 20 m² ~~et que leur hauteur* totale n'excède pas 2,5 mètres~~ ;*

*2.2.1.1 Dans la zone UH générale et dans le secteur UHp,* Précision : *Dès lors qu'il existe sur le terrain* mitoyen un mur pignon* en limite séparative*, l'adossement de la construction* à ce dernier est privilégié.*
Suppression : ~~*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux secteurs UHj1, UHj2 et UHj3.*~~

**2.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1. Règle générale**
P.69, correction erreur matérielle : "*le nombre de niveaux* est limité à ~~2~~ 3 niveaux (R+1+combles ou R+1+attique)."*
p.70, Ajout : *" Au-delà de la bande de constructibilité principale : la hauteur totale* (Ht) est au plus égale à 6 mètres ;le nombre de niveaux* est limité à 2 niveaux (R+1). "*
*2.5.1.3 Dans le secteur UHj2*
Clarification : ~~*A l'exception des édicules ou installations techniques* dans la limite de 1 mètre maximum, la hauteur* est limitée à R+1. La hauteur* maximale est de 11 mètres au faîtage* et 8 mètres à l'égout du toit*.*~~ *La hauteur* maximale est au plus égale à 11 mètres au faîtage* et à 8 mètres à l'égout du toit*, à l'exception des édicules ou installations techniques* dans la limite de 1 mètre. Le nombre de niveaux* est limitée à R+1.*

**2.5.3. Règles alternatives**
Clarification : *Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement~~, et dans la situation suivante~~ : En outre, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée pour l'extension* d'une construction existante*, dès lors qu'elle*

*permet une harmonie d'ensemble, dans la limite de la hauteur* de la construction* initiale, sans création de logement supplémentaire et sans excéder une surface de plancher de 50 m².*

**3.1 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUALITATIFS**

P.72, ajout (en remplacement du paragraphe supprimé au 5.1.1) : "*Les aires de stationnement extérieures en surface sont aménagées en dehors des espaces de pleine terre*. Les aires de stationnement sont aménagées de manière à n'être pas ou peu visibles depuis l'espace public. Elles peuvent être couvertes d'une pergola végétalisée."*

**3.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS**

**3.2.1 Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre**

P.72, Tableau 1, modification :

| Profondeur* du terrain* | Coefficient d'espace libre* | Coefficient d'espace végétalisé* | Coefficient de pleine terre* |
|---|---|---|---|
| Inférieure ou égale à 8 mètres | 10% | 5% | 5% |
| Supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 14 mètres | 20% | 15% | ~~10%~~ 15% |
| Supérieure à 14 mètres | 30% | 25% | ~~20%~~ 25% |

**3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES TOITURES TERRASSES**

Précision : *Les constructions peuvent toutefois être en partie végétalisées pour favoriser ~~leur~~ le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.*

**4. QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE**

**4.2.1 Qualité et aspect des constructions**

**P.75, ajout :** "*Dans la zone UH générale : La surface de plancher des attiques* est au plus égale à 50% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur de la construction*."*

**5.2 STATIONNEMENT**

P.77, correction erreur matérielle : Les paragraphes 5.1.1 et 5.1.2 relatifs au stationnement et figurant par erreur dans la section 5.1 sont déplacés dans la section 5.2.

P.77, suppression (paragraphe repositionné dans le chapitre 3) : ~~*Les aires de stationnement extérieures sont aménagées en dehors des espaces de pleine terre. En cas de stationnement extérieur sur les autres espaces libres*, les places être végétalisées et couvertes d'une pergola végétalisée pas ou peu visible depuis l'espace public.*~~

P.78, clarification de la rédaction : *"Toutefois, pour la construction de pavillons situés hors de la zone de bonne desserte*, et à l'exception des logements à caractère social définis à l'article L 151-34 1° du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement pour véhicule motorisé pour 60 m² de surface de plancher*, avec 1 place minimum par logement."*

## 5.2.6 Modifications apportées au règlement de la zone UA

**CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX**

p.99, § 3, Ajout d'un secteur UAe: **Le secteur UAe** autorisant le bureau et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale afin de favoriser la synergie entre les entreprises et les filières de formation et d'apprentissage. "

**1.1. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

p.100, § 6, Ajout d'un secteur UAe : " *Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; **sauf dans le secteur UAe"***

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.**

P.100, clarification de la rédaction :

***"Les constructions* à destination d'entrepôt :***

*- Dans ~~la zone UA générale~~ l'ensemble de la zone UA, dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin ;*

*- Dans le secteur UAb elles ne peuvent, en outre, excéder 70% de la surface de plancher totale développée dans l'opération.*

***Les constructions* à destination de bureaux :***

*- Dans la zone UA générale et dans le secteur UAg, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de la destination principale ;"*

p.100, § 14, Ajout: " *Dans les secteurs UAa et UAe, dès lors qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher totale développée dans l'opération, y compris lorsque cette fonction n'est pas liée au fonctionnement de la destination principale"*

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.1. Règle générale,** p.101, § 10, Correction erreur matérielle : *Toutefois, dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UM, UMD, UMT, ou UC ~~ou UH~~, le retrait* est obligatoire et au moins égal à la hauteur de la façade* de la construction* ~~(Hf ≥ L)~~ (L ≥ Hf )avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.*

**2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.1 Règle générale :** Ajout d'un paragraphe "**Baies"**

P.104, Ajout : *"Pour l'application de la surface dégagée nécessaire prévue au paragraphe 2.3.2 de la Partie 1 du règlement, les dimensions suivantes sont applicables :*

*- Pour les baies principales*, la largeur et la profondeur de cette surface dégagée sont au moins égales à 4 mètres ;*

*- Pour les baies secondaires*, la profondeur de cette surface dégagée est au moins égale à 2,50 mètres."*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création d'une section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables."*

**3.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS**

**3.2.1 Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre**

P.100, modification des ratios :

| Surface du terrain* | Coefficient minimum d'espace libre* | Coefficient minimum d'espace végétalisé* | Coefficient minimum de pleine terre* |
|---|---|---|---|
| Inférieure ou égale à 2000 m² | 20% | 10% | 10% |
| Supérieure à 2000 m² et inférieure ou égale à 5000 m² | 30% | 15% | 15% |
| Supérieure à 5000 m² et iinférieure ou égale à 10 000 m² | 40% | 20% | 20% |
| Supérieure à 10 000 m² | ~~30%~~ 45% | ~~30%~~ 25% | ~~30%~~ 25% |

Clarification de la rédaction : "*Pour les terrains* dont la surface n'excède pas 10 000 m², 10 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de grand développement.*

*Pour les terrains* dont la surface est supérieure à 10 000 m², 15 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé* dont au moins 1 arbre de grand développement et 1 arbre de moyen développement."*

## 5.2.7 Modifications apportées au règlement de la zone UE

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.1. Règle générale,**
p.110, § 10, Correction – cohérence avec la nouvelle section 2.6 des dispositions générales : *Toutefois, dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UM, UMD, UMT, ou UC ~~ou UH~~, le retrait* est obligatoire et au moins égal à la hauteur de la façade* de la construction* ~~(Hf ≥ L)~~ (L ≥ Hf )avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.*

**2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.1 Règle générale**
P.113, clarification et modification : ***Dans le secteur UEgh**, lorsque la hauteur totale* de l'une ou moins des deux ~~dès lors que l'une des ou les~~ constructions* ~~ou les deux constructions* présentent une hauteur totale* supérieure ou égale à~~ excède 35 mètres et que la hauteur de son dernier plancher ~~est situé à plus de~~ excède 28 mètres, la distance entre les façades* ou parties de façade* des deux constructions est au moins égale à ~~la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum 12~~ 10 mètres.*

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1 Règle générale**
P.114, ajout - correction erreur matérielle : *Toutefois, dans le secteur UEgh, la hauteur maximale* (Hmax) des constructions* est au plus égale à celle de la servitude aéronautique inscrite au plan des services d'utilité publique annexé au PLUi (document n°5-1, chapitre 3), exprimée en NGF. Pour les constructions* dont la hauteur totale* (Ht) est inférieure à 35 mètres et dont la hauteur du dernier plancher est inférieure à 28 mètres, la règle générale ci-dessus est applicable.*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création d'une section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables."*

## 5.2.8 Modifications apportées au règlement de la zone UG

**CARACTÈRE DE LA ZONE ET ENJEUX**

p.120, § 6, Création d'un secteur dédié à l'équipement documentaire du Campus Condorcet : "· Le secteur UGged dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers"

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.**

p.120, §7, ajout : *Dans la zone UG générale et les secteurs UGb, UGp, UGm et UGged, les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;*
p.120, §8, ajout : "·*Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp et UGged, les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (…)*
p.120, §8, Suppression et ajout : *"Dans la zone UG générale et les secteurs ~~UGb,~~ UGc, UGp, UGm et UGged, les constructions* à destination de bureau dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement."*

p.120, § 9, Ajout : *Dans les secteurs UGg et UGp, les constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement.*

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.1. Règle générale,** p.121, § 9, Clarification + Correction + cohérence avec la nouvelle section 2.6 relative à la transition avec la zone UH : ~~*Dans le cas de l'implantation d'une construction jouxtant les*~~ *Dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UM, UMD, UMT*

*ou UC ~~ou UH~~, le retrait* est au moins égal à la hauteur de la façade* de la construction* ~~(Hf ≥ L)~~ (L ≥ Hf )avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.*
p.121, § 10, Ajout: *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur UGged, dans lequel le retrait* est au moins égal à 2 mètres.*

**2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.1. Règle générale**
P.122, clarification : "*La distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres~~, indépendamment de la hauteur* des constructions*.~~"*
p.122, § 9, Ajout :"- **Dans les secteurs UGb, UGged et UGm**, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas règlementée. "

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création d'une section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables."*

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1 Règle générale**
P.122, ajout : "Cette règle ne s'applique pas pour :
- le secteur **UGb** ;
- *les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur **UGm** ;*
- *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés conçus pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ou concourant à la production d'énergie."*

**3.1 NATURE EN VILLE - LES ASPECTS QUALITATIFS**

P.123, ajout : *Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.*

**3.2 NATURE EN VILLE - LES ASPECTS QUANTITATIFS**

**3.2.1. Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre,**
P.125, §1, ajout : *"Dans la zone UG générale et les secteurs UGg et UGm : ..."*
p.125, § 6 Ajout :" *3.2.1.5 Dans le secteur UGged : Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 10%. Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%. Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%."*

**4.2. QUALITÉ ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*P.124, ajout : Dans le secteur **UGg**, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade ne sont pas applicables. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction*.*

**5.2. STATIONNEMENT**

p.125, §2, ajout: *Dans les secteurs Ugc et UGb, Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. "*
p.125, §3, ajout: *Dans le secteur UGged, Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé que soit réalisée une place par tranche de 300 m² de surface de plancher créée.*
P.125, ajout : *"Dans le secteur UGm : Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est apprécié à l'échelle de l'ensemble secteur UGm. Cette disposition ne s'applique pas au stationnement des deux-roues non motorisés des constructions* destinées au bureau.*

*Les aires de stationnement des véhicules motorisés peuvent être réalisées en surface et ne pas être couvertes.*
*Pour les constructions existantes, les dispositions du paragraphe 5.2.4 de la Partie du règlement ne sont pas applicables."*

**6.2 ASSAINISSEMENT**

Ajout : *Dans le secteur UGg, la gestion des eaux pluviales* s'opère grâce à des bassins d'infiltration et de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, avec un raccordement au réseau public d'assainissement public dont le débit de fuite* est conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau.*

## 5.2.9 Modifications apportées au règlement de la zone UVP

**PREAMBULE**

P.127, correction erreur dans la description de la zone : *Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs ~~de plein air~~.*
P.127, **Prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** Ajout d'un paragraphe : *"Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme."*

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.**

**1.2.1 Dans l'ensemble de la zone UVP**
P.128, ajout : *Les travaux, installations, constructions* et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;*

**1.2.4. Dans le secteur UVPs**
p.128, §16, Précisions et restrictions : *" Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;"*

**2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Ajout d'un paragraphe 2.2.3 Dispositions particulières :** *"Les constructions* situées sur des terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*."*

**2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

P.130, ajout : *"**Dispositions particulières :** Les dispositions ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express."*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création d'une section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables."*

**3.1 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUALITATIFS**

P.131, suppression (doublon avec la Partie 1 du règlement) : *"Les aires ~~places~~ de stationnement réalisées hors du volume de la construction* ~~font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Elles~~ sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès. ~~Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire. "~~*
P.131, ajout : *Pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort.*

**4.3 TRAITEMENT DES CLÔTURES**

P.132, amélioration de la rédaction de la règle (simplification et suppression des redites) :

*La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. La hauteur du mur bahut* ne dépasse pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.*
*Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* située en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.*
*Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.*
*Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre."*
~~*"La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres maximum avec un mur bahut* ne dépassant pas 20% de la hauteur totale de la clôture*. Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives afin de permettre le déplacement de la petite faune.*~~
~~*Toute clôture* maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la remise en état d'un mur ancien de pierre. Pour toute nouvelle clôture*, cette dernière doit permettre d'augmenter la qualité paysagère du site.*~~
~~*Les clôtures* située en limite des zones UVP et N concourent au déplacement de la faune et de la flore. A ce titre, toutes les clôtures* doivent favoriser la transparence et être perméables pour notamment favoriser le déplacement de la faune. Elles sont majoritairement végétales, c'est-à-dire plantées d'une haie composée d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.*~~

**5.2. STATIONNEMENT**

P.133, §1, précision: "*Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies publiques*."*
p.133, §2, ajout: *"Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour les constructions* destinées au bureau, le nombre maximum de place de stationnement prévu dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, paragraphe 5.2.2.3) est applicable."*
P.133, §5, Clarification: *" Les autres dispositions du chapitre 5 des dispositions générales applicables à toutes les zones* (partie 1 du règlement) sont applicables."*

## 5.2.10 Modifications apportées au règlement de la zone N

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.**

p.136, § 3, Correction erreur matérielle (suppression d'une mention relative à la zone A) et **prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** Renforcement relatif à la protection des zones humides) + clarification : *"Dès lors qu'ils ~~sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles ils sont implantées, et qu'elle~~ ne portent pas atteinte ~~ni~~ à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et ~~ni des~~ paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants : ..."*

**1.2.5 Dans le secteur N2000 (NATURA 2000)**
p.136, ajout : *"Les constructions* destinées à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection portée par le classement NATURA 2000"*

**1.2.6 Dans les secteurs Ns**
p.136, ajout : "*Dans le secteur **Ns2** (secteur de renaturation à L'Ile-Saint-Denis) :*
- *Les constructions* à destination d'équipements collectifs ;*
- *Les constructions* à destination d'exploitation agricole."*

**2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.3 - Dispositions particulières**
P.137, ajout : "*Dans le secteur Nj, l'implantation des constructions* n'est pas règlementée. Toutefois, pour les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les constructions sont implantées en retrait du*

*pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*."*

**2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

P.138, précision : "*-Dans le secteur NS1 : L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.*
*-Dans le secteur NS2 : L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL."*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique - Création d'une section 2.6** "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables."*

**3.1 ASPECTS QUALITATIFS**

P.139, suppression (doublon avec la Partie 1 du règlement) : "*Les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* ~~font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Elles~~ sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès. ~~Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.~~ "*
P.140, ajout : "*Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la taille maximale est susceptible de dépasser 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au pied du rempart du Fort."*

**3.2 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

P.139, amélioration de la rédaction : "*Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau, en conservant au maximum les plantations et la pleine terre~~, afin d'améliorer le ruissellement des eaux pluviales.~~"*

**4.1 QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALES PRINCIPES GÉNÉRAUX**

P.140, amélioration de la rédaction : ~~*Cette*~~ *La zone* N regroupe les espaces situés dans un environnement naturel à dominante végétale ~~selon leur implantation~~.*
*L'objectif est de préserver et/ou renforcer les caractéristiques propres à chacun d'entre eux, en particulier ~~celles~~ leurs caractéristiques végétales.*
*Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions* ou aménagements de constructions existantes*, par leur implantation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité paysagère et environnementale des lieux, des sites, des paysages naturels, ainsi que la ~~conservation~~ préservation des ~~perspectives~~ vues paysagères.*

**4.3 TRAITEMENT DES CLÔTURES**

P.140, amélioration de la rédaction : ~~*"La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres maximum avec un mur bahut* ne dépassant pas 20% de la hauteur totale de la clôture*. Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives afin de permettre le déplacement de la petite faune.*~~
~~*Toute clôture* maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la remise en état d'un mur ancien de pierre. Pour toute nouvelle clôture*, cette dernière doit permettre d'augmenter la qualité paysagère du site.*~~
~~*Les clôtures* située en limite des zones UVP et N concourent au déplacement de la faune et de la flore. A ce titre, toutes les clôtures* doivent favoriser la transparence et être perméables pour notamment favoriser le déplacement de la faune. Elles sont majoritairement végétales, c'est-à-dire plantées d'une haie composée d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.*~~
*La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres. La hauteur du mur bahut* ne dépasse pas 20% de la hauteur totale de la clôture*.*
*Toute nouvelle clôture* doit permettre de renforcer la qualité paysagère et écologique du site. Les clôtures* située en limites des zones UVP et N concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.*

*Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.*
*Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre."*

## 5.2.11 Modifications apportées au règlement de la zone A

**2. LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

P.131, correction erreur matérielle : "*En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la hauteur* de la construction* (~~H ≥ L~~ L ≥ H) avec un minimum de 3 mètres".*

**Prise en compte de la réserve n°3 de la Commission d'Enquête Publique -** Création d'une section 2.6 "Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH" : "*Les dispositions particulières prévues à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables."*

**3.1 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUALITATIFS**

P.146, suppression (doublon avec la Partie 1 du règlement) : "*Les places de stationnement réalisées hors du volume de la construction* ~~font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Elles~~ sont plantées d'au moins 12 unités de plantation par tranche de 100m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.~~Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire. "~~*

**4.3 TRAITEMENT DES CLÔTURES**

P.147-148, amélioration de la rédaction :
~~*"Les clôtures* situées en limite de la zone* A concourent à la transition de la faune et de la flore. Elles sont majoritairement végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales. Toute clôture* maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture* existante non végétale ou d'un mur ancien de pierre.*~~
*Les clôtures* située en limites de la zone A concourent au déplacement de la petite faune et de la flore. A ce titre, la porosité des clôtures est recherchée.*
*Les clôtures* sont ajourées et doublées de haies vives composées d'essences locales* et/ou éventuellement composées de lisses ou d'un grillage. Les clôtures* situées à l'intérieur d'un terrain* sont végétales.*
*Les clôtures* maçonnées sont interdites, sauf dans le cas de la remise en état d'un mur ancien de pierre."*

## 5.2.12 Modifications apportées au règlement de la zone UP01 - ZAC Landy - Aubervilliers

**3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

P.8, ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.13 Modifications apportées au règlement de la zone UP02 - Secteur Canal - Porte d'Aubervilliers

**3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

**3.4 PLANTATIONS**

p.22,§ 7,Correction erreur matérielle - suppression :

- ~~0,5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 2,00 m, couche drainante non comprise ;~~
- ~~0,3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1.20 m, couche drainante non comprise ;~~
- ~~0.15 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0.60m, couche drainante non comprise ;~~
- ~~0,05 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.~~

## 5.2.14 Modifications apportées au règlement de la zone UP03 - ZAC des Impasses - Aubervilliers

### 3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.15 Modifications apportées au règlement de la zone UP04 - Fort d'Aubervilliers

### 2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

**2.3.2 - Règle générale**

p.48 ,§ 7,Correction erreur matérielle - cohérence avec la modification n° 13 du PLU d'Aubervilliers) :~~*Dans les secteurs UP04a et UP04b, l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance minimale entre deux constructions de 6 mètres.*~~

### 3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum. .*

**3.4.2 - Modalités de mise en oeuvre des plantations**

p.52, §6, Correction erreur matérielle : ~~0.5~~ mètre pour la végétation (...)

### 4.4 AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXISTANTES

4.4.1 Matériaux et aspects des façades - p.55,§1,Correction erreur matérielle :~~*Les garde-corps des balcons en façade devront être travaillés et, sauf pour les constructions dans les secteurs UP04a et UP04b, ne pas être constitués d'un simple barreaudage. Ils doivent être constitués de matériaux opaques au moins en partie basse (maillage serré, découpe au laser…). Pour les gardes corps en verre, le verre doit être dépoli ou sérigraphié, sauf pour les constructions dans les zones secteurs UP04a et UP04b.*~~

### 5.2.1 STATIONNEMENT DES VÉHICULES À MOTEUR

PP.57-58, correction :

| | |
|---|---|
| ~~***Bureaux -***~~ ***Commerce – artisanat - industrie*** | *Surface de plancher inférieure ou égale à 120 m²:*<br>*Aucune place n'est exigée*<br>*Surface de plancher supérieure à 120 m²*<br>*Au-delà d'une surface de plancher de 120 m², 1 place par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher*<br>*En outre, pour les constructions à destination d'activité liée à l'automobile (garage, concessionnaires), 10 places de stationnement minimum sont requises quelle que soit la superficie destinée à cette activité.* |
| ***Bureaux*** | *Maximum 1 place de stationnement pour 135 m² de surface de plancher.* |

p.52, §6, Correction - cohérence avec Modification n°13 du PLU d'Aubervilliers :Dans le secteur **UP04b**, les locaux vélos ou les attaches vélos ne peuvent pas être installés sous un porche.

**6.2 ASSAINISSEMENT**

**6.2.1 Eaux usées**

Correction : ~~Les eaux issues des aires de parking édifiées en infrastructure comme en superstructure doivent subir un traitement de dépollution (débourbage – déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UP04a et UP04b pour les aires de parkings de surface.~~

## 5.2.16 Modifications apportées au règlement de la zone UP05 - Aubervilliers, secteur Port Chemin Vert

**2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1 Définition**

p.68, §5 : Correction - cohérence avec Modification n°13 du PLU d'Aubervilliers : ~~*GABARIT SUR VOIE :*~~ ~~Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur de façade des constructions par rapport à la largeur des emprises le long desquelles les constructions sont implantées.~~

~~En cas d'absence d'alignement opposé (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement de la voie sur laquelle se situe la construction.~~

**2.5.2 Règle générale**

p.69, Correction - cohérence avec Modification n°13 du PLU d'Aubervilliers : ~~*"Les hauteurs autorisées sont à compter, en tout point de la construction, à partir :*~~

- ~~*du niveau du trottoir de la voie vis à vis de laquelle est implantée la construction*~~
- ~~*à défaut, à partir de la cote de la chaussée*~~
- ~~*à défaut, à partir du sol aménagé*~~

~~*Elle ne peut être supérieure à la hauteur plafond fixée à par le plan suivant :*~~

~~*En zone UP05 pour les constructions situées en bordure de voie publique ou privée, la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé ne peut être inférieure à la hauteur des façades affecté d'un coefficient de 23.5 soit L=H/252.5*~~

*La hauteur maximale des constructions est définie par :*

- *Une hauteur de façade maximale (HO) en bordure de voie publique ou privée correspondant à la distance horizontale entre le bâtiment projeté et l'alignement opposé (L) affectée d'un coefficient de 3,5 ; l'alignement opposé étant compté :*
  - *du niveau du trottoir de la voie vis-à-vis de laquelle est implantée la construction ;*
  - *à défaut, à partir de la cote de la chaussée ;*
  - *à défaut, à partir du sol aménagé.*
- *Une oblique à 45° au sommet de la façade ;*
- *Une hauteur plafond fixée à 9 niveaux (R+8).*

*Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond.*

**2.5.3 Règles alternatives**

p.69, § 5, Correction - cohérence avec Modification n°13 du PLU d'Aubervilliers : *"Des dépassements de hauteur au-delà de la hauteur plafond peuvent être autorisés sans toutefois excéder :*

- *1 mètre pour les toitures à faible pente.*
- *3 mètres ~~à condition qu'ils soient éloignés de plus de 3 mètres du plan principal de la façade dans les cas suivants~~ pour :*
  - *un volume de comble ;*
  - *~~pour~~ les souches de conduits ;*
  - *~~pour~~ les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseurs, à condition que ces éléments soient architecturalement intégrés dans la construction. (...)*

*Une hauteur différente de celle résultant de l'application du paragraphe 5.2.2 peut être autorisée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public.*

**3.2 NATURE EN VILLE - DÉFINITIONS**

Correction erreur matérielle - cohérence avec la section 3.3 : *LES COEFFICIENTS DE COMPENSATION DE LA SURFACE DE PLEINE TERRE : La surface de pleine terre devant être réalisée peut être compensée en effectuant la somme des surfaces végétalisées existantes ou projetées, affectées des coefficients ~~suivants~~ précisés à la section 3.3 ci-dessous*

~~- 0.5 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 1,00 m, couche drainante comprise ;~~
~~- 0.3 pour les surfaces végétalisées situées au sol et ou sur terrasse comportant une épaisseur de terre d'au moins 0,60 m, couche drainante comprise ;~~
~~- 0.15 pour les terrasses végétalisées et les murs conçus pour supporter une végétalisation pérenne.~~

## 5.2.17 Modifications apportées au règlement de la zoneUP06 - Aubervilliers, secteur Centre Moutiers Marcreux

### 1.4 CONDITIONS RELATIVES À L'APPLICATION D'UNE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE POUR LA DIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS

P.94, précision : *Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes : ...*

### CH2. MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
P.83, §7, Correction d'une erreur matérielle, complément à la définition de la bande de constructibilité principale : *L'implantation des constructions est différente selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande. La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur* ***de 20 mètres****.*

**2.5.2 Hauteur des constructions / dans la bande de constructibilité principale**
P.91, clarification (articulation avec le règlement graphique) et modification :
*La hauteur maximale des constructions est définie par :*
- *Une hauteur de façade maximale (Hf) définie par l'application du gabarit sur voie ;*
- *Une oblique à 45° du sommet de la façade ;*
- *Une hauteur plafond (Hp), ~~fixée à 16 mètres de haut,~~ figurant sur les plans de zonage détaillés, à l'égout pour les toitures terrasses et au faîtage pour les combles. Toutefois cette hauteur peut être modulée par deux éléments :*
  - *Une hauteur à l'alignement*
  - *Des Hp spécifiques à certains îlots, figurant sur les plans de zonage détaillés.*

~~*Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (Hp).*~~

### 3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.18 Modifications apportées au règlement de la zoneUP08 - ZAC Nozal Front Populaire

### SECTEUR UP08-1

### 1.4 CONDITIONS RELATIVES À L'APPLICATION D'UNE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE POUR LA DIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS

P.94, précision : *Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes : …*

### 3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum. .*

### SECTEUR UP08-2

**3.3 NATURE EN VILLE - ASPECTS QUANTITATIFS**

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.19 Modifications apportées au règlement de la zone UP09 – Puces de Saint-Ouen-sur-Seine

**1.3 SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS**

P.37, reformulation - réorganisation de l'articulation avec la partie 1 du règlement - règle inchangée) : ~~*La réalisation de programme de logements devra respecter les servitudes de taille minimale prévue dans la partie 1 du règlement du PLUi, paragraphe 1.2.3.*~~

*La servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) est applicable.*

*Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), les programmes de logement respectent la programmation suivante :*

- *Les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;*
- *Les opérations créant de 6 à 20 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;*
- *Les opérations créant plus de 20 logements comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m².*

**2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**2.4.1 Règle générale**

P.40 § 6, Modification : "*Dans la bande de constructibilité secondaire : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~50~~ 80% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.*"

## 5.2.20 Modifications apportées au règlement de la zone UP10 – secteur Paris-Joffre Epinay-sur-Seine

**CH0. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉFINITIONS**

**0.1. Rappels**

p.5, § 1-2, Suppression des sections 0.1.et 0.2 relatives aux demandes d'autorisation d'urbanisme et à l'application des dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

**0.3. Définitions**

p.9 § 4, Ajout : - ***SURFACE DE PLANCHER*** *La surface de plancher de la construction correspond à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert. Son mode de calcul est défini par les articles L 111-14 et R 111-22 du Code de l'Urbanisme.*

**1.1. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

p.9 § 11, Ajout : *Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.*

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

p.10 § 2, Ajout :*Les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette fonction est liée et nécessaires au fonctionnement de la destination principale d'artisanat et commerce de détail*

p.10 § 6, Suppression: ~~*"**Rappel :** Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci."*~~

## 5.2.21 Modifications apportées au règlement de la zone UP11 - Ecoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis

### 1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.

p.10 § 2, Ajout : *Dans une zone de 75 mètres de part et d'autre des ligne à Très Haute Tension sont autorisés, les aménagements extérieurs tels que les jardins partagés, les terrains d'agrément y compris les dépendances nécessaires à leur fonctionnement et les constructions à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole et de bureau, si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité principale.*

### 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

**2.1.2. Règle générale**

p.6, § 2 : Suppression du paragraphe "En cas d'alignement obligatoire figurant au plan de zonage" - cohérence avec la nouvelle règle graphique intégrée dans les dispositions générales du règlement.

**2.1.3. Cas particuliers et saillies**

p.6, § 4-6, Modification et clarification ;

~~*Cependant, par dérogation au règlement et uniquement sur les voies publiques communales et communautaires, seront autorisées les saillies pouvant (ou non) créer de la surface de plancher tels que les bow-windows, dans les conditions suivantes :*~~ *Les saillies par rapport aux voies et emprises publiques sont admises, qu'elles génèrent ou non de la surface de plancher, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et du respect des conditions suivantes :*

- *Si la construction est inférieure à R+7 niveaux, un débord d'une profondeur maximale de 80 cm est autorisé pour des balcons ou ~~bow-windows~~ pièces en porte-à-faux à partir de 4.20 mètres (…)*

### 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Suppression du paragraphe 2.2.2 Continuité et discontinuité du bâti (règles graphiques intégrées dans les dispositions générales du règlement)

Création du paragraphe 2.1.5 Règle graphique d'alignement obligatoire (modalités d'application de la règle graphique d'alignement obligatoire dérogatoires par rapport aux dispositions générales du règlement)

*Par dérogation à la Partie 1 du règlement, lorsque figure au plan de zonage détaillé un alignement obligatoire, les dispositions applicables sont les suivantes :*

- *L'alignement strict est obligatoire sur les deux premiers niveaux de la construction à édifier. Toutefois, pour des raisons architecturales, il pourra être autorisé ponctuellement des loggias en retrait uniquement sur le deuxième niveau.*
- *A partir du troisième niveau, l'alignement est libre.*
- *L'alignement est libre à partir du deuxième niveau si le rez-de-chaussée a une hauteur équivalente à 2 niveaux de construction.*

*Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire de plus de 50m du front bâti, ou lorsqu'une échappée visuelle sur des espaces verts le justifie, des césures entre 4m et 6m peuvent être admises dans l'implantation de la construction. Ces failles ne doivent pas créer de murs pignons de plus de 6 mètres de haut.*

### 2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**2.5.1 Règle générale**

p.8, §4: Complément : *Ces dispositions ne sont pas applicables aux dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires, ou à tout autre élément technique améliorant le fonctionnement écologique de la construction (serre…), à condition que leur hauteur total n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faîtage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction.*

**2.5.2. Dispositions particulières**

p.8, §8 : Ajout : *"**En cas de dénivelé important du terrain naturel**, un niveau supplémentaire pourra être autorisé à condition que la hauteur totale de la construction respecte la hauteur prévue au plan de velum".*

p.8, §9 : Ajout : ***Pour les constructions à destination de logement***
*La création de duplex aux derniers niveaux des constructions sera autorisée et la partie haute du logement ne sera pas considérée comme un niveau supplémentaire, à condition :*

- *Que le niveau supérieur n'excède pas la moitié de la surface totale du logement.*
- *Que le niveau supérieur soit implanté en recul de 3 m minimum par rapport à au moins l'un des plans de façades de la construction.*

**5.2 STATIONNEMENT**

**5.2.2 Modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés**
P.13, §4, ajout : *La réalisation d'un parc de stationnement commun tel que décrit ci-dessus peut permettre l'application du principe de foisonnement prévu au paragraphe 5.2.2 des Dispositions générales du règlement (Document n°4-1-1 du dossier de PLUi).*

**5.2.3 Modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les deux-roues non motorisés.**
p.13, § 10, Ajout : *Il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m² par place de stationnement vélo hors dégagements.*

**5.2.4 Normes de stationnement**
p.13, Modifications :

| | |
|---|---|
| ~~*Habitation* Logement~~ | *Véhicules motorisés : au minimum 0,7 place par habitation*<br>*Deux-roues non motorisés :* ~~*1 vélo pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 vélo par logement.*~~<br>- *0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ;*<br>- *1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.* |
| *Hébergement* | *Véhicules motorisés : minimum 1 place pour 5 chambres*<br><br>*Deux-roues non motorisés : minimum 1 place de stationnement pour 2 chambres.* |
| ... | ... |
| *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* | *Véhicules motorisés :*<br>*Norme plancher : 1 place pour 130 m² de surface de plancher au minimum*<br>*Norme plafond : 1 place pour 110 m² de surface de plancher au maximum*<br>*Véhicules non motorisés : 1 vélo pour 200m² de surface de plancher au minimum* |

## 5.2.22 Modifications apportées au règlement de la zone UP17 - ZAC des Poètes, Pierrefitte-sur-Seine

**3. LA NATURE EN VILLE**

Modification : *Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour* ~~*dix*~~ *cinq places de stationnement.*

## 5.2.23 Modifications apportées au règlement de la zone UP18 - ZAC Briais-Pasteur, Pierrefitte-sur-Seine

**3. LA NATURE EN VILLE**

Ajout : *Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour cinq places de stationnement.*

## 5.2.24 Modifications apportées au règlement de la zone UP19-1 - secteur Sacco et Vanzetti, Pierrefitte-sur-Seine

**2-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

p.80, § 10-11, Ajout : *La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions au point le plus proche de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).Les saillies ne sont pas autorisées sur les bâtiments construits à l'alignement.*
p.81, § 6, Ajout :*Le présent article n'est pas applicable aux services publics destinés aux transports et aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.*

## 5.2.25 Modifications apportées au règlement de la zone UP19-2 - secteur Sacco et Vanzetti, Pierrefitte-sur-Seine

**1.3 SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS**

P.87, précision : *Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, ...*

## 5.2.26 Modifications apportées au règlement de la zone UP20 - ZAC intercommunale des Tartres

Le règlement de la zone UP20 est modifié conformément à l'avis de l'aménageur. Les modifications visent à assurer la prise en compte du dossier de mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de DUP en cours afin de permettre la mise en œuvre du projet des Tartres Sud. Les modifications apportées portent sur :

- Dans le secteur UP20a (Saint-Denis) : toilettage des définitions et terminologies ;
- Dans les secteurs UP20b, c et d (Pierrefitte-sur-Seine et Stains) :
  - précisions et harmonisations formelles, sans modification structurante de la règle (par exemple, reformulation des règles de hauteur sans modification de la règle)
  - simplification du sous-zonage et harmonisation des dispositions entre les sous-zones, afin de simplifier simplification l'organisation du règlement et d'améliorer la lisibilité de la règle d'une commune à l'autre. Les dispositions initialement réparties entre les secteurs UP20b, UP20c, UP20d1 et UP20d2 sont regroupées au sein du secteur UP20b. Ce dernier comprend désormais deux sous-secteurs UP20b1 et UP20b2.
  - amélioration de l'articulation avec le projet de PLUi (par exemple, actualisation des destinations des constructions utilisées sur la base de la nouvelle liste du code de l'urbanisme)

## 5.2.27 Modifications apportées au règlement de la zone UP22 - Saint-Ouen-sur-Seine, Village Olympique et Paralympique

Le règlement écrit de la zone UP22 est modifié conformément à l'avis de l'Etat. Les modifications visent à assurer la cohérence du PLUi avec le dossier de mise en compatibilité. La nouvelle rédaction retenue reprend donc strictement le contenu et l'organisation du règlement mis en compatibilité, à l'exception des adaptations demandées par l'Etat et l'aménageur relatives :

- aux normes de stationnement pour les véhicules motorisés (paragraphe 2.4.1) ;
- aux règles de majoration du volume constructible (paragraphe 2.1.2).

## 5.2.28 Modifications apportées au règlement de la zone UP24 - secteur des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

**CH.5 DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

**5.2.1 Dans les secteurs UP24-1 à UP24-9**
*5.2.1.7 Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés*
P.137, ajout : "*Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des deux roues peut être aménagé en surface et sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Un emplacement, pour les deux roues non motorisées, correspond à 1,50 mètre carré".*
P.137, correction : "*Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, doit être prévu un espace, …"*

**5.2.2 Dans les secteurs UP24a à UP24e**

*5.2.2.2 Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés*

P.139, correction et ajout : *"Pour les constructions destinées aux **bureaux** (…) Dans la zone Z3, il ne peut être réalisé plus d'1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher. "*

P.142, correction : "(...) Toutefois, aucune obligation n'est exigée pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de ~~*trois*~~ *deux* logements."

P.143, §10, ajout : *"Cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie."*

## 5.2.29 Modifications apportées au règlement de la zone UP25 - Saint-Ouen, Valéo

**3. NATURE EN VILLE**

Ajout : **3.2.3 Traitement paysager des parcs de stationnement :** *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.30 Modifications apportées au règlement de la zone UP29 – Villetaneuse, secteur Division Leclerc

**3. NATURE EN VILLE**

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.31 Modifications apportées au règlement de la zone UP30 - Villetaneuse, secteur Butte Pinson

**3. NATURE EN VILLE**

Ajout : *Les aires de stationnement extérieures de surface font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et sont plantées à raison d'1 arbre pour 5 places de stationnement au minimum.*

## 5.2.32 Modifications apportées au règlement de la zone UP31 - La Courneuve, secteurs de projets

**2. MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**2.5.1 Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale**

P.28, clarification de la règle : *La réalisation de l'un ou l'autre des critères énoncés par ces sections permet une majoration de la hauteur de la construction, selon les modalités décrites au paragraphe 2.5.8 des dispositions générales du règlement du PLUI (…)*

**3 NATURE EN VILLE**

P.34, ajout (correction erreur matérielle - cohérence avec la rédaction du paragraphe 2.5.1) : *"**3-4 Bonus de constructibilité environnemental** : Le bonus de constructibilité environnemental prévu à la section 2.5.8 des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement) est applicable."*

## 5.2.33 Modifications apportées au règlement de la zone UP33M - Saint-Denis

Dans l'ensemble du règlement de la zone UP33M, les règles relatives au secteur UP33Ms sont supprimées et déplacées dans le règlement de la zone UP39, dédiée à la partie du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Denis. Les règles concernées demeurent inchangées.

Les autres modifications apportées sont listées ci-dessous.

**0.4 DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS - MIXITÉ SOCIALE**

P.10, reformulation (réorganisation de l'articulation avec la partie 1 du règlement - règle inchangée) : ~~*La réalisation de programme de logements devra respecter les servitudes de taille minimale prévue dans la partie 1 du règlement du PLUi, paragraphe 1.2.3.*~~

*La servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) est applicable.*

*Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), les programmes de logement respectent la programmation suivante :*

- *Les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;*
- *Les opérations créant de 6 à 20 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;*
- *Les opérations créant plus de 20 logements comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m².*

**2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**2.2.6 Dispositions particulières**

P.29, ajout : *Les constructions situées sur des terrains mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis sont implantées en retrait du pied du rempart. Ce retrait est au moins égal à 10 mètres, que la façade ou partie de façade comporte ou non des baies.*

**2.5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS,**

p.43, § 7, Clarification de la règle : *Pour les constructions à destination d'habitation, il est convenu de prendre 3.5 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 m afin de permettre* ~~*des rez-de-chaussée plus élevés si nécessaire, par exemple pour la création d'atelier ou de duplex dans le dernier étage, créant ainsi une certaine diversité architecturale.*~~ *des hauteurs sous plafond plus élevées si nécessaire, par exemple pour la création d'atelier au rez-de-chaussée ou de duplex au dernier étage, créant ainsi une certaine diversité architecturale.*

Pour les constructions à destination autre que de l'habitation, il est convenu de prendre 4 mètres de plancher à plancher pour un niveau moyen et d'ajouter une souplesse de 2 mètres afin de permettre ~~*des rez-de-chaussée plus élevés si nécessaires, par exemple pour la création d'atelier ou de duplex dans le dernier étage, créant ainsi une certaine diversité architecturale.*~~ *des hauteurs sous plafond plus élevées si nécessaire, par exemple pour la création d'atelier ou d'un rez-de-chaussée en double hauteur, créant ainsi une certaine diversité architecturale.*

**2.5.4 En limites de deux zonages**

P.43, ajout : *Sur les terrains* mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, la hauteur maximale des constructions* est au plus égale à 15 mètres. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite séparative* mitoyenne du Fort.*

**3.3 OBLIGATION EN MATIÈRE DE PLANTATION AU SOL**

P.50, ajout : *Sur les terrains mitoyens du Fort de l'Est à Saint-Denis, les plantations dont la hauteur est susceptible d'excéder 3 mètres sont implantées à une distance minimale de 10 mètres du pied du rempart du Fort.*

**CRÉATION D'UNE SECTION 3.6 – RÈGLE APPLICABLE AU RÉSEAU DE TRANSPORT DU GRAND PARIS EXPRESS**

*Les dispositions prévues aux articles 3.1 à 3.5 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Néanmoins, ces constructions et installations feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.*

**4.3 ENTRÉE PRINCIPALE DES CONSTRUCTIONS**

P.53, ajout : *Il sera possible de créer une marquise de 40 cm de profondeur en saillie de la voie*

*publique. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express la profondeur de la marquise pourra être supérieure à 40 cm.*

**4.5 TOITURE**

P.54, ajout : *Les toitures terrasses des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express n'auront pas obligatoirement à être accessibles aux usagers.*

**4.6 INSTALLATIONS TECHNIQUES**

P.54, ajout : *L'ensemble de ces installations doivent être installées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade. Cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces installations techniques feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur intégration dans la construction.*

**4.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LOCAUX TECHNIQUES EN TOITURE**

P.54, ajout : *Ils seront intégrés à la construction et feront partie de la composition d'ensemble. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. L'ensemble de ces constructions annexes et locaux techniques doit être installé avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au plan principal de la façade. Cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Les constructions annexes et locaux techniques en toiture feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur intégration dans la construction.*

## 5.2.34 Suppression du règlement de la zone UP35T - Saint-Denis

Le zonage du seul espace initialement concerné par la zone UP35T, situé dans la ZAC de la Porte de Paris à Saint-Denis*, est remplacé par UP33M. Par conséquent, le règlement de la zone UP35T est supprimé.

*NB : cet espace faisait l'objet d'une erreur matérielle au plan de zonage dans le projet de PLUi arrêté ; il était zoné par erreur UP38, au lieu de UP35T.

## 5.2.35 Modifications apportées au règlement de la zone UP37 - centre-ville d'Epinay-sur-Seine

**0.3. DÉFINITIONS**

- la définition des « Constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif » est actualisée conformément à la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme
- les définitions de la Surface hors œuvre brute (SHOB) et de la Surface de plancher hors œuvre nette (SHON) sont supprimées.
- la définition de la Surface de plancher est ajoutée.

**1.2. LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.**

p.27 § 7, Suppression : ~~"***Rappel :*** *Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-0784 du 13 mars 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci."*~~

**3. LA NATURE EN VILLE**

**3.1.3. Secteur UP37e**

P.31, § 6, Ajout : "3.1.3.Secteur UP37e Les unités foncières doivent comporter au moins 10% d'espaces verts. Les espaces verts doivent être constitués avec 40 cm de terre végétale minimum et peuvent être situés en toiture ou sur dalle."

**4.2 QUALITÉ ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

**4.2.1. Volumétrie et rythme du bâti**

P.77, § 6, Précision: *En cas de linéaire de façade* ~~sur rue~~ supérieur à 25 mètres, sur un même terrain*, le long des voies et des emprises publiques, une rupture architecturale* est obligatoirement créée en tenant compte des constructions* voisines et du profil urbain de la voie*. Cette rupture se traduit par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :*

**5.2 STATIONNEMENT**

p.35, §2, ajout : "*Toutefois, aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est requise pour les constructions* à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dont la surface de plancher est inférieure à 250 m². Au-delà de 250 m² de surface de plancher, les dispositions générales du règlement sont applicables (Partie 1 du règlement, chapitre 5)."*

## 5.2.36 Modifications apportées au règlement de la zone UP38 - Saint-Denis, secteur Pleyel

**0.4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉFINITIONS - MIXITÉ SOCIALE**

P.94, ajout : *La servitude de taille minimale des logements prévue au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) est applicable.*

*Dans les secteurs délimités sur le plan des secteurs de taille minimale des logements (document n°4-2-7), les programmes de logement respectent la programmation suivante :*

- *Les opérations créant de 1 à 5 logements comportent au minimum 50% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m² ;*
- *Les opérations créant de 6 à 20 logements comportent au minimum 60% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m² ;*
- *Les opérations créant plus de 20 logements comportent au minimum 70% de logements dont la surface de plancher* est supérieure à 60 m².*

**2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN**

**2.3.2 - Dispositions spécifiques au secteur UP38a**

p.192, § 12, Modification : *Les constructions seront implantées au minimum à 12 mètres de la façade des autres constructions situées sur le même terrain et ce, à partir du 3ème niveau (R+2). Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments L3 et L7 identifiés sur le plan n°3 de l'OAP sectorielle n°22 (document n°3-3-22).*

**3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES LIBRES : ASPECTS QUANTITATIFS**

**3.2.4 Traitement environnemental et paysager des toitures-terrasses,**

p.194, §6, Précisions : "Au minimum 30% de la surface totale des ~~la~~ toitures-terrasses créées devront être végétalisés, soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier.

**3.3. VÉGÉTALISATION DES SURFACES ÉTANCHÉES (HORS TOITURES)**

p.194, § 13, Précisions et ajout : *"Les surfaces étanchées comprennent les dalles en couverture des ouvrages en sous-sol."*

**CRÉATION D'UNE SECTION 3.6 RÈGLES APPLICABLES AU RÉSEAU DE TRANSPORT DU GRAND PARIS EXPRESS**

*"Les dispositions prévues aux articles 3.1 à 3.4 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Néanmoins, ces constructions et installations feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant."*

**4. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

P.196, ajout : *Les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général de la façade ne s'appliquent pas :*
*- aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces édicules et équipements techniques feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif afin d'assurer leur bonne intégration dans la construction.*
*- aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles…) ainsi qu'aux dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable (éolienne horizontale, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique."*

### 5.2.37 Création de la zone UP39 - Saint-Denis, secteur du Village Olympique et Paralympique

La zone UP39 est créée en lieu et place du secteur UP33Ms. Son règlement écrit est établi conformément à l'avis de l'Etat. Les modifications visent à assurer la cohérence du PLUi avec le dossier de mise en compatibilité. La rédaction retenue reprend donc strictement le contenu et l'organisation du règlement mis en compatibilité (y compris son organisation en 16 articles, à la différence du reste du règlement du PLUi), à l'exception :

- Des modifications demandées par l'Etat et l'aménageur relatives aux normes de stationnement pour les véhicules motorisés (article 12.2) ;
- Des modifications demandées par l'Etat et l'aménageur relatives au rythme du bâti (article 11.1) ;
- De la suppression de l'ancien article 13 des dispositions générales du PLU de Saint-Denis relatif à la dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ;
- De modifications formelles relatives :
  - À la suppression des dispositions de l'ancienne zone UM du PLU de Saint-Denis ne concernant pas la ZAC du Village Olympique et Paralympique, correspondant à l'ancien secteur UMs du PLU de Saint-Denis. Il s'agit par exemple des dispositions relatives au « secteur de continuité », non applicables dans les ZAC.
  - à l'actualisation des renvois aux articles du code de l'urbanisme et des destinations.

## 5.3 Modifications apportées aux fiches patrimoniales (Document n°4-1-3-2)

### Aubervilliers :

- ***AUB021 :*** Modification du périmètre de protection
- ***AUB248 :*** Création de la fiche patrimoniale

### Epinay-sur-Seine :

- ***EPI005 :*** Remplacement de l'état de conservation (moyen, projet de ravalement)
- ***EPI022 :*** Ajout d'une photographie du presbytère depuis la rue Monribot
- ***EPI025 :*** Suppression des références cadastrales à la parcelle
- ***EPI027 :*** Remplacement de l'adresse, et Remplacement et ajout de photographies supplémentaires
- ***EPI010 et EPI040 :*** Fusion des fiches EPI010 et EPI040 en une fiche EPI010

### L'Ile-Saint-Denis :

- ***ISD046 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***ISD047 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***ISD048 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***ISD049 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***ISD050 :*** Création de la fiche patrimoniale

### La Courneuve :

- ***LCO078 :*** Suppression de la référence cadastrale X53 de la fiche patrimoniale
- ***LCO079 :*** Suppression de la référence cadastrale AE0051 de la fiche patrimoniale

### Pierrefitte-sur-Seine :

- ***PIE016 :*** Suppression de la fiche patrimoniale

### Saint-Denis :

- ***STD179 :*** Suppression de la fiche patrimoniale

### Saint-Ouen-sur-Seine :

- ***STO006, STO015, STO016, STO019, STO020, STO025, STO026, STO027, STO030, STO038, STO040, STO041, STO045, STO047, STO048, STO051, STO054, STO061, STO062, STO063, STO064, STO065, STO067, STO071, STO073, STO077, STO085, STO089, STO091, STO094, STO097, STO098, STO099, STO100, STO101, STO107, STO110, STO111, STO117, STO120, STO131, STO133, STO136, STO139, STO148, STO149, STO151, STO152, STO153, STO156, STO157, STO164, STO166, STO172, STO176, STO179, STO180, STO191, STO207, STO208, STO210, STO216, STO217, STO223, STO240, STO241, STO242, STO244, STO245, STO248, STO254, STO257, STO265, STO266, STO268, STO269, STO276, STO279, STO284, STO287, STO290, STO293, STO302, STO312, STO315, STO317, STO319, STO324, STO326, STO333, STO334, STO335, STO345, STO351 :*** Ajout de l'information complémentaire " Construction présentant un grand intérêt architectural "
- ***STO223 :*** Modification du périmètre de protection
- ***STO343 :*** Suppression de la fiche patrimoniale
- ***STO353 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***STO354 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***STO355 :*** Création de la fiche patrimoniale
- ***STO356 :*** Création de la fiche patrimoniale

## 5.4 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés, servitudes, et PAPAG (document n°4-1-4)

### 5.4.1 Servitudes de localisation

**MODIFICATIONS**

- ***SLC004*** *(Aubervilliers ; angle rue des Cités et Paul Bert)*
  - Modification de la description par "équipement social"
- ***SLC005*** *(Aubervilliers; mail Anne Sylvestre)*
  - Modification de la description
  - Modification des parcelles liées à la servitude
- ***SLPC006*** *(Aubervilliers ; NPNRU Villette Quatre Chemins)*
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BF180 - BF65 - BF57)
  - Modification de la description par "création d'un espace vert"
- ***SLPC008*** *(Aubervilliers ; secteur des Impasses)*
  - Modification de la description par "Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités"
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BF0380 - BF0162 - BF0163 - BF0168 - BF0170)
- ***SLPC009*** *(Aubervilliers ; secteur des Impasses)*
  - Modification de la description par "Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités"
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BF0164 – BF0165 – BF0166 – BF0167 – BF0170)
- ***SLPC013*** *(Aubervilliers ; îlot Réchossière)*
  - Modification des parcelles liées à la servitude (AS0045 – AS0050 – AS0051 – AU0088 – AP0151 – AP0160 – AP0218 – AP0219)
  - Modification de la servitude (suppression de la partie est - de la SLPC036 à la rue des Tilleuls)
- ***SLPC014*** *(Aubervilliers ; îlot Réchossière)*
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BF184 – BF172 – BF179)
- ***SLPC015*** *(Aubervilliers ; NPNRU Villette Quatre Chemins)*
  - Suppression des parcelles AY0020 et AY0087 liées à la servitude
- ***SLPC016*** *(Aubervilliers ; Rue G. Delalain - Avenue de la République)*
  - Décalage de la servitude, dans l'axe de la rue Paul Bert
- ***SLPC019*** *(Aubervilliers ; secteur des EMGP)*

  - Suppression de la servitude (Modification en tracé de voie ou chemin)
- ***SLPC020*** *(Aubervilliers ; NPNRU Villette Quatre Chemins)*
  - Suppression de la servitude sur la parcelle BF116
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BF174 - BF179)
- ***SLPC024*** *(Aubervilliers ; NPNRU Emile Dubois Maladrerie)*
  - Suppression de la SLPC024
- ***SLPC027*** *(Aubervilliers ; allée Paul Eluard)*
  - Modification de la description "Création d'une voirie entre le boulevard Edouard Vaillant et la rue Alfred Jarry"
- ***SLPC029*** *(Aubervilliers ; NPNRU Villette Quatre Chemins)*
  - Modification de la description par "voie entre l'avenue Jean Jaurès et la rue de Lécuyer"
  - Modification des parcelles liées à la servitude (BC066)
- ***SLPC031*** *(Aubervilliers ; secteur Pressensé)*
  - Modification de la description "Liaison nord-sud n°02 de désenclavement de la ZAE Pressensé"
  - Modification des parcelles liées à la servitude (C0001 – C0008 – C0020 – C0021 – C0022 – C0065)
  - Ajout de la SLPC081 à la SLPC031
- ***SLPC032*** *(Aubervilliers ; Secteur des Impasses)*
  - Suppression de la SLPC032
- ***SLPC033*** *(Aubervilliers ; Avenue Jean Jaurès)*
  - Modification de la description "Voie nouvelle la Motte Jaurès"
  - Modification des parcelles liées à la servitude (AS0078 - AS0119)
- ***SLPC040*** *(Aubervilliers ; Secteur port Paul Lefranc)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC041*** *(Aubervilliers ; Secteur Condorcet EMGP)*
  - Suppression de la SLPC041
- ***SLPC042*** *(Aubervilliers ; Secteur Condorcet EMGP)*
  - Suppression de la SLPC042
- ***SLPC043*** *(Aubervilliers ; Secteur port Paul Lefranc)*
  - Suppression de la SLPC043
- ***SLPC044*** *(Aubervilliers ; Rue Heurtault)*
  - Suppression de la SLPC044
- ***SLPC045*** *(Aubervilliers; EMGP)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC048*** *(Ile-Saint-Denis ; voie secteur du Printemps)*
  - Suppression de la parcelle L0039 et rajout de la parcelle L0036
- ***SLPC050*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Modification de la parcelle liée à la servitude (M152)
- ***SLPC051*** *(Ile-Saint-Denis ; voie secteur du Printemps)*
  - Suppression des parcelles M108 et M145 liées à la servitude
  - Ajout de la parcelle M152 liée à la servitude
- ***SLPC052*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Suppression des parcelles L54 et L55 liées à la servitude
- ***SLPC053*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Suppression de la parcelle M145 liée à la servitude et ajout de la parcelle M152
- ***SLPC054*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Modification de la parcelle liée à la servitude (M152)
- ***SLPC055*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Modification de la parcelle liée à la servitude (M152)
- ***SLPC063*** *(Ile-Saint-Denis ; ZAC Ecoquartier Fluvial)*
  - Suppression de la parcelle M145 liée à la servitude
  - Ajout de la parcelle M152 liée à la servitude
- ***SLPC064*** *(Ile-Saint-Denis ; espace vert nord de la ZAC de l'Eco-quartier Fluvial)*
  - Ajout de la parcelle L0036 liée à la servitude
- ***SLPC081*** *(Aubervilliers ; Secteur Pressensé)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLMGP104*** *(Saint-Denis ; Plaine Saulnier)*
  - Modification de la description de la servitude par "Création du franchissement de l'A1 et d'une rampe qui relient le parvis du stade de France, le Centre Aquatique Olympique et le futur quartier de la Plaine Saulnier"
  - Modification du bénéficiaire de la servitude par "Métropole du Grand Paris ou concessionnaire

de la ZAC ou concessionnaire du Centre Aquatique Olympique"

- ***SLPC124*** *(Saint-Denis; Nozal Front Populaire)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC125*** *(Saint-Denis ; ZAC Landy Pleyel)*
  - Prolongement de la SLPC125 jusqu'à l'avenue des Fruitiers
- ***SLPC135*** *(Saint-Denis ; Montjoie)*
  - Modification de la description de la servitude par "Création d'un jardin d'environ 1 Ha entre les rues de la Montjoie et de la Métallurgie"
- ***SLC153*** *(Saint-Ouen-sur-Seine; 11 rue Bauer)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC161*** *(Saint-Ouen-sur-Seine ; ZAC des Docks)*
  - Suppression de la SLPC161
- ***SLPC173*** *(Saint-Ouen-sur-Seine; Square Helbronner)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC174*** *(Saint-Ouen-sur-Seine; angle rue Clément et des Rosiers)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC175*** *(Saint-Ouen-sur-Seine; angle rue Bauer et J. Pernin)*
  - Suppression de la servitude
- ***SLPC178*** *(Saint-Ouen-sur-Seine; angle rue Bauer et Debain)*
  - Suppression de la servitude

**CRÉATIONS**

- ***SLPC211*** *- ZAC de l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC211 pour création d'espace public sur les parcelles L0039 et M00108, au bénéfice de Plaine Commune
- ***SLPC214*** *- NPNRU Emile Dubois Maladrerie à Aubervilliers*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC214 pour création de voirie, au bénéfice de Plaine Commune (entre la rue Henri Manigart et l'avenue Jean Jaurès, face au futur cours du Fort)
- ***SLPC215, SLPC216, SLPC217 -*** *NPNRU Villette Quatre Chemins à Aubervilliers*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC215 pour création de voirie, au bénéfice de Plaine Commune (Création d'une liaison entre la rue des Cités et la rue Henri Barbusse)
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC216 pour création d'espace public et d'espace vert, au bénéfice de Plaine Commune (création du square de la dalle Villette)
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC217 pour création d'espace public et d'espace vert, au bénéfice de Plaine Commune (création de la place du 19 mars 1962)
- ***SLPC218 -*** *Secteur des grossistes à Aubervilliers*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC218 pour création d'espace public et espace vert, au bénéfice de Plaine Commune (Création d'une liaison entre la rue Haie Coq et le quai Lucien Lefranc)
- ***SLD219 -*** *Zac des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine*
  - Ajout de la servitude de localisation SLD219 pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général (création d'un collège et d'un gymnase), au bénéfice du Département
- ***SLRAT220 -*** *Avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve*
  - Ajout de la servitude de localisation SLRAT220 pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général (création d'un atelier de maintenance), au bénéfice de la RATP
- ***SLPC221 -*** *Rue Cherubini à Saint-Denis*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC221 pour voirie (création d'un passage), au bénéfice de la Plaine Commune
- ***SLPC223 -*** *EMGP à Aubervilliers*
  - Ajout de la servitude de localisation SLPC223 pour voirie (création d'une voie nouvelle, de la rue de la Haie Coq au quai Lucien Lefranc), au bénéfice de la Plaine Commune, en remplacement de l'emplacement réservé ERPC042

## 5.4.2 Emplacements réservés

**MODIFICATIONS**

- ***ERPC007*** *(Saint-Denis, secteur PSA)*
  - Suppression de l'ER
- ***ERC011*** *(Aubervilliers, rue Saint Gobain)*

  - Suppression de l'ER
- ***ERC022*** *(Aubervilliers, rue Nicolas Rayer)*
  - Modification du périmètre de l'ER (réduction et agrandissement au nord-est)
  - Modification de la surface de l'ER par 5333 m²
  - Modification de la description de l'emplacement réservé - création d'un équipement sportif en lien avec les aménagements de la ZAC Port Chemin Vert et l'école Shiva-Kahlo
- ***ERIFM22*** *(Villetaneuse, extension SMR)*
  - Remplacement de l'ER par la servitude de localisation SLIFM212 (N0044, N0080, N0083, N0087, N0089, N0091 et N0093)
- ***ERD025*** *(Aubervilliers, CD114)*
  - Suppression de l'ERD025
- ***ERD026*** *(Aubervilliers, Boulevard Félix Faure)*
  - Suppression de l'ERD026
- ***ERD027*** *(Aubervilliers, RD27)*
  - Ajout d'un périmètre à l'emplacement réservé (entre l'allée du Sud et le boulevard Anatole France)
  - Modification de la surface de l'ER par 2342 m²
- ***ERE028*** *(Aubervilliers, Campus Condorcet)*
  - Suppression de l'ERE028
- ***ERPC031*** *(Aubervilliers, rue des Fillettes)*
- Remplacement de la description, de la rue des Fillettes à la rue Waldeck Rochet ***ERPC033*** *(Aubervilliers, rue Germaine Tillon)*
  - Suppression de l'ERPC033
- ***ERC039*** *(Aubervilliers, quai Jean Marie Djibaou)*
  - Correction de la description de l'emplacement réservé - remplacement de "JM Djebar" par "Jean Marie Djibaou"
- ***ERPC042*** *(Aubervilliers, Secteur Condorcet)*
  - Suppression de l'ER entre la rue du Pilier et l'avenue Waldeck Rochet et entre la rue Haie Coq et le quai Lucien Lefranc
  - Modification de la surface de l'ER par 10 000 m²
- ***ERPC046*** - ***ERPC145*** *(partie Aubervilliers)* - ***ERC020*** *(Aubervilliers, Port Chemin Vert)*
  - Modification du périmètre de l'ERC020 (étendu à l'est)
  - Addition de l'ERPC046, ERPC145 (partie Aubervilliers) et de l'ERC020 en un seul emplacement réservé ERPC046, au bénéfice de Plaine Commune
  - Conservation de l'ERPC145 (partie Saint-Denis)
  - Suppression de l'ERC020
  - Modification de la surface de l'ER par 11 582 m²
- ***ERD054*** *(Epinay-sur-Seine, RN14)*
  - Remplacement de la description de l'emplacement réservé - remplacement de "RN14" par "RD914"
- ***ERD055*** *(Epinay-sur-Seine, RN310-CD234)*
  - Suppression de l'ERD055
- ***ERPC056*** *(Epinay-sur-Seine, NPNRU la Source les Presles)*
  - Ajout d'un second périmètre pour l'ERD199, le long de la RD1
  - Modification de la surface de l'ER par 10 135 m²
- ***ERPC057*** *(Epinay-sur-Seine, NPNRU la Source les Presles)*
  - Suppression du périmètre nord
  - Modification de la surface de l'ER par 20 m²
- ***ERPC061*** *(Epinay-sur-Seine, RN14)*
  - Remplacement de la description de l'emplacement réservé - remplacement de "RN14" par "RD914"
- ***ERPC062*** *(Epinay-sur-Seine, rue Dartis/Gallieni)*
  - Ajout de l'ERPC062 à l'ERPC057
  - Suppression de l'ERPC062
- ***ERD064*** *(La Courneuve, RN186)*
  - Remplacement de la description de l'emplacement réservé - remplacement de "RN 186" par "RD986"
- ***ERC110*** *(Pierrefitte-sur-Seine, rue Frédéric Lemaître)*
  - Suppression de l'ERC110
- ***ERD112*** *(Pierrefitte-sur-Seine, Résidence du Clos)*
  - Remplacement de la description de l'emplacement réservé - création d'un équipement scolaire

  - Remplacement du bénéficiaire de l'ERD112, par la Commune, qui devient ERC112
- ***ERD113*** *(Pierrefitte-sur-Seine, avenue Emile Zola)*
  - Suppression de l'ERD113
- ***ERD114*** *(Pierrefitte-sur-Seine, avenue Emile Zola)*
  - Suppression de l'ERD114
- ***ERE115 (****Pierrefitte-sur-Seine, avenue Lénine)*
  - Suppression de l'ERE115
- ***ERC132*** *(Saint-Denis, Tartres)*
  - Suppression de l'ER
- ***ERC133*** *(Saint-Denis, Tartres)*
  - Suppression de l'ER
- ***ERD140*** *(Saint-Denis, RD1)*
  - Suppression de l'ERD140
- ***ERCO193*** *(Saint-Ouen-sur-Seine, ZAC des Docks)*
  - Reprise du périmètre
  - Modification de la surface de l'ER par 3934 m²
- ***ERD199*** *(Saint-Ouen-sur-Seine, RD1)*
  - Ajout d'un second périmètre pour l'ERD199, le long de la RD1
  - Modification de la surface de l'ER par 10 150 m²
- ***ERPC203*** *(Saint-Ouen-sur-Seine, rue Debain)*
  - Suppression de l'emplacement réservé
- ***ERPC204*** *(Saint-Ouen-sur-Seine, rue Debain)*
  - Remplacement de la description de l'emplacement réservé – des espaces verts
  - Modification de la surface de l'ER par 349 m²
- ***ERPC208*** *(Saint-Denis, faisceau ferré sud)*
  - Remplacement de l'ER par une servitude de localisation SLSNC213
- ***ERR230*** *(Aubervilliers, Parc de la Butte Pinson)*
  - Remplacement de l'étiquette par ERR229

**CRÉATIONS**

- ***ERC232, ERC233, ERC234, ERC235 -*** *Centre-ville de Stains*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERC232 pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général (extension du studio théâtre de Stains), au bénéfice de la Commune (rue Carnot)
  - Ajout d'un emplacement réservé ERC233 pour voirie (création espace public), au bénéfice de la commune (avenue Marcel Cachin)
  - Ajout d'un emplacement réservé ERC234 pour voirie (création espace public), au bénéfice de la commune (boulevard Maxime Gorki)
  - Ajout d'un emplacement réservé ERC235 pour voirie (création d'espace public), au bénéfice de la commune (angle rue Carnot et Marcel Cachin)
- ***ERPC236 -****NPNRU Emile Dubois Maladrerie à Aubervilliers*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERPC236 pour voirie (élargissement de voirie), au bénéfice de Plaine Commune (rue Marcelin Berthelot)
- ***ERPC237 -*** *Secteur Babeuf à Pierrefitte-sur-Seine*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERPC237 pour création de voirie, au bénéfice de Plaine Commune (élargissement de voirie)
- ***ELC012 -*** *Secteur Vieux Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine*
  - Ajout de l'emplacement réservé ELC012 pour création de logement social, au bénéfice de la Commune (parcelles AM40 - AM43 - AM63 - AM65)
- ***ERD238 -*** *Quai du Châtelier - Cité Marcel Cachin à l'Ile-Saint-Denis*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERD238 pour voirie, au bénéfice du Département
- ***ERD239 -*** *Parc Départemental de l'Ile-Saint-Denis*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERD239 pour espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques, au bénéfice du Département
- ***ERC240 -*** *Rue George Sand à Saint-Denis*
  - Ajout de l'emplacement réservé ERC240 pour voirie (débouché voie nouvelle dans la ZAC de la Montjoie), au bénéfice de la Commune
- ***ERC241 -*** *Chemin du Cornillon à Aubervilliers*

- Ajout de l'emplacement réservé ERC241 (à partir du périmètre de l'ERC136) pour espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques (création d'un espace vert), au bénéfice de la Commune

### 5.4.3 Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

**MODIFICATIONS**

- ***P03*** *(Aubervilliers,secteur République)*
  - Ajout des parcelles AY040 et AY067
  - Suppression des parcelles AY019 et AY020
  - Actualisation de la surface du PAPAG par 27 990 m²
- ***P05*** *(Aubervilliers, Fort d'Aubervilliers)*
  - Actualisation de la surface du PAPAG par 91 495m²
- ***P09*** *(Saint-Denis, rue Flora Tristan)*
  - Suppression du PAPAG
- ***P16*** *(Saint-Denis,12 boulevard Jean Mermoz)*
  - Suppression du PAPAG

**CRÉATION**

- ***P23 :*** le PAPAG P23 est créé sur les terrains concernés par le projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN) à Saint-Ouen-sur-Seine (*Usine PSA/Conforama, croisement des rues du Capitaine Glarner/Farcot/Louis Blanc)*, conformément aux avis de l'Etat, de l'AP-HP et de la recommandation de la Commission d'Enquête visant à la prise en compte du projet, à la suite de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2019 le qualifiant de Projet d'intérêt général (PIG).

# 6 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (TOME 4-2)

## 6.1 Modifications apportées aux plans de zonage (documents n°4-2-2)

### 6.1.1 Modifications communes à plusieurs plans de zonage détaillés

**AMÉLIORATIONS GRAPHIQUES ET RÉDACTIONNELLES**

- Des améliorations graphiques sont apportées aux plans de zonage afin de faciliter leur lisibilité, notamment les règles graphiques relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions, la position des étiquettes, la superposition des règles graphiques, etc.
- La rédaction et l'organisation des postes de légende sont améliorées.

**MODIFICATIONS**

- ***Zonage de la Seine (concerne les communes de l'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Epinay-sur-Seine) :*** changement de zonage zone UG > zone N

- ***Rectification des périmètres des OAP sectorielles :***
  - Pleyel, modification du périmètre de l'OAP (gare et bâtiment pont)
  - Condorcet, modification du périmètre de l'OAP (place du Front Populaire et contours voiries)
  - Jaurès 19 mars 1962 à l'Ile-Saint-Denis, modification du périmètre de l'OAP

- ***Faisceau des déclarations d'utilité publique des lignes de métro 14, 15, 16 et 17 :*** Ajout en tant qu'élément de contexte (correction de l'erreur matérielle le faisant figurer comme servitude de localisation)

- ***Ajout d'une règle graphique de « Secteurs humides à préserver (SHP) » pour prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête :*** Ajout des secteurs humides à préserver sur le plan de zonage, dans la catégorie " Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager "

- ***Zone de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-Bains :*** rectification du périmètre (réduction au nord-ouest)

### 6.1.2 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé d'Aubervilliers

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UM :***
  - 57 rue de la Motte, changement de zonage UM > UMh
  - Usine Trimétal, changement de zonage UM > UMTa
- ***Zonage UM, UC et UVP :***
  - NPNRU Emile Dubois Maladrerie, changements de zonages entre les zones UM, UC et UVP
- ***Zonage UM et UA :***
  - Rue Heurtault, changement de zonage UM > UA de l'îlot situé entre la rue de l'Heurtault, le passage de l'Avenir et le boulevard Félix Faure
- ***Zonage UC et UVP :***
  - NPNRU Villette Quatre Chemins, changements de zonages entre les zones UC et UVP (regroupement des deux zones UVP le long de la rue Henri Barbusse)
- ***Zonage UC :***
  - Square de la Maladrerie, **Prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** changement de zonage UC > UVP
- ***Zonage UEb :***
  - 173 - 179 Boulevard Félix Faure, changement de zonage UEb > UE
- ***Zonage UGg et UGp :***
  - Fort d'Aubervilliers, changement de zonage UGg et UGp > UM
- ***Zonage UGc :***
  - Campus Condorcet, changement de zonage UGc > UGged
- ***Zonage UP04a, UP04b, N, Nj, UM :***
  - Fort d'Aubervilliers, changements de zonages entre les zones N, Nj, UP04a, UP04b, UM
- ***Zonage UP03 :***
  - Zac des Impasses, changement de zonage UP03 > UA
- ***Zonage UVP :***
  - EMGP, changement de zonage UVP > UP08-2
- ***Zonage UVPc :***
  - Secteur Port Lefranc nord, changement de zonage UVPc > UVPu
  - Croisement avenue Victor Hugo et Canal Saint-Denis, changement de zonage UVPc > UG
- ***Zonage N :***
  - Fort d'Aubervilliers, changement de zonage N > UGg et UGp

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- ***Linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux :***
  - Ajout de linéaires commerciaux, actifs et actifs non-commerciaux communaux sur l'ensemble de la commune

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver :***
  - 95 Boulevard Félix Faure, remplacement du tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver par une percée visuelle obligatoire
- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Quartier Emile Dubois Maladrerie, ajout d'un périmètre de hauteur plafond " R+7 " sur l'ensemble du quartier
  - Rue du Moutier; suppression de la hauteur plafond de 16m
  - Rue du Moutier; Ajout de 3 périmètres de hauteurs plafond de 18,5 (X2) et 21,5m (X1)
- ***Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver :***
  - EMGP, remplacement de la SLPC019 par un tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver

- ***Hauteur à l'alignement :***
  - Rue Ferragus, remplacement de la hauteur à l'alignement de 15m par 15,5m
  - Rue Schaeffer, remplacement des hauteurs à l'alignement de 15m et 13m par 13,5m

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER :**

- ***Espace végétalisé à préserver (EVP) :***
  - Chemin du Cornillon, suppression de l'EVP
- ***Arbre remarquable :***
  - Square de la Maladrerie, **Prise en compte de la réserve n°2 de la Commission d'Enquête Publique -** ajout de 6 arbres remarquables

### 6.1.3 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé d'Epinay-sur-Seine

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Carrefour des Mobiles, ajustement du périmètre de hauteur plafond aux limites parcellaires

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Alignement d'arbre à préserver :***
  - Rue Gabriel Péri, ajout d'un alignement d'arbre à préserver sur un côté de la rue

### 6.1.4 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de L'Ile-Saint-Denis

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UM :***
  - Angle rue Pasteur et Quai du Moulin, changement de zonage UM > UP11
- ***Zonage Ns2 :***
  - Parc Départemental de l'Ile-Saint-Denis, changement de zonage Ns2 > N2000
- ***Zonage UVP :***
  - Quai de la Marine, changement de zonage UM > UVP
- ***Zonage UP11b :***
  - Eco quartier fluvial, changement de zonage UP11b > UP11

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- ***Linéaire actif :***
  - Place de la Libération et rue Arnold Géraux, rajout de 2 linéaires actifs

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Alignement obligatoire :***
  - Eco quartier fluvial, rajout de plusieurs linéaires d'alignement obligatoire (mise en compatibilité PLU)
- ***Limite de bande de constructibilité :***
  - Passage Fontanier et Taffarault, rajout de 2 périmètres de limite de bande de constructibilité
- ***Continuité de bâti obligatoire :***
  - Remplacement des linéaires d'alignements obligatoires par des linéaires de continuité de bâti obligatoire
- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Secteur des Galeries Lafayettes, rajout de l'étiquette de périmètre de hauteur plafond "30 ; R+7"

### 6.1.5 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de La Courneuve

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UMD :***
  - Rues Edgar Quinet, Marcel Cachin, Convention, changement de plusieurs zonages UMD > UM

- ***Zonage UMh :***
  - Ensemble de la commune, changement de plusieurs zonages > UMh (parcelles A024, AV11, AU249, AU250, AQ39, AQ40, AQ60)
- ***Zonage UH :***
  - Rues Edgar Quinet, Marcel Cachin, Convention, changement de plusieurs zonages UMD > UH
- ***Zonage UG :***
  - Terrain des Essences, changement de zonage UG > N

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Espace boisé classé (EBC) :***
  - Rue Edgar Quinet/de l'Abreuvoir, réduction de l'EBC suivant la présence de lignes à haute tension souterraines
  - Rue du Moulin, réduction de l'EBC selon l'emprise de la zone N

### 6.1.6 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de Pierrefitte-sur-Seine

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UMD :***
  - 95 boulevard Jean Mermoz, changement de zonage UMD > UVP
  - Rue Camélinat, changement de zonage UMD > UA
- ***Zonage UM :***
  - Angle rue Charles Perrin/Parmentier, changement de zonage UM > UMD
  - Square Cesaria Evora, changement de zonage UM > UVP
  - 11 rue du Bocage, changement de zonage UM > UVP
  - le jardin du Figuier (J0165 ; J 0057 ; J0056), changement de zonage UM > UVP
- ***Zonage UHp :***
  - Rue Léo Ferré/Gabriel Péri, changement de zonage UHp > UH
- ***Zonage UA :***
  - Rue Camélinat, changement de zonage UA > UH
- ***Zonage UG :***
  - Rue Gueroux, changement de zonage UG > UP15
- ***Zonage UP20b :***
  - ZAC des Tartres, changement de zonage UP20b > UP20b1

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- ***Linéaire commercial :***
  - ajout d'un linéaire commercial à l'angle des rues Elisée Reclus - Sacco et Vanzetti

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Recul obligatoire :***
  - Rue Séverine, ajout de la profondeur en mètres au recul obligatoire (5m)
  - Rue des Rosaires, ajout d'un recul obligatoire de 4 mètres
- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Rue Séverine, changement de la hauteur plafond 11m > 15m
- ***Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver :***
  - Suppression du linéaire sur le sentier des Rosaires

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels (EVPr) :***
  - Cimetière intercommunal des Joncherolles, suppression d'une partie de l'EVPr

### 6.1.7 Modifications apportées aux Plans de zonage détaillés de Saint-Denis

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UMD :***

- Angle rue Bonnevide/Bd. Félix Faure, changement de zonage UMD > UM
- Rue Ampère (VOP), changement de zonage UMD > UP33M
- Campus Pleyad, changement de zonage UMD > UEe
- Fort de l'Est, changement de zonage UMD > UMDm

- ***Zonage UM :***
  - Avenue Paul Vaillant Couturier (ZAC Porte de Paris), changement de zonage UM > UP33M
  - Angle route de la Courneuve/Avenue de Presov, changement de zonage UM > UP33M
- ***Zonage UH :***
  - Rue Bonnevide, changement de zonage UH > UM
  - Rue Clovis Hugues, changement de zonage UH > UM
- ***Zonage UA :***
  - Poste source du 17 rue Ampère, changement de zonage UA > UG
- ***Zonage UAa :***
  - Rue Ambroise Croizat (parcelle BK80), changement de zonage UAa > UAg
  - Cité du Cinéma, changement de zonage UAa > UAe (création de secteur)
  - Croisement rue Ambroise Croizat/Bvd Anatole France, changement de zonage UAe > UAa
  - Croisement chemin d'Aubervilliers/rue Francis de Pressensé, changement de zonage UAa > UP33M
- ***Zonage UG :***
  - Port de la Briche , changement de zonage UG > UVPc
  - Port de l'Étoile, changement de zonage UG > UVPu
- ***Zonage UGp :***
  - Plaine Saulnier (CAO), changement de zonage UGp > UP33M
- ***Zonage UP33Ms :***
  - Village Olympique et Paralympique à Saint-Denis, changement de zonage UP33Ms > UP39 (création de la zone UP39)
- ***Zonage UP38 :***
  - Porte de Paris, changement de zonage UP38 > UP33M
  - Pleyel, changement de zonage UP38 > UGg
- ***Zonage UVP :***
  - Place aux Etoiles, changement de zonage UVP > UP33M
  - Village Olympique, changement de zonage UVP > UP39
- ***Zonage N :***
  - Porte de Paris (bretelle autoroutière A1), changement de zonage N > UP33M
  - Fort de l'Est, changement de zonage N > UGm

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- ***Périmètre de maintien de l'activité :***
  - Ajout de périmètres :
    - 1-3, rue de la Procession
    - 2-4, rue de la Croix-Faron
    - Chemin d'Aubervilliers/29 rue Francis de Pressensé
  - Suppression de périmètres :
    - Parcelle CT15, rue Proudhon

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Limite de bande de constructibilité :***
  - Allée des Platanes et rue des Marronniers, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Impasse Picou, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Chemin le Haut des Tartres, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Impasse RIboulet, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Passages Henri Bouchet, Georges Picot, Jules Siegfried, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Passages Henri Bouchet, Georges Picot, Jules Siegfried, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Impasse Châteaudun, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Passage Frontier, Meunier, du Canal, Compoint, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité
  - Impasse Châteaudun, ajout d'un périmètre de limite de bande de constructibilité

- ***Hauteur à l'alignement :***
  - Sentier Joseph Baume, suppression des hauteurs à l'alignement des 2 côtés du sentier
- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Plaine Saulnier, modification du périmètre de hauteur plafond suivant la modification de zonage (UGp > UP33M)
  - VOP, modification du périmètre de hauteur plafond de 37 mètres (collège Dora Maar)
  - La Briche, ajout d'un périmètre de hauteur plafond de 15 mètres sur la partie située entre la voie ferrée et la Seine, zonée UA
- ***Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver :***
  - Nozal Front Populaire, remplacement de la SLPC124 par un tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Espace végétalisé à préserver (EVP) :***
  - Fort de l'Est (EVP ouest), réduction de l'EVP suivant la nature des sols
  - Projet CNAM (rue de la Justice), réduction de l'EVP en fonction du projet
- ***Espace boisé classé (EBC) :***
  - Fort de la Briche, réduction de l'EBC suivant la présence de lignes à haute tension aériennes

### 6.1.8 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de Saint-Ouen-sur-Seine

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UMD :***
  - Rue Séverine, changement de zonage UMD > UM :
    - En zone UM générale pour la partie située à l'Est de la rue Séverine ;
    - En secteur UMh pour la partie située à l'Ouest de la rue Séverine,
  - Collège Dora Maar, changement de zonage UMD > UP22
- ***Zonage UM :***
  - Angle rue Godillot/Villa Louise/Michelet, changement de zonage UM > UH
  - Square Helbronner, changement de zonage UM > UVP
- ***Zonage UE :***
  - Ecole Danhier, changement de zonage UE > UEe
- ***Zonage UG :***
  - Ports des Docks et du Pont de Saint-Ouen-sur-Seine, changement de zonage N > UVPu
- ***Zonage UP24-8 :***
  - ZAC des Docks, SMR, changement de zonage UP24-8 > UP24d
- ***Zonage N :***
  - ZAC des Docks, partie nord au droit de la voie du RER C, changement de zonage N > UP24c

**MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- ***Linéaire commercial :***
  - suppression du linéaire rue Ernest Renan
  - suppression des linéaires boulevard Victor Hugo

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Hauteur à l'alignement :***
  - rue Molière, ajout d'une hauteur à l'alignement de 9 mètres des deux côtés de la rue
  - angle rue du Dr Bauer / rue Lesesne, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 13m
  - rue Madeleine, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue Auguste Rodin, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue des Entrepôts, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue Casses, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue Baudin, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue Debain, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - rue des Graviers, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - Impasse des Chantiers, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
  - Impasse de la gendarmerie, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m

- rue Alphonse Helbronner, modification de la hauteur à l'alignement 15m > 10m
- rue Eugène Lumeau, ajout d'une hauteur à l'alignement de 10 mètres des 2 côtés de la rue
- rue Mathieu, ajout d'une hauteur à l'alignement de 10 mètres des 2 côtés de la rue
- Passage Lacour, suppression de la hauteur à l'alignement de 31 mètres

- ***Périmètre de hauteur plafond :***
  - Ajout de périmètres de hauteur plafond (R+3) sur les rues suivantes :
    - rue Madeleine
    - rue Auguste Rodin
    - rue des Entrepôts
    - rue Casses
    - rue Baudin
    - rue Debain
    - rue des Graviers
    - impasse des chantiers
    - rue Alphonse Helbronner
    - rue Eugene Lumeau
    - rue Mathieu
    - impasse de la gendarmerie
  - Modification des périmètres de hauteur plafond secteur triangle Arago/La Fontaine/Fructidor
  - Suppression du périmètre de hauteur plafond à l'angle des rues du Capitaine Glarner/Farcot/Louis Blanc
  - Remplacement de l'indication de hauteur plafond rue Dieumegard 15 > R+3

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Arbre remarquable :***
  - 2 rue du Progrès, **prise en compte de la réserve n°2 de la commission d'enquête publique** - ajout d'un arbre remarquable

## 6.1.9 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de Stains

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UH :***
  - Rue Jules Trémel (parcelles T307, T308), changement de zonage UH > UM
- ***Zonage UP20d1 :***
  - ZAC des Tartres, changement de zonage UP20d1 > UP20b1
- ***Zonage UP20d2 :***
  - ZAC des Tartres, changement de zonage UP20d2 > UP20b2
- ***Zonage UP20c :***
  - ZAC des Tartres, changements de zonage UP20c > UP20b1
- ***Zonage A :***
  - ZAC des Tartres, changement de zonage A > UP20b1

**MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- ***Hauteur à l'alignement :***
  - Centre cultuel (Globe), remplacement de la hauteur à l'alignement par une hauteur plafond (17m)

**PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**

- ***Espace végétalisé à préserver (EVP) :***
  - Place Marcel Pointet (cité jardin), suppression de l'EVP
  - La Cerisaie, ajout d'un EVP sur une partie des jardins ouvriers du secteur et les talus de la ligne T11 express

## 6.1.10 Modifications apportées au Plan de zonage détaillé de Villetaneuse

**ZONES ET SECTEURS**

- ***Zonage UM :***

- Avenue de la Division Leclerc, changement de zonage UM > UP29b selon les 2 périmètres des OAP sectorielles
- Rue du 19 mars 1962, changement de zonage UM > UH (parcelle F60 et F61)

- ***Zonage UH :***
  - Parc de la Butte Pinson, changement de zonage UH > N

## 6.2 Modifications apportées aux Plans du patrimoine bâti (document n°4-2-4)

Les modifications sont corrélées à celles apportées aux fiches patrimoine (voir partie 6 ci-dessus).

## 6.3 Modifications apportées au plan de zonage pluvial (document n°4-2-5)

**LÉGENDE**

- Réorganisation des postes de la légende
- Les rubriques de la légende sont modifiées pour améliorer la lisibilité du plan et l'articulation avec le règlement écrit :
  - Modification du titre du groupe de légende : *~~" Zonage des débits de rejet pour les pluies exceptionnelles~~ Prescriptions de gestion des eaux pluviales "*
  - Modification du poste de légende : *~~" Zone de la trame bleue~~ Trame bleue : abattement total des pluies décennales recherché et plantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales en lien avec la trame bleue "*
  - Modification du poste de légende : *~~" Zone des parcs et jardins~~ Parcs et Jardins: abattement total des pluies décennales "*
  - Modification du poste de légende : *~~" 10L/s/ha~~ Abattement total de la pluie 8 mm et gestion à la parcelle de la pluie décennale avec rejet à débit limité de 10 l/s/ha "*
  - Modification du poste de légende : *~~" 1L/s/ha~~ Abattement total de la pluie 8 mm et gestion à la parcelle de la pluie décennale avec rejet à débit limité de 1 l/s/ha "*
  - Modification du poste de légende : *~~" 7L/s/ha~~ Abattement total de la pluie 8 mm et gestion à la parcelle de la pluie décennale avec rejet à débit limité de 7 l/s/ha "*
  - Ajout du poste de légende : **"** *Plan d'eau "*

**ZONE DES PARCS ET JARDINS**

- Actualisation des zones des parcs et jardins
- Saint-Denis, gare RER La Plaine-Stade de France, suppression d'une zone de parcs et jardins

## 6.4 Modifications apportées au plan des périmètres de mixité sociale (document n°4-2-6)

Le plan des secteurs concernés par des périmètres de mixité sociale est actualisé en cohérence avec les modifications apportées au zonage.

## 6.5 Création d'un plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements (document n°4-2-7)

Un plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements est ajouté au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme. Ce plan se substitue à la description écrite des zones et secteurs concernés qui figurait au paragraphe 1.2.3 de la Partie 1 du règlement du projet de PLUi arrêté.

# 7 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES (TOME 5)

## 7.1 Modifications apportées aux Servitudes d'Utilité Publique (document n°5-1)

**1_ Liste des Servitudes d'Utilité Publique par commune**

p.4. Modification demandée par l'Etat le 12/12/2019 : Actualisation des listes des Servitudes d'utilité publique par commune.

**2_Carte des Servitudes d'Utilité Publique par commune**

Suppression demandée par l'Etat le 12/12/2019 : Substitution de la carte à l'échelle de Plaine Commune p.58

**3_Carte des Servitudes d'Utilité Publique à l'échelle de Plaine Commune**, incluant l'actualisation des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Paris-Le Bourget (au 1er février 2019)

p.58 Actualisation par l'Etat le 12/12/2019, Modification du titre : Carte des Servitudes d'utilité publique à l'échelle de Plaine Commune (au 11 décembre 2019) ~~(au 1er février 2019)~~

**5.9_Porter à connaissance de la SNCF :**

p.192. Substitution de la nouvelle notice T1 à l'ensemble précédemment composé par la fiche T1 et la notice technique

## 7.2 Modifications apportées aux autres annexes réglementaires (document n°5-2)

**2_ Périmètres opérationnels**

p.29. Modification du titre : « Les périmètres de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) et périmètres particuliers sur le territoire de Plaine Commune (décembre 2019) ~~(février 2019)~~ »

p.30, Ajout de contenu : localisation de la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) à Aubervilliers et du Projet d'Intérêt Général (PIG) du CHU GPN à Saint-Ouen-sur-Seine

p.31, Actualisation du titre et du document : « Les périmètres de sursis à statuer sur le te territoire de Plaine Commune (décembre 2019) ~~(février 2019)~~ »

**3_ Préemption**

p.33, Modification du titre et actualisation du document : « Les périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU) et de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) de Plaine Commune sur son territoire (décembre 2019) ~~(février 2019)~~ »

p. 55. *3.3_ Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instaurés par les maires,* Ajout de la délibération du 4/12/2019 du Conseil municipal de L'Ile-Saint-Denis instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

**4_ Taxe d'aménagement & 5_ Conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP)**

p. 88. Fusion de ces deux parties sous le titre « 4 Taxe d'aménagement et Projets Urbains Partenariaux»

p.89. Substitution d'une unique carte « Taxe d'Aménagement Majorée et Projet Urbain Partenarial » et retrait de la convention PUP – Saint-Denis – Groupe scolaire Charles Michel (erreur matérielle)

**8_ Pollution des sols**

p.158 Modification demandée par l'Etat le 20 décembre 2019 : « ~~Projets de nouveaux~~ Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis »

p.158 Modification demandée par l'Etat le 20 décembre 2019 (contenu) : Secteurs d'information sur les sols à Saint-Ouen-sur-Seine

p.174 Modification demandée par l'Etat le 20 décembre 2019 (contenu): «Secteurs d'information sur les sols à Saint-Denis

**10_ Risques technologiques liés à des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

p.190, *10.1_ Saint-Denis,* Erreur matérielle, maintien de la 1ère page seule du porter à connaissance

p.192,*10.2_ Saint-Ouen-sur-Seine*, Erreur matérielle, maintien de la 1ère page seule du porter à connaissance

p.194, Ajout d'une section suite au Porter à connaissance de l'État du 18/04/2019 : 10.3_Stains

**14_ Déclaration préalable pour l'édification des clôtures**

p. 467, Erreur matérielle, ajout de la délibération du 28/06/2007 du Conseil municipal d'Aubervilliers décidant de soumettre les clôtures sur rue et en limites séparatives à déclaration préalable, ajout de la section *"15.1 Aubervilliers"*

**19_Périmètre soumis à étude de sécurité publique à Saint-Denis**

p.535, Ajout de cette section suite au Porter à connaissance de l'État du 12/12/2019, *"~~19_ Périmètre soumis à étude de sécurité publique à Saint-Denis~~"*

## 7.3 Modifications apportées aux Annexes informatives (document n°5-3)

Volume 3_ Suppression de la fiche 80 (164-166 avenue du Président Wilson)
Volume 4_ Suppression de la fiche 179 (309 à 375 avenue du Président Wilson)

# 6. APPROBATION DU PLUI DE PLAINE COMMUNE

- **Délibération N°CT-20/1406 du 25 février 2020**

Etablissement Public Territorial

**DÉLIBÉRATION N° CT-20/1406**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**
Séance du 25 février 2020

Affaire n° 1

Le 25 février 2020 à 18h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 19/02/20 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

**Présents :** Pascal BEAUDET, Elisabeth BELIN, Farid BENYAHIA, Damien BIDAL, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Roland CECCOTTI-RICCI, Kader CHIBANE, Marie-Line CLARIN, Anthony DAGUET, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Michel FOURCADE, Jean-Pierre ILEMOINE, Joseph IRANI, André JOACHIM, Carinne JUSTE, Fatiha KERNISSI, Khaled KHALDI, Patrice KONIECZNY, Sandrine LE MOINE, Jean-Pierre LEROY, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN, Didier PAILLARD, Jaklin PAVILLA, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, David PROULT, Hakim RACHEDI, Denis REDON, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Patrick VASSALLO, Marina VENTURINI, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

**Ont donné pouvoir :** Hervé CHEVREAU donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, William DELANNOY donne pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Sophie VALLY, Séverine ELOTO donne pouvoir à Michel FOURCADE, Jean-Jacques KARMAN donne pouvoir à Antoine WOLHGROTH, Ambreen MAHAMMAD donne pouvoir à Marie-Line CLARIN, Evelyne YONNET SALVATOR donne pouvoir à Corentin DUPREY.

**Excusés :** Kola ABELA, Adeline ASSOGBA, Mélanie DAVAUX, Mériem DERKAOUI, Frédéric DURAND, Béatrice GEYRES, Delphine HELLE, Karina KELLNER, lias KEMACHE, Akoua-Marie KOUAME, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Khalida MOSTEFA SBAA, Stéphane PEU, Stéphane PRIVE, Stéphane TROUSSEL, Francis VARY, Fanny YOUNSI, Wahiba ZEDOUTI.

## APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Approbation du Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi)

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**Le conseil territorial**

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015,

Nombre de votants : 55. A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

Etablissement Public Territorial

Vu la délibération n°CC-16/1332 du Conseil territorial du 19 janvier 2016 actant l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,
Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,
Vu le décret n°2015-1659 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Plaine Commune dont le siège est à Saint-Denis
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 101-1 et L.101-2, L. 103-2 et suivants, L 424-1 L.151-1 et suivants, et leurs dispositions réglementaires,
Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013,
Vu le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France approuvé par délibération du conseil régional en date du 16 juin 2014,
Vu le Plan local de déplacement approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 décembre 2016,
Vu le Programme local de l'habitat approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 20 septembre 2016,
Vu la délibération du conseil territorial CC-17/650 en date du 17 octobre 2017 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable,
Vu les conférences des maires régulières du PLUI
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein des conseils municipaux des communes membres entre le 23 mai 2018 et le 20 juin 2018 ;
Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 26 juin 2018;
Vu la délibération du conseil territorial CT-19/1153 en date du 19 mars 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal
Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres de l'établissement public territorial prises entre le 11 avril 2019 et le 13 juin 2019, portant avis favorables sur le projet de PLUi arrêté,
Vu la délibération du conseil métropolitain de la Métropole du Grand Paris en date du 21 juin 2019 portant avis sur le projet de PLUi arrêté,
Vu l'avis de la MRAe en date du 4 juillet 2019 et la réponse apportée par Plaine Commune et versée au dossier d'enquête publique
Vu les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi, par les personnes publiques devant être consultées, ainsi que par celles qui en ont fait la demande
Vu la décision n° E19000012/93 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 18 avril 2019 désignant la commission d'enquête
Vu l'arrêté du 15 juillet 2019 du Président de l'Etablissement Public Territorial portant ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI
Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 septembre au 4 octobre 2019,
Vu le rapport et les conclusions favorables assorties de trois réserves de la commission d'enquête en date du 2 décembre 2019 et le document annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,
Vu les conférences des Maires des 19 juin, 6 novembre, 26 novembre 2019 et 8 janvier 2020 au cours desquelles ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,
Vu le projet de PLUi modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexé à la présente délibération,
Vu le budget territorial,

CONSIDÉRANT le transfert de plein droit de la compétence du PLU à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune au 1er Janvier 2016 et de la compétence SCOT à la Métropole du Grand Paris,

Nombre de votants : 55, A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

CONSIDERANT les objectifs pour l'élaboration du PLUi, fixés dans la délibération la prescrivant en date du 17 octobre 2017, à savoir :

- Affirmer la place de Plaine Commune dans la métropole comme un « Territoire de tous les possibles » qui met l'accent sur la qualité de vie au service des habitants,
- Donner toute leur place aux enjeux intercommunaux (berges de la Seine, canal, grandes infrastructures de transports, Trame Verte et Bleue, Pôles universitaires, Campus Condorcet, futur hôpital Nord, grands parcs naturels et urbains) et traiter les secteurs en limites communales ainsi que les franges du territoire ;
- Assurer un développement soutenable pour progresser vers un territoire plus écologique :
- Réaffirmer l'identité de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la création »
- Assurer un développement harmonieux par la recherche d'un équilibre entre fonctions résidentielles et économiques, l'offre de services et d'équipements et la présence d'espaces verts
- Proposer un développement adapté au nord et au sud de Plaine Commune, en conciliant intensification urbaine et qualité du cadre de vie, et en créant une cohérence entre les centralités existantes et à venir

CONSIDERANT le bilan de la concertation tiré par la délibération n° CT-19-1153 en date du 19 mars 2019 ;

CONSIDERANT le projet de PLUi arrêté par la délibération n°CT-19-1153 en date du 19 mars 2019 et comprenant, de manière synthétique

Tome I – Le rapport de présentation
Tome II - PADD (Projet d'Aménagement de de Développement Durables)
Tome III – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Tome IV- Règlement écrit et graphique
Tome V- Annexes

CONSIDERANT les consultations sur le projet arrêté

1° Avis des conseils municipaux des communes membres

Le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis aux conseils municipaux des communes membres, qui ont délibéré entre le 11 avril 2019 et le 16 juin 2019.

2° Avis de la Métropole du Grand Paris

3° Avis des personnes publiques associées et consultées (PPA et PPC)

4° Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

CONSIDERANT l'enquête publique

Nombre de votants : 55, A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

Etablissement Public Territorial

Conformément aux articles L. 153-19 et R. 153-8 du code de l'urbanisme et R. 123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de Plaine Commune a, par arrêté du 15 juillet 2019, soumis le projet de PLUi à enquête publique, qui s'est déroulée du 2 septembre au 4 octobre 2019.

La commission d'enquête, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil le 18 avril 2019 et présidée par Monsieur François NAU, a tenu 17 permanences dans les communes membres et au siège de Plaine Communes

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 9 communes rappelées ci-dessus et au siège de Plaine Commune. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au Président de la commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de dédié à l'enquête publique.

Près d'une centaine de visiteurs a été reçue par les commissaires enquêteurs pendant les permanences. Une réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le 19 septembre 2019 à 18h30 dans les locaux de Plaine Commune.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- du projet de PLUi tel qu'arrêté par le conseil de territoire en date du 19 mars 2019 comprenant les pièces détaillées précédemment ;
- des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, les communes de l'Etablissement Public Territorial et la Métropole du Grand Paris, sur le projet de PLUi arrêté ;
- des pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête avant le début de l'enquête publique pour la bonne information du public, au titre de l'article R. 123-14 du code de l'environnement.

La commission d'enquête a dénombré 570 contributions :

- 455 sur le registre numérique ;
- 98 sur les registres papiers des lieux d'enquêtes ;
- 15 au cours de la réunion publique,

Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le 23 octobre 2019, la commission d'enquête a remis au Président de Plaine Commune le procès-verbal de synthèse des observations consignées.

Le mémoire de réponses de Plaine Commune a été adressé à la commission d'enquête le 06 novembre 2019

La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 2 décembre 2019. Ces documents ont été mis en ligne le 19 décembre 2019 sur le site Internet de Plaine Commune et mis à disposition du public en version papier au siège de Plaine Commune. Une copie en a été adressée aux maires des 9 communes membres et au Préfet, pour y être tenue à disposition du public.

Nombre de votants : 55, A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

La commission d'enquête a émis un avis favorable, assorti de 3 réserves et de 42 recommandations.

Les réserves ciblent :

**Réserve n°1 :**
Le fascicule « Suivi et évaluation » du Rapport de présentation devra être amendé :
- En réponse aux attentes du public, l'organisation du suivi et de l'évaluation devra permettre d'associer pleinement le public et les instances de concertation existantes sur le territoire de l'EPT ;
- Les indicateurs de suivi et d'évaluation devront être complétés pour apprécier la mise en œuvre du PLUi eu égard aux objectifs annoncés dans le PADD, à ceux prévus par la réglementation, aux enjeux de qualité de vie et du cadre de vie rapportés aux densités humaines, aux niveaux d'équipements de proximité et de qualité environnementale. Les indicateurs devront être en lien étroit avec d'autres documents de Plaine Commune tels que le PCAET prochainement adopté par Plaine Commune, ainsi que le PLH et le PLD.

**Réserve n°2**
Dans le cadre de l'objectif d'atteinte des 10 m2 d'espace vert public de proximité par habitant, de la préservation de la biodiversité et de l'adaptation du territoire au changement climatique, et pour améliorer la sécurité juridique des modalités de cette préservation, la commission demande :
- De préciser la définition des différents types d'espaces verts dont font partie les espaces verts de proximité, et de modifier en conséquence la rédaction du diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- De renforcer les mesures de préservation, des espaces verts, des plantations, des alignements d'arbres, du patrimoine paysager (y compris les jardins familiaux et ouvriers) et des continuités écologiques à préserver, dans le cadre des articles L 350-3 du Code de l'environnement, L 113-1, L 121-27, L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, y compris au sein des zones UVP , afin de réduire les risques d'atteinte à la biodiversité, et de mieux participer à la lutte contre le changement climatique.

**Réserve n°3**
Afin de préserver la qualité du cadre de vie des zones pavillonnaires (UH), les règlements des zones qui leur sont adjacentes devront être modifiés, notamment au chapitre 2 (morphologie et implantations des constructions), pour assurer une transition progressive en limite des zones UH.

**Plaine Commune a examiné chacune des réserves et recommandations au prisme de deux objectifs : garantir l'équité entre les situations et une cohérence d'ensemble ainsi que garantir le respect de l'économie générale du PLUi.**

**Cela a conduit Plaine Commune à apporter les modifications suivantes pour lever les trois réserves ci-avant :**

**Réserve n°1 :**
- Compléments apportés au tome 1.5 du rapport de présentation traitant du "Suivi et évaluation" du PLUi
Précisions apportées à la méthodologie de suivi et évaluation
- Ajout d'un paragraphe sur les modalités d'association du public dans le cadre de rencontre de l'urbanisme
Précisions sur l'articulation avec les indicateurs de base des autres documents cadre de Plaine Commune (PLH, PLD, PCAET)
- Rajouts d'indicateurs (paysage, pollution des sols)

**Réserve n°2 :**
- harmonisation des définitions des espaces verts entre les données de l'Etat Initial de l'Environnement et du diagnostic permettant de définir un ratio d'espace vert de proximité et de loisirs /habitant harmonisé à l'échelle du territoire ;
- actualisation de l'Evaluation Environnementale pour mieux présenter l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SDRIF concernant le taux d'espaces verts de proximité et de loisirs ;

Nombre de votants : 55, A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

- Le classement en zone UVP (jardins publics, des stades,...) est systématiquement assorti d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit toute réduction de la zone UVP ou de ses sous-secteurs hors d'une procédure de révision ; cette éventuelle révision étant nécessairement accompagnée d'une Évaluation Environnementale.
- ajout de trois continuités écologiques identifiées dans la Trame Verte et Bleue et en conformité avec le SRCE dans l'OAP Santé et Environnement
- création d'orientations (OAP Santé et Environnement) et de règles graphiques de préservation des zones humides avérées
- création d'Espaces Végétalisés à Préserver (EVP), ajouts d'arbres remarquables aux plans de zonages détaillés.

**Réserver n°3 :**
Introduction d'une disposition réglementaire au chapitre 2.6. des dispositions générales du règlement écrit favorisant les transitions harmonieuses entre les zones pavillonnaires et les zones UM, UMD, UMT, UE et UA.

Un document est joint en annexe n°2 de la présente délibération, présentant notamment la manière dont chaque réserve et chaque recommandation de la commission d'enquête sont prises en compte.

CONSIDERANT le projet de PLUi annexé.

Le projet de PLUi soumis au Conseil de territoire pour approbation est constitué des pièces du dossier arrêté modifiées pour tenir compte des avis des PPA, PPC, des communes membres, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête et complété avec les pièces relatives à la procédure.

En vue de l'approbation, les principales modifications apportées au projet de PLUi arrêté en conseil de territoire en date du 19 mars 2019 sont exposées dans un fascicule joint à la présente délibération.

CONSIDERANT la conférence des maires en date du 8 janvier 2020 lors de laquelle ont été présentés les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public, le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête ainsi que les modalités de prise en compte de ces avis par l'établissement public territorial.

CONSIDERANT que le projet de PLUI peut être approuvé.

Après en avoir délibéré,

**Article UN :** APPROUVE le PLUi de l'établissement public territorial Plaine Commune tel qu'annexé à la présente délibération

**Article DEUX :** INFORME que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'établissement public territorial, durant un mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département.

**Article TROIS:** DIT qu'en vertu de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public territorial Plaine Commune.

Nombre de votants : 55, A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-imc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

**Article QUATRE :** INFORME que le dossier de PLUi, une fois approuvé par le conseil de de territoire, sera mis à disposition du public au siège de l'établissement public territorial Plaine Commune à l'adresse suivante ... aux heures d'ouverture. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'établissement public territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis

**Article CINQ :** INFORME que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi

**Article SIX :** PRECISE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine Saint-Denis

**Article SEPT :** INFORME que seront mises à disposition du public, outre le PLUi, une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 122-6 du code de l'environnement et des consultations auxquelles il a été procédé, les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées, ainsi que les mesures destinées à évaluer les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du plan ou du programme

**Article HUIT :** PRECISE que le PLUi deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme

**La signature des membres présents est au registre.**

Nombre de votants : 55. A voté à l'unanimité :
Pour : 47
Contre : 3 ( Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Giussepina ZUMBO VITAL)
Abstention : 5 ( Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Julien MUGERIN, Patrick VASSALLO, Evelyne YONNET SALVATOR)

Délibération n° CT-20/1406
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-lmc1674723-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26 FEV. 2020

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.**

# PROCÉDURES D'ÉVOLUTIONS

0-2



**PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020**
**REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

# SOMMAIRE


1. MECDU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE ..... 4
- Délibération N°CC-20/1759 du 13 octobre 2020 ..... 4

2. MISE A JOUR N°1 DU PLUI ..... 7
- Arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 Mise à jour N1 ..... 7

3. MECDU PROJET DE SITE UNIQUE DU MINISTERE DE L'INTERIEUR SAINT-OUEN ..... 10
- Arrêté n°2021-3083 du 9 novembre 2021 relatif au projet de réalisation de site unique du Ministère de l'intérieur ..... 10

4. MECDU LIGNE 15 EST ..... 14
- Arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la DUP relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est..... 14

5. MECDU CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE GRAND PARIS NORD (CHUGPN) ..... 16
- Arrêté préfectoral n°2022-0606 en date du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le CHUGPN et emportant la mise en compatibilité du PLUi..... 16
- Arrêté préfectoral n°2024-1419 en date du 7 mai 2024 portant régularisation de l'arrêté n°2022-0606 en date du 14 mars 2022..... 176

6. MODIFICATION N°1 DU PLUI ..... 181
- Délibération N°CT-22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi ..... 181

7. MECDU LIGNE 15 OUEST ..... 186
- Décret n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 Déclarant d'Utilité Publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris. ..... 187

8. MISE A JOUR N°2 DU PLUI ..... 192
- Arrêté n°22/84 du 16 août 2022 mise à jour N2 ..... 192

9. MODIFICATION N3 DU PLUI ..... 195
- Délibération N°CT-23/3227 du 11 avril 2023 portant approbation de la modification N3 du PLUi ..... 195

10. MISE A JOUR N3 DU PLUI ..... 205
- Arrêté 23/176 du 15 mai 2023 relatif à la mise à jour n°3 du PLUi ..... 205

11. MECDU TONY PARKER ..... 208

- **Délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi ..... 209**

**12. MODIFICATION SIMPLIFIEE N1 ..... 217**

- **Délibération N°CT-23/3164 du 14 février 2023 portant sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ..... 217**
- **Délibération N°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 portant approbation de la modification simplifiée n°1 ..... 223**

**13. MISE A JOUR N4 DU PLUI ..... 229**

- **Arrêté N°23/258 relatif à la mise à jour n°4 ..... 230**

**14. MECDU ARCHIVES NATIONALES ..... 235**

- **Arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi pour l'extension des archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine ..... 235**

**15. MODIFICATION N4 DU PLUI ..... 239**

- **Délibération n°CT-23/3412 en date du 17 octobre 2023 décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ..... 239**
- **Délibération n°CT-24/3806 du 25 juin 2024 portant approbation de la modification n°4 ..... 246**

**16. MECDU prolongement du tramway T8 sud ..... 253**

- **Arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d 'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris ..... 253**

**17. MECDU ZAC de l'écoquartier du fort d'Aubervilliers ..... 259**

- **Délibération n°CT25/4261 du 17 juin 2025 approuvant la déclaration de projet Fort D'Aubervilliers emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune ..... 259**

**18. MECDU projet départemental de La Molette ..... 266**

- **Délibération n°CT-25/4314 en date du 23 septembre 2025 approuvant la déclaration de projet Molette emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune ..... 266**

# 1. MECDU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

- **Délibération N°CC-20/1759 du 13 octobre 2020**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-20/1759**

**Conseil de Territoire**
Séance du 13 octobre 2020

Affaire n° 1

Le 13 octobre 2020 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 07/10/20 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Nasteho ADEN, Arbiha AIT CHIKHOUNE, Nabila AKKOUCHE, Philippe ALLAIN, Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Daniele GLIBERT, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, André JOACHIM, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Guillaume LE FLOCH, Henri LELORRAIN, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, David PROULT, Hélène PUECH, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Mahamoudou SAADI, Nadya SOLTANI, Roman STACHEJKO, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Damien BIDAL ayant donné pouvoir à Yasmina BAZIZ, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Marie-Line CLARIN ayant donné pouvoir à André JOACHIM, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Christian PERNOT, Michel HADJI-GAVRIL ayant donné pouvoir à Ling LENZI, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Guillaume LE FLOCH, Farid SAIDANI ayant donné pouvoir à Mauna TRAIKIA.

**Excusés :** Karim BOUAMRANE, Zishan BUTT, Daniela DUDAS, Florence LAROCHE, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Pierre SACK.

## Approbation du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune sur la ZAC ' Village Olympique et Paralympique '

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L. 153-54 et R. 153-16 ;

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 73 | Délibération n° CT-20/1759<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20201013-lmc1680921A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 14/10/20<br>Date publication : 15/10/20<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**VU** la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, et notamment son article 9,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2019-1393 du 4 juin 2019 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Village Olympique et Paralympique et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine ;

**VU** la délibération du 25 février 2020 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal,

**VU** le dossier de participation du public par voie électronique mis en ligne entre le 10 juin et le 12 juillet 2020 ;

**VU** la synthèse des observations et propositions du public, remise par les garants le 12 août 2020 ;

**VU** la délibération N°2020-45 du conseil d'administration de la SOLIDEO en date du 13 octobre 2020 portant déclaration d'intérêt général du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune sur la ZAC « Village Olympique et Paralympique » ;

**VU** le dossier de mise en compatibilité définitivement arrêté et joint en annexe à la présente délibération.

**Considérant** la nécessité d'apporter des évolutions aux règles d'urbanisme applicables sur la ZAC « Village Olympique et Paralympique », et plus particulièrement aux règlements des secteurs UP22 et UP39 du PLUI concernant les communes de Saint-Ouen-Sur-Seine et Saint-Denis,

**Considérant** que l'EPT dispose d'un délai de deux mois à compter de la transmission du dossier de mise en compatibilité et de la déclaration d'intérêt général pour approuver la mise en compatibilité du PLUI,

**Considérant** que le dossier présenté prend bien en compte l'ensemble des remarques formulées par les collectivités au cours du travail de préparation de la procédure de participation par voie électronique avec la SOLIDEO,

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICE UNIQUE : APPROUVE** la mise en compatibilité du PLUI pour permettre la réalisation de la ZAC Village Olympique et paralympique.

**La signature des membres présents est au registre.**

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 73 | Délibération n° CT-20/1759<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20201013-lmc1680921A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 14/10/20<br>Date publication : 15/10/20<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# 2. MISE A JOUR N°1 DU PLUI

- **Arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 Mise à jour N1**

Le Président certifie que le présent acte,
Publié le :
15 DEC. 2020
Reçu en Préfecture le :
15 DEC. 2020
Est exécutoire

**Département du développement urbain et social**
Direction de l'Urbanisme règlementaire

La Directrice des Affaires Juridiques et Assemblées,

Amélie JULLIEN

ARRETE

N° : **20/320**

**Objet : Arrêté portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L5211-9 qui autorise le président de l'Etablissement Public Territorial à consentir des délégations de fonction et signature aux vice-présidents, ainsi que l'article L5211-10 qui autorise le Conseil Communautaire à déléguer une partie de ses attributions au Président,
**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 151-43 et R153-18,
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2019-3363 du 19 décembre 2019 du préfet de Seine-Saint-Denis créant des secteurs sur les sols dans la commune de Saint-Denis,
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2020-0177 du 20 janvier 2020 du préfet de Seine-Saint-Denis Denis établissant, au profit de la Société du Grand Paris, une servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien du tunnel ferroviaire de la ligne 16 reliant les gares « Saint-Denis Pleyel » et « Le Bourget RER » du métro souterrain du réseau de transport public du Grand Paris Express à Saint-Ouen-sur-Seine, Saint Denis, Aubervilliers et La Courneuve,
**Vu** la délibération n° CT-20/1400 du 20 janvier 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le secteur des EMGP sur le territoire des communes d'Aubervilliers et de Saint-Denis,
**Vu** les délibérations n°CT-20/1459 à CT-20/1468 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune réinstaurant les périmètres de droit de préemption et de droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
**Vu** la délibération n°CT-20/1485 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune créant un périmètre d'études et de sursis à statuer sur le quartier Landy Sud à Saint-Denis,
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2020-1020 du 14 mai 2020 du préfet de Seine-Saint-Denis établissant, au profit de la Société du Grand Paris, une servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien du tunnel ferroviaire de la ligne14 Nord du réseau de transport public du Grand Paris Express reliant les gares « Mairie de Saint-Ouen » et « Saint-Denis Pleyel »,
**Vu** la délibération n°CT-20/1734 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune créant un périmètre d'études et de sursis à statuer sur le périmètre Centre-Ville de Stains,
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par délibération n° CT-20/1406 du Conseil de territoire le 25 février 2020,
**Vu** la délibération n° CT-20/1759 du Conseil de Territoire du 13 octobre 2020 approuvant le projet de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune sur la ZAC du Village Olympique et Paralympique,

**Considérant** qu'il appartient à l'Etablissement Public Territorial, pour la bonne information du public, de procéder à la mise à jour du document d'urbanisme pour tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement sur son territoire et des nouvelles prescriptions applicables aux autorisations du sol,

**ARRETE :**

**ARTICLE UN :** Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT Plaine Commune est mis à jour à

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

la date du présent arrêté.
Cette mise à jour a pour objet, en application des articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme de modifier le Tome 5 « Annexes du PLUi » :

- Document 5-1 Servitudes d'utilité publique – liste des informations complémentaires aux servitudes d'utilité publique
  - Pour ajouter la servitude d'utilité publique en tréfonds pour la ligne 16 du réseau de transport public du Grand Paris Express sur le territoire des communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, La Courneuve et Aubervilliers ( ajout d'un 4.14 Servitude en tréfonds pour la ligne 16 du réseau du GPE avec annexion de l'arrêté ainsi que de la liste des propriétés concernés par cette SUP)
  - Pour ajouter la servitude d'utilité publique en tréfonds pour la ligne 14 Nord du réseau de transport public du Grand Paris Express sur le territoire de la commune de Saint-Denis (ajout d'un 4.15 Servitude en tréfonds pour la ligne 14 Nord du réseau du GPE avec annexion de l'arrêté ainsi que de la liste des propriétés concernés par cette SUP)
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 4. Taxe d'aménagement et Projets Urbains Partenariaux
  - Pour ajouter le périmètre de PUP des EMGP dans le document graphique mentionné ci-dessus et annexer la délibération l'approuvant
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 2. Périmètres opérationnels
  - Pour ajouter un périmètre de sursis à statuer « Centre-Ville de Stains (modification du document graphique « 2.2 périmètre de sursis à statuer sur le territoire de Plaine Commune)
  - Pour ajouter un périmètre de sursis à statuer « Quartier Landy Sud » sur le territoire de Saint-Denis (modification du document graphique « 2.2 périmètre de sursis à statuer sur le territoire de Plaine Commune)
  - Pour modifier le document graphique 5-2-1 « Plan sursis à statuer »
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 8. Pollution des sols
  - Intégrer les Secteurs d'information sur les sols de Saint-Denis en 8.2 et supprimer le 8.2.2 « projet de secteur de secteurs d'information des sols à Saint-Denis » car ils ne sont plus à l'état de projet.
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 3. Préemption
  - Intégrer le document graphique représentant les périmètres du droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé (3.1 les périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU) et de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) de Plaine Commune sur son territoire)

**ARTICLE DEUX :** Le présent arrêté sera affiché dans les mairies des 9 communes membres de l'EPT Plaine Commune et au siège de l'EPT Plaine Commune pendant un mois.

Fait à Saint-Denis, le 15/12/20

**Pour le Président et par délégation,**

PLAINE COMMUNE - ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL - 5

**Alexandre FREMIOT**
**Directeur Général des Services**

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

# 3. MECDU PROJET DE SITE UNIQUE DU MINISTERE DE L'INTERIEUR SAINT-OUEN

- **Arrêté n°2021-3083 du 9 novembre 2021 relatif au projet de réalisation de site unique du Ministère de l'intérieur**

PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France**
**Unité départementale de la Seine-Saint-Denis**

**ARRÊTÉ N° 2021 - 3083 du 9 novembre 2021**

**déclarant, en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'Intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune**

**LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS**
**Officier de la Légion d'honneur**
**Officier de l'Ordre national du mérite**

Vu le code de la sécurité intérieure et notamment les articles L.112-3 et suivants ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.300-2 et L.311-5 (non communication de documents) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.126-1 régissant la déclaration de projet L.122-14 concernant la procédure commune d'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité et L.122-3-4 régissant les dérogations en matière de publication et de mise à disposition au public pour les projets ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants régissant la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté du ministère de l'intérieur du 12 janvier 2021 déclarant opération sensible intéressant la sécurité nationale la construction du futur siège de la DGSI ;

Vu le dossier de déclaration de projet déposé par le ministère de l'intérieur le 20 avril 2021 auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 21 mai 2021 ;

Vu l'étude d'impact du projet et de la mise en compatibilité du PLUi ;

Vu l'avis réputé favorable au titre du dispositif d'évaluation environnementale des communes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis et de l'établissement public territorial de Plaine commune

Vu l'avis de l'autorité environnementale (CGDD) du 29 juillet 2021 ;

Vu le mémoire en réponse du ministère de l'intérieur en date du 10 septembre 2021 ;

7, Esplanade Jean Moulin 93003 BOBIGNY Cedex
Standard : 01 41 60 67 22
sadt.ud93.driea-if@developpement-durable.gouv.fr

Vu la délibération du conseil de territoire de Plaine Commune en date du 19 octobre 2021 émettant un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du PLUi pour le projet de « site unique » à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis ;

Vu le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune modifié joint en annexe

**Considérant** que le projet de « site unique » du ministère de l'intérieur situé sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis emporte, au regard des enjeux de sécurité nationale, un caractère d'intérêt général ;

**Considérant** les enjeux environnementaux spécifiques du projet face à la vulnérabilité aux risques majeurs et au changement climatique, ainsi que ses incidences sur les milieux physique, naturel ou humain ;

**Considérant** l'étude d'impact du projet ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aux observations et recommandations émises par l'autorité environnementale, les collectivités et leurs groupements concernés ;

**Considérant** que les prescriptions du présent arrêté permettent, à ce stade, d'éviter, réduire ou compenser tout impact notable du projet sur l'environnement ;

**Considérant** que le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune répond aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Sur proposition du directeur de l'unité départementale de l'environnement, de l'aménagement, et des transports de la Seine-Saint-Denis ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1:**

Le projet de site unique porté par le ministère de l'intérieur et situé sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis est déclaré d'intérêt général.

Le présent arrêté vaut déclaration de projet conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

**ARTICLE 2:**

La déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunale de Plaine Commune conformément aux pièces du dossier en annexe.

**ARTICLE 3:**

Les principaux effets notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures destinées à les éviter, les réduire, et lorsque c'est possible, les compenser, dont le ministère de l'intérieur doit assurer la réalisation et le suivi, sont précisés dans le document annexé au présent arrêté.

2/3

**ARTICLE 4:**

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de l'établissement public territorial de Plaine Commune et en mairie de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Des certificats d'affichage du présent arrêté seront transmis à l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la région d'Île-de-France.

Le présent arrêté sera publié sur le site internet de la préfecture de la Seine-Saint-Denis et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Conformément à l'article L. 112-5 du code de la sécurité intérieure et compte tenu du classement du projet en « opération sensible intéressant la sécurité nationale », le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune ainsi que l'annexe relative aux mesures destinées à éviter, réduire et compenser, ne doivent pas être diffusés.

**ARTICLE 5:**

Les effets juridiques attachés à la procédure de déclaration de projet ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

**ARTICLE 6:**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montreuil, 7, rue Catherine Puig, 93 558 Montreuil Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 7:**

La secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le directeur de l'unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la Seine-Saint-Denis, le président de l'établissement public territorial de Plaine Commune, les maires de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI

3/3

# 4. MECDU LIGNE 15 EST

- **Arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la DUP relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est**

**PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS** **PREFET DU VAL-DE-MARNE**

*Liberté • Égalité • Fraternité*
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre », prononcée par arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n° 2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune**

**Communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers, Drancy, Bobigny, Pantin, Noisy-le-Sec, Bondy, Rosny-sous-Bois, Villemomble (93), Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne et Champigny-sur-Marne (94).**

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1 à L. 122-3, L. 123-1 à L. 123-18, R. 122-1 à R. 122-15, R. 123-1 à R. 123-27 dans leur rédaction applicable au présent arrêté ;
**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
**VU** le code général des collectivités territoriales ;
**VU** le code de l'urbanisme ;
**VU** le code des transports ;
**VU** la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
**VU** la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, notamment son article 20-2 ;
**VU** la loi n°2012-1558 du 31 décembre 2012 de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017, notamment son article 17 ;
**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
**VU** le décret n°2010-756 du 7 juillet 2010 modifié relatif à la Société du Grand Paris (SGP) ;
**VU** le décret n° 2011-1011 du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris ;
**VU** le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics, en application de l'article 17 de la loi n°2012-1558 du 31 décembre 2012, de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 ;
**VU** le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;
**VU** le décret du 10 février 2021 portant nomination de Madame Sophie THIBAULT en qualité de préfète du Val-de-Marne ;
**VU** les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Rosny-sous-Bois, Drancy, du Perreux-sur-Marne et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune ;
**VU** la délibération du 11 février 2015 par laquelle le conseil du STIF a désigné la Société du Grand Paris maître d'ouvrage de la ligne 15 Est (orange) qui correspond au réseau complémentaire structurant du réseau de transport public du Grand Paris ;
**VU** la convention de maîtrise d'ouvrage conclue le 28 avril 2015 entre le STIF et la Société du Grand Paris ;
**VU** l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre » et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois et Le Perreux-sur-Marne ;
**VU** l'arrêté inter-préfectoral n°2018-1438 du 20 juin 2018 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre «Saint-Denis Pleyel» (gare exclue) et « Champigny centre », prononcée par l'arrêté n° 2017-0325 du 13 février 2017, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Rosny-sous-Bois ;
**VU** la lettre du 24 juillet 2020 par laquelle le préfet de la Seine-Saint-Denis informe le préfet du Val-de-Marne du dépôt prochain, par la Société du Grand Paris, d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative, et lui propose, conformément aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'environnement, de coordonner l'enquête publique unique ;
**VU** la lettre du 31 juillet 2020 par laquelle le préfet du Val-de-Marne accepte que l'enquête publique unique soit coordonnée par le préfet de la Seine-Saint-Denis ;
**VU** les lettres du président du directoire de la Société du Grand Paris (SGP), adressées au préfet de la Seine-Saint-Denis et au préfet du Val-de-Marne, le 20 août 2020, relatives à la transmission du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le tronçon de la ligne 15 Est « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) - «Champigny centre» (ligne orange), modifiant le projet déclaré d'utilité publique par l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté inter-préfectoral n° 2018-1438 du 20 juin 2018 du réseau de métro automatique du Grand Paris Express ;
**VU** la délibération n°2020/712 du 9 décembre 2020 du conseil d'administration d'Ile-de-France mobilités portant approbation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative n°2 ;
**VU** les décisions n° IDF-2020/5597/5598 du 26 novembre 2020 de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensant d'évaluation environnementale les projets de dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Drancy, dans le département de la Seine-Saint-Denis, et de la commune du Perreux-sur-Marne, dans le département du Val-de-Marne ;
**VU** la synthèse des avis reçus au titre de la concertation inter-administrative réalisée, conformément à la circulaire du Premier ministre du 5 octobre 2004 relative à la concertation applicable aux projets de travaux, d'aménagements et d'ouvrages de l'État et des collectivités territoriales, dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, objet de la réunion du 2 décembre 2020 et adressée le 12 février 2021 aux services, organismes et établissements consultés ;
**VU** l'avis délibéré n° 2020-55 du 16 décembre 2020 de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae du CGEDD) sur la modification de la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 Est du Grand Paris express ;
**VU** les avis délibérés n° 2020-5599/5600/5601 du 30 décembre 2020 de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Rosny-sous-Bois et des PLUi des EPT Est Ensemble et Plaine Commune avec le projet de ligne 15 Est du Grand Paris Express ;
**VU** l'avis 2021-n° 94 rendu le 27 janvier 2021 par le secrétariat général pour l'investissement (SGPI) et le rapport de contre-expertise sur le dossier d'évaluation socio-économique du tronçon de la ligne 15 Est du réseau complémentaire structurant du réseau de transport public du Grand Paris ;
**VU** le procès-verbal de la réunion inter-départementale des personnes publiques associées, qui s'est déroulée à la préfecture de la Seine-Saint-Denis le 1er février 2021, en vue d'examiner conjointement la mise en compatibilité des PLU de Rosny-sous-Bois, Drancy, du Perreux-sur-Marne et des PLUi des EPT Est Ensemble et Plaine Commune, nécessaire à la déclaration d'utilité publique modificative ;
**VU** le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale produit par la SGP ;
**VU** la décision du président du tribunal administratif de Montreuil n°E21000002/93 du 26 janvier 2021 portant désignation des membres de la commission d'enquête ;
**VU** l'arrêté inter-préfectoral n°2021-0715 du 22 mars 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative et l'enquête pour la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois, Drancy, du Perreux-sur-Marne et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune relative à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre «Saint-Denis Pleyel» (gare exclue) et « Champigny centre » ;
**VU** les dossiers soumis à l'enquête publique ;
**VU** le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête daté du 20 juillet 2021, en particulier :
- son avis favorable assorti d'une réserve et de quatre recommandations relatif à la déclaration d'utilité publique modificative ;
- ses avis favorables sans réserve assortis d'une recommandation aux mises en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois et Drancy ;
- son avis favorable assorti d'une réserve et de quatre recommandations à la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine commune ;
- son avis favorable assorti de quatre recommandations à la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Est Ensemble ;

**VU** la demande de mise en compatibilité du PLU de la commune du Perreux-sur-Marne par la SGP devenue sans objet en raison de l'intégration des évolutions souhaitées dans le PLU modifié et approuvé de la commune ;
**VU** la lettre du préfet de la Seine-Saint-Denis du 6 septembre 2021, adressée aux présidents des établissements publics territoriaux Est Ensemble, Plaine Commune, Paris Terres d'Envol et Grand Paris Grand Est, reçue le 8 septembre 2021, les invitant à faire délibérer leur conseil de territoire sur les mises en compatibilité des PLU des communes de Rosny-sous-Bois, Drancy et sur les PLUi des EPT Est Ensemble et Plaine Commune dans un délai de deux mois, au terme duquel l'avis est réputé favorable ;
**VU** l'absence de délibération dans le délai de deux mois des conseils de territoire des EPT Paris Terres d'envol, de Grand Paris Grand Est et d'Est Ensemble sur les mises en compatibilité des PLU des communes de Rosny-sous-Bois, Drancy et sur le PLUi de l'EPT Est Ensemble
**VU** la délibération n°CT-21/2248 du 16 novembre 2021 par laquelle l'établissement public territorial Plaine commune, saisi pour avis, s'est prononcé sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine commune ;
**VU** la délibération n° D 2021-22 du directoire de la SGP en date du 25 octobre 2021 adoptant les réponses à la réserve et aux recommandations émises par la commission dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 Est ;
**VU** le courrier du 18 novembre 2021 du directoire de la SGP, accompagné des documents nécessaires à la déclaration d'utilité publique modificative ;
**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU du Perreux-sur-Marne est devenue sans objet ;
**Considérant** l'impératif, pour la réalisation du projet, d'acquérir les biens immobiliers et d'établir des servitudes d'utilité publique en tréfonds concernant les emprises nécessaires à la réalisation du projet ;
**Sur proposition** des secrétaires généraux de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne :

**ARRÊTENT**

**ARTICLE 1** : L'arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté inter-préfectoral n°2018-1438 du 20 juin 2018 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre », est modifié, dans les conditions du présent arrêté, afin de tenir compte des évolutions du projet et du périmètre d'intervention potentielle ci-après :
- l'évolution des coûts et de la rentabilité socio-économique du projet du Grand Paris Express et en son sein de la ligne 15 Est :
- les déplacements d'ouvrages sur les communes d'Aubervilliers (déplacement de l'ouvrage annexe OA 6502P - Rue de la Maladrerie) et de Rosny-sous-Bois (déplacement de l'ouvrage OE 71E01-Entonnement Rosny Bois-Perrier) ;
- la modification de plusieurs emprises chantier nécessitant parfois l'élargissement ponctuel de la zone d'intervention potentielle sur les communes d'Aubervilliers, Bobigny, Champigny-sur-Marne, Drancy, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Noisy-le-Sec, Rosny-sous-Bois et Saint-Denis.

**ARTICLE 2** : La réalisation des travaux correspondant aux évolutions du projet mentionnées à l'article 1er sont déclarés d'utilité publique et urgents au bénéfice de la Société du Grand Paris.
Les plans annexés au présent arrêté (annexe 1), relatifs au plan général des travaux, se substituent à ceux annexés aux arrêtés inter-préfectoraux n° 2017-0325 du 13 février 2017 et n°2018-1438 du 20 juin 2018.
**ARTICLE 3** : La présente déclaration d'utilité publique modificative tient lieu de déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Un document annexé au présent arrêté (annexe 2) expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet ainsi modifié.
**ARTICLE 4** : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois et Drancy, ainsi que des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune, conformément aux plans et documents annexés au présent arrêté (annexe 3).
Les maires de ces communes et les présidents des établissements publics territoriaux concernés procèderont aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, en indiquant le lieu où il peut être pris connaissance des plans et documents mentionnés à l'alinéa précédent.
**ARTICLE 5** : La Société du Grand Paris assure la réalisation et le suivi des mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet (déclaré d'utilité publique par l'arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 et par l'arrêté modificatif inter-préfectoral n°2018-1438 du 20 juin 2018 modifié par le présent arrêté) sur l'environnement ou la santé humaine, conformément au document annexé au présent arrêté (annexe 4).
**ARTICLE 6** : Dès lors qu'elles ne sont pas modifiées par le présent arrêté, ou contraires dans leurs effets aux dispositions du présent arrêté, les dispositions des arrêtés inter-préfectoraux n° 2017-0325 du 13 février 2017 et n°2018-1438 du 20 juin 2018 demeurent pleinement applicables.
En particulier :
– le présent arrêté ne remet pas en cause les mises en compatibilité de document d'urbanisme prononcées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique précédents ;
– les dispositions relatives à l'expropriation partielle d'immeubles relevant du statut de la copropriété s'appliquent à l'ensemble des biens susceptibles d'être expropriés au titre du projet modifié, en ce compris ceux concernés par les évolutions apportées au projet ;
– le délai de cinq ans à compter de la date de l'arrêté de déclaration d'utilité publique initial fixé pour procéder à l'expropriation est inchangé.
**ARTICLE 7** : Le présent arrêté sera publié au bulletin d'informations administratives de la préfecture de la Seine-Saint-Denis et au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.
Il sera également inséré dans deux journaux d'annonces judiciaires et légales diffusés dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, par les soins et aux frais de la Société du Grand Paris.
Il sera, en outre, rendu public par affichage, pour un délai de deux mois, dans les mairies des communes suivantes : Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Villemomble et Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) ; Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne et Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne). L'accomplissement de cette mesure incombera aux maires, qui en certifieront chacun la réalisation.
Les annexes au présent arrêté seront consultables auprès des préfectures de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, de la Société du Grand Paris (2, mail de la Petite Espagne, 93200 Saint-Denis), à l'exception des plans et documents de l'annexe n°3, consultables auprès de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ainsi que dans les conditions prévues à l'article 4 du présent arrêté.
**ARTICLE 8** : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
**ARTICLE 9** : Les secrétaires généraux des préfectures de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, les sous-préfets des arrondissements concernés, les maires des communes et EPT concernés, les membres de la commission d'enquête et le président du directoire de la Société du Grand Paris sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Jacques WITKOWSKI

La préfète du Val-de-Marne
Sophie THIBAULT

# 5. MECDU CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE GRAND PARIS NORD (CHUGPN)

- **Arrêté préfectoral n°2022-0606 en date du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le CHUGPN et emportant la mise en compatibilité du PLUi**

PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial**

**ARRETE PREFECTORAL N° 2022-0606**
**EN DATE DU 14 MARS 2022**

**DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LE PROJET DE REALISATION DU CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE GRAND PARIS NORD « CHUGPN » ET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE**

**A**

**SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

Le préfet de la Seine-Saint-Denis,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code de l'environnement ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** le code général de propriété des personnes publiques (CGPPP) et notamment son article L.1112-2 ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2019-1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**VU** la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'accompagnement et de conseil méthodologique entre l'État et Grand Paris Aménagement pour la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la réalisation du « CHUGPN » en date du 3 décembre 2018 ;

**VU** le plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial (EPT) Plaine commune ;

**VU** la co-saisine du 15 janvier 2021 de la ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et du directeur général de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) approuvant le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine et sollicitant du préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune et parcellaire et demandant à ce que la déclaration d'utilité publique et la cessibilité soient prononcées à leur bénéfice ;

**VU** l'avis de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune, en date du 16 mars 2021, au titre de l'évaluation environnementale du projet ;

**VU** la note d'information du 8 avril 2021, sur l'absence d'avis de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine sollicité par courrier du préfet de la Seine-Saint-Denis du 19 janvier 2021 ;

**VU** l'avis délibéré n°2021-05 de l'autorité environnementale du CGEDD portant sur le projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune en date du 21 avril 2021 ;

**VU** le mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale du 21 avril 2021 ;

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine commune du territoire de Saint-Ouen-sur-Seine avec le projet, qui s'est tenue le 6 avril 2021 ;

**VU** le rapport de contre-expertise et l'avis du secrétariat général pour l'investissement sur l'évaluation socio-économique du projet, en date du 21 mai 2021 ;

**VU** le bilan de la concertation préalable ;

**VU** la décision du président du tribunal administratif de Montreuil n°E21000011/93 en date du 8 juin 2021 nommant une commission d'enquête ;

**VU** l'arrêté n° 2021-1949 du 12 juillet 2021 relatif à l'enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune, et l'enquête parcellaire, qui s'est tenue du 13 septembre au 15 octobre 2021 inclus ;

**VU** le dossier soumis à l'enquête ;

**VU** le rapport de la commission d'enquête et son avis favorable assorti de trois réserves et de cinq recommandations relatif à la déclaration d'utilité publique et son avis favorable sans réserve sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune en date du 7 décembre 2021 ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**VU** le courrier du 28 février 2022 du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) répondant aux réserves et aux recommandations émises par la commission d'enquête et sollicitant du préfet de la Seine-Saint-Denis le prononcé de la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**VU** la délibération n° 22/2460 du 15 février 2022 par laquelle l'établissement public territorial Plaine commune, saisi pour avis, s'est prononcé sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'EPT Plaine Commune ;

**CONSIDERANT** la nécessité d'acquérir les biens immobiliers en cause pour la réalisation du projet ;

**SUR** proposition de la secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Saint-Denis :

**ARRETE**

**ARTICLE 1ER** : Est déclarée d'utilité publique au profit du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP), l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à la réalisation du projet du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique est précisé sur le plan annexé au présent arrêté (annexe n°1).

**ARTICLE 2 :** Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune, conformément aux plans et documents annexés au présent arrêté (annexe n°2).

Le président de l'établissement public territorial compétent procédera aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme en indiquant le lieu où il pourra être pris connaissance des plans et documents mentionnés à l'alinéa précédent.

**ARTICLE 3 :** La présente déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLE 4 :** Un document annexé au présent arrêté (annexe n°3) expose les motifs et considérations qui justifient son utilité publique, ainsi que les informations relatives au processus de participation du public et la synthèse des observations et des autres consultations.

Le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) assurent la réalisation et le suivi des mesures destinées à éviter, réduire, et lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, conformément au document annexé au présent arrêté (annexe n°4).

Les annexes au présent arrêté seront consultables auprès de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Une version numérique du dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête peuvent être consultés sur Internet à l'adresse suivante : http://dup-mec-du-chu-grand-paris-nord.enquetepublique.net

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**ARTICLE 5 :** L'expropriation doit être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté est publié au bulletin d'informations administratives de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Il est également inséré dans deux journaux d'annonces judiciaires et légales du département par les soins et aux frais des maîtres d'ouvrage.

Il sera, en outre, rendu public par affichage, pour un délai de deux mois, dans la mairie de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire, qui en certifie la réalisation.

**ARTICLE 7** : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

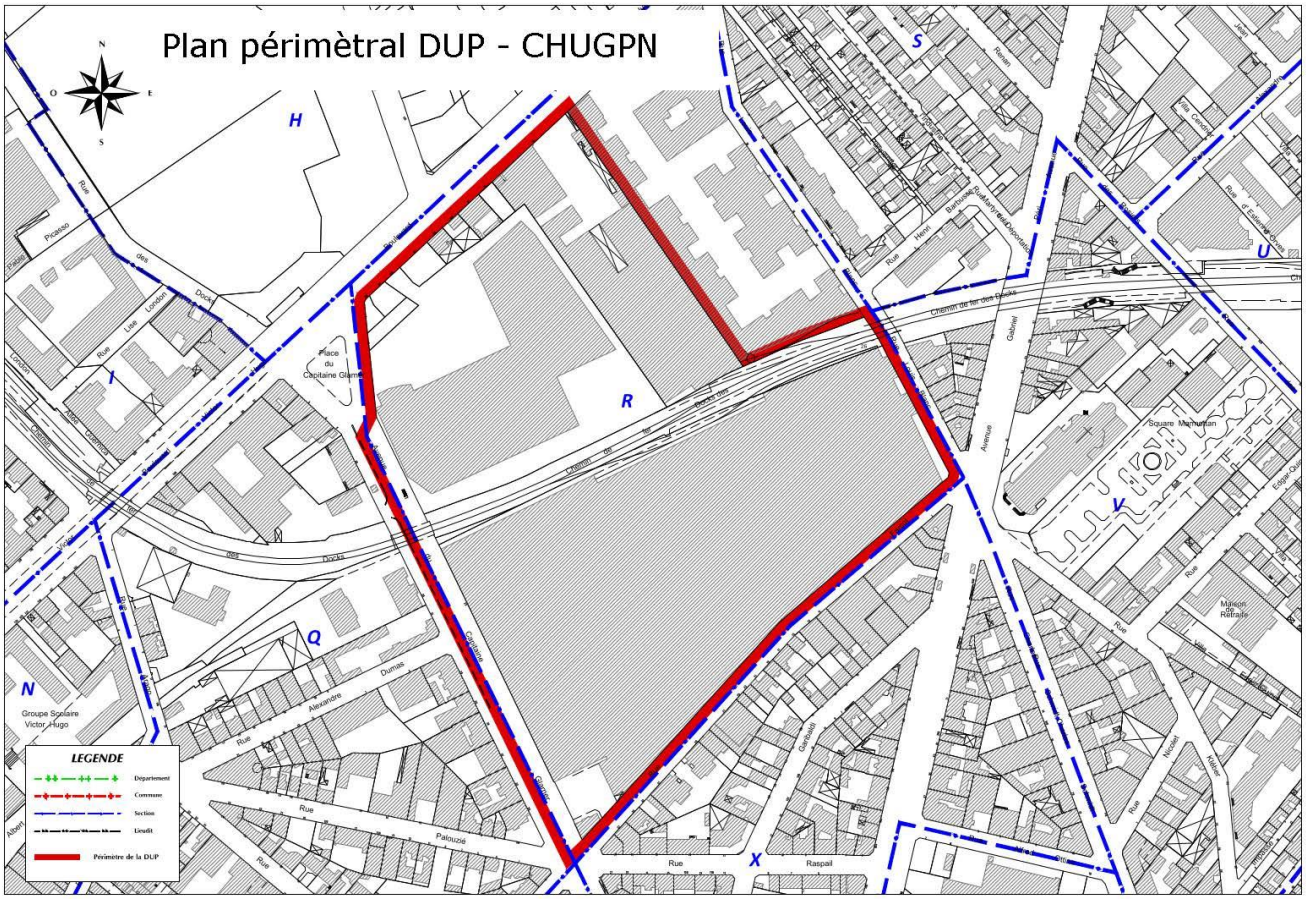
**ARTICLE 8 :** La secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le sous-préfet de Saint-Denis, le maire de la commune concernée, le président de l'établissement public territorial Plaine commune, la ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et le directeur général de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie est adressée à la commission d'enquête, au directeur de l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement, de l'aménagement et des transports et au président du tribunal administratif de Montreuil.

Le préfet,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93


Plan périmètral DUP - CHUGPN
LEGENDE
Département
Commune
Section
Lieudit
Périmètre de la DUP
H
I
J
N
Q
R
S
U
V
X
Place du Capitaine Glarner
Groupe Scolaire Victor Hugo
Square Mamuntan
Maison de Retraite
Rue Alexandre Dumas
Rue Patouzié
Rue Raspail
Chemin de fer des Docks

VU pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour
2022-0606 du 14 MARS 2022

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Jacques WITKOWSKI

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION

ASSISTANCE PUBLIQUE HÔPITAUX DE PARIS

Université de Paris

SAINT-OUEN-SUR SEINE

## Réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord

## Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes

### Sommaire

PREAMBULE

TITRE I : OBJET DE LA MISE EN COMPATIBLITE

1 -OBJET DE L'ENQUETE ET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE
2-DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE – MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2-1 Déroulement de la procédure et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure
- 2-2 Mention des textes régissant l'enquête publique

3- CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
4-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

TITRE II : PROJET DU CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE DU GRAND PARIS NORD

5-SITE D'IMPLANTATION DU CHUGPN
6-OBJECTIFS ATTENDUS DU PROJET CHUGPN
7 -PROGRAMME ET PROJET DE CONSTRUCTION DU CHUGPN
- 7.1 Programme du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord
- 7.2 Programme et principes d'organisation pour la partie hospitalière
- 7.3 Programme et principes d'organisation pressentis pour la partie université et recherche

TITRE III : INCIDENCE ET ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME

8-MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE PLAINE COMMUNE APPROUVE LE 25 FEVRIER 2020 AVEC LE PROJET DE CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE DU GRAND PARIS NORD
- 8.1 Justification du changement de zonage pour le CHUGPN
- 8.2 Modification du PLUI pour le CHUGPN
  - *1/Ajustement cartographique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*
  - *2/Ajustements cartographiques et rédactionnels du rapport de présentation ( 1-6-justifications des choix)*
  - *3/Modification du zonage (voir annexe 1)*
  - *4/Modification des dispositions générales du règlement relatives à la zone UGchu (voir annexe 2/a)*
  - *5/Modification des dispositions réglementaires de la zone UG (voir annexe 2/b)*
  - *6/Correction d'une erreur matérielle en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée P n°26 actuellement classée en zone N*
  - *7/Suppression de l'alignement d'arbres avenue du Capitaine Glarner*
  - *8/Suppression de l'Espace Végétalisé à Préserver (EVP) le long des voies ferrées*
  - *9/Modifications du plan patrimoine bâti et suppression de la fiche patrimoine STO 160 (voir annexe 2 c/)*
  - *10/Modifications de la liste des servitudes de localisation (voir annexe 3)*

8.3 Justification des modifications du PLUI pour le CHUGPN

- *1/Justification des règles UGchu*
- *2/Justification de la suppression de l'alignement d'arbres avenue du Capitaine Glarner*
- *3/Justification de la suppression de l'Espace Végétalisé à Préserver (EVP) le long des voies ferrées*
- *4/Justification de la suppression de la protection patrimoniale de l'usine PSA*
- *5/Justification de la création des servitudes de localisation*

**********

**ANNEXE 1 : Règlement graphique :**

- Plan de zonage du PLUI en vigueur et proposition de zonage UGchu unique (pièce 4-2-2-9 du PLUI)

**ANNEXE 2 : Règlement écrit**

- a/ Règlement : définitions et dispositions générales (pièce 4-1-1, modification p18)
- b/Réglement zone UG inclus UGchu (pièce 4-1-2-1 du PLUI)
- c/ Suppression de la protection du site PSA dans le Plan patrimoine ( fiche 4-2-4-9) et suppression de la Fiche patrimoine STO 160 (pièce 4-1-3-2-7) du PLUI

**ANNEXE 3 : Règlement écrit (pièce 4-1-4 du Plui) :**

- Servitudes de localisation ( SLP 224 à 226) créées et rajoutées dans le règlement de la liste des SL et suppression de la référence du PAPAG n° P23

**ANNEXE 4 : Evaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale de la mise en compatibilité du PLUI**

## PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête unique établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 ,R. 112-7 et L. 131-1, R. 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, a pour objet la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine située dans le Département de la Seine Saint Denis.

Le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) est un projet qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral du 7 juin 2019. Il vise à regrouper sur un même site des activités de soin, d'enseignement et de recherche, en lien avec la création d'un nouvel hôpital dans le nord de la métropole parisienne qui viendra en remplacement des actuels hôpitaux Bichat et Beaujon.

Le projet du CHU Grand Paris Nord est une réponse concrète et urgente à la vétusté des locaux hospitaliers et universitaires qui présentent des dysfonctionnements graves. C'est aussi une occasion de mettre en œuvre les stratégies portées par l'Etat dans le domaine de la Santé, de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation. Vecteur de nouvelles synergies, la création de nouveaux locaux adaptés à l'évolution des pratiques dans ces différents domaines est le garant d'une capitalisation et d'un développement des connaissances et des savoir-faire dans le domaine médical et paramédical, et donc de soins plus performants et d'une attractivité renforcée pour l'Université de Paris au plan national et à l'international.

Le projet de CHU Grand Paris Nord est un projet multi-acteurs porté par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) pour le volet hospitalier et par l'Etat (Ministère de l'enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation-MESRI), tutelle de l'Université de Paris et du CROUS de Paris pour le volet universitaire, l'université de Paris résultant de la fusion des universités Paris Diderot et Paris Descartes ainsi que de l'intégration de l'IPGP (Institut de Physique du Globe de Paris).

**Le projet de l'Hôpital a été validé par le COPERMO** (comité interministériel de la performance et de la modernisation de l'offre de soins hospitaliers) le 13 décembre 2016 confirmée et actualisée chaque année au niveau des investissements au travers des Revues de Projet d'Investissement avec ses ministères de tutelle.

**Le projet d'enseignement supérieur et de recherche de l'université Paris-Diderot** figure parmi les chantiers d'investissement du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (MESRI) et à ce titre est inscrit à l'inventaire du Secrétariat général pour l'investissement (SGPI).

L'Etat représenté par le Ministère de l'enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation pour la partie universitaire du futur campus, tutelle de l'université de Paris et du CROUS de Paris pour la partie Universitaire du futur Campus et l'AP-HP (Assistance publique-Hôpitaux de Paris) pour la partie hospitalière, souhaitent engager une procédure d'expropriation et sollicitent le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du Campus Hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord sur la Commune de Saint Ouen (93).

La déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune

Par convention du 3 décembre 2018, le MESRI a confié à GPA une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'accompagnement et de conseil méthodologique pour la maitrise des emprises foncières nécessaires à la réalisation du campus hospitalo-universitaire.

La mission comprend notamment la mise en oeuvre de la procédures de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris-Nord (CHUGPN).

Cette notice explicative vise à présenter les motifs des changements apportés au PLUI de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, à savoir un ajustement cartographique du PADD (carte n°3), le règlement du nouveau secteur UGchu créé et son zonage (impactant ponctuellement la zone N), la suppression de certaines contraintes liées aux mesures de protection (espace végétalisé, alignement d'arbre, patrimoine bâti), ceci afin d'assurer la mise en compatibilité du PLUI avec le projet du Campus Hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord ; cette notice explicative constitue à ce titre l'une des pièces du dossier d'enquête unique.

# TITRE I : OBJET DE LA MISE EN COMPATIBLITE

## 1 -OBJET DE L'ENQUETE ET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Le présent dossier porte :

- ***sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune****, relative à la réalisation du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN) sur la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine (93) au double profit de l'ETAT, représenté par le Ministère de l'enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et de l'AP-HP (Assistance publique-Hôpitaux de Paris).*
- ***Sur l'enquête parcellaire des emprises devant accueillir le projet de CHUGPN***

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire **de mener une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur l'ensemble du périmètre du projet hospitalo-universitaire**, et **une enquête parcellaire** en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

Ainsi, **l'ETAT, représenté par le Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et l'APHP (Assistance publique-Hôpitaux de Paris)** étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits et autres intéressés, **l'enquête parcellaire sera donc menée de façon simultanée.** Les intéressés seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête.

Le projet nécessite également une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune afin de faire évoluer les dispositions du PLUI approuvée le 25 février 2020 actuellement en vigueur et permettre ainsi la réalisation du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord.

La procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUI) avec une déclaration d'utilité publique (DUP) permet en effet au préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire évoluer un document d'urbanisme qui en l'état de ses dispositions ne permet pas la réalisation d'une opération qui doit être déclarée d'utilité publique.

En effet si le projet du CHUGPN a été qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral du 7 juin 2019 et est inscrit au PLUI sous forme de Périmètre d'Attente du Projet d'Aménagement Global ainsi qu'au PADD, les dispositions réglementaires et de zonage doivent être adaptées en vue de la réalisation du projet.

Il est donc nécessaire de faire porter l'enquête publique à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur le projet de mise en compatibilité dans le cadre d'une enquête unique.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

En application de l'article L 123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est ainsi conduite par l'autorité administrative compétente de l'Etat, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

## 2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE – MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2-1 Déroulement de la procédure et indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU avec une DUP est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Entièrement menée par le Préfet, la procédure de mise en compatibilité se décompose en cinq phases :

- Un examen du dossier par Monsieur le Préfet ;
- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique des mesures destinées à assurer la mise en compatibilité du PLUI avec la DUP ;
- L'organisation d'une enquête publique unique;
- La sollicitation de l'avis de l'Etablissement Publique Territorial Plaine Commune;
- La reconnaissance de l'utilité publique par le Préfet, laquelle emporte mise en compatibilité du PLUI.

### 2-2 Mention des textes régissant l'enquête publique

**La présente enquête publique est régie principalement par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.**

**Elle est également régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et par le code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité.**

**Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :**

1) ***Le code de l'environnement, notamment les articles :***

- **L.123-1 à L.123-3, R122-2 et R.123-1 à R. 123-2 relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique,**
- **L.123-4 à L.123-16 et R.123-3 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,**
- **L.122-1 à L. 122-3-3, L. 122-4 à L. 122-11 et L. 122-14 ,R. 122-1 à R. 122-2, R. 122-4 à R. 122-5, R. 122-6 à R. 122-7, R. 122-9, R. 122-11 à R. 122-13, R. 122-17 , et R. 122-27 , relatifs au processus d'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune**

2) ***Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :***

- **L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement,**
- **L. 122-5 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est incompatible avec un document d'urbanisme,**
- **R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,**
- **L.131-1 et R.131-3 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles**

*3) Le code de l'urbanisme, notamment les articles :*

- **L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-13 et R. 153-14 relatifs à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique**
- **L.104-2 à L. 104-3, L. 104-4 à L.104-5, pour l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune**

Pour plus de précisions, il convient de se reporter à la ***pièce 2-3 – Mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative,*** du présent dossier.

## 3- CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Les pièces du PLUI impactées par le dossier de mise en compatibilité du PLUI sont notamment :

- *TOME 2 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;*
- *TOME 4 / 4-1 Règlement écrit :*
  - *Définitions et dispositions générales (4-1-1)*
  - *Règlements de zone (4-1-2-1)*
  - *Patrimoine bâti (4-1-3-2)*
  - *Liste des ER, SL et PAGAG (4-1-4)*
- *TOME 4 / 4-2 Règlement graphique :*
  - *Plan de zonage détaillé (4-2-2-9)*
  - *Plan du patrimoine bâti (4-2-4-9)*

Chacune des modifications apportées à ces pièces accompagne le présent dossier.

Il est précisé ici que la présente notice explicative contient l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les conséquences du projet sur l'environnement (se reporter à l'évaluation environnementale qui accompagne la présente notice explicative **tel que précisé en annexe 4 : PIECE *2-1- Evaluation environnementale et PIECE 2-2- Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et mémoire en réponse,*** du présent dossier de DUP unique pour en connaître le contenu) ainsi que les adaptations que le projet de réalisation du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord sur la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine (93) impose d'apporter au PLUI.

### 4- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La procédure de mise en compatibilité du PLUI de Plaine Commune avec la DUP nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'analyse des incidences de cette évolution est opérée dans le cadre de la procédure commune d'évaluation environnementale, ce qui permet d'appréhender les impacts du projet objet de le DUP dans toutes ces composantes.

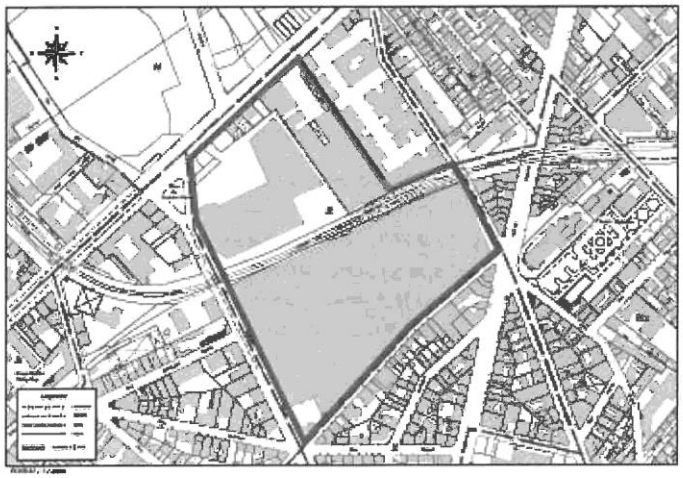
Cette évaluation environnementale accompagne le présent dossier de mise en compatibilité du PLUI. Il convient donc de se reporter aux pièces **tel que précisé en annexe 4 ( *PIECE 2-1- Evaluation environnementale et PIECE 2-2-Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et mémoire en réponse)*** du présent dossier de DUP unique pour en connaître le contenu. Elle précise notamment les avantages attendus de la réalisation du projet, le contexte urbain et les conditions de son insertion dans l'environnement et les mesures pour éviter les nuisances et les atteintes à l'environnement.

## TITRE II : PROJET DU CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE DU GRAND PARIS NORD

### 5-SITE D'IMPLANTATION DU CHUGPN

Le futur campus s'implantera au cœur de Saint-Ouen-sur-Seine au sein du site compris entre le boulevard Victor Hugo (RD 410) au nord, l'avenue du Capitaine Glarner à l'ouest, la rue Farcot au sud et le Parc Victor Hugo et la rue Louis Blanc à l'est.

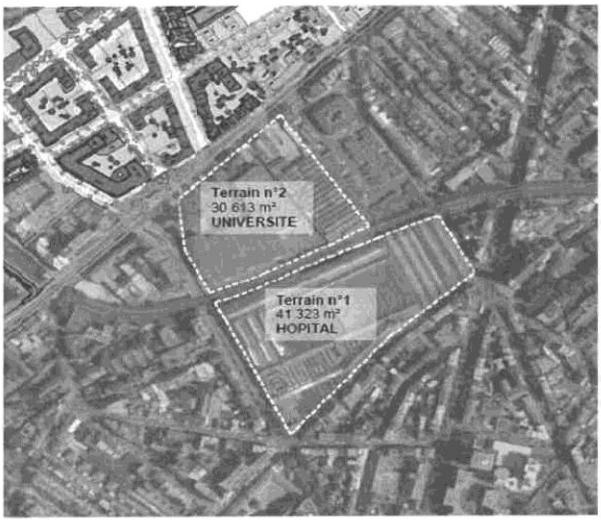
Le champ d'application territorial de la mise en compatibilité du PLUI correspondant au périmètre de la DUP sur la commune de Saint Ouen.



Il s'étend sur environ 7,69 hectares et se compose de bâtiments industriels et commerciaux, de friches activités ainsi que d'une copropriété de logements et de locaux commerciaux au nord. Il comprend une voie ferrée (0,5ha) qui le traverse laquelle supportera à terme une passerelle pour relier la structure hospitalière à la structure universitaire du campus, et est reparti sur :

- environ 4,13 hectares au sud de la voie ferrée pour édifier les 136 800 m² à 143 300 m² environ de surface de plancher de l'Hôpital (terrain 1 sur le plan ci-dessous);

- environ 3,06 hectares au nord de la voie ferrée consacrés aux 88 400 m² environ de surface de plancher de l'Université, dont 35 500 m² pour la recherche, 41 500 m² pour l'enseignement-formation et 6 500 m² consacrés aux services à la vie étudiante (terrain 2 sur le plan ci-dessous).




Ce projet s'inscrit également dans la stratégie nationale de Santé, portée par le Ministère des Solidarités et de la Santé, ainsi que dans les stratégies du Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI). Ces différentes stratégies mettent en avant les enjeux liés :

- à l'intégration territoriale de l'offre de soins ;
- à l'articulation entre la médecine de premier recours et les activités hospitalières ;
- à la prévention dans le domaine de la santé ;
- au décloisonnement des formations et de l'émergence de nouveaux métiers ;
- à l'innovation et l'excellence en recherche biomédicale, en favorisant les liens entre recherche fondamentale et clinique.

Le nouveau site hospitalo-universitaire, baptisé Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN), est donc d'abord un projet de l'Etat, porté par l'AP-HP pour la partie hospitalière, et par l'Université de Paris pour la partie universitaire.

## 6-OBJECTIFS ATTENDUS DU PROJET CHUGPN

En s'implantant au nord de la métropole du Grand Paris, dans un territoire marqué par des difficultés d'accès au soin et révélant une sous-densité médicale, ce projet, qui associe soin, enseignement et recherche, représente une opportunité majeure de porter ces enjeux de politique de santé dans ce secteur déficitaire de la Région Ile-de-France.

La vocation du futur Campus hospitalo-universitaire est celle d'un établissement d'excellence à l'échelle nationale et internationale, regroupant sur un même site les activités de soins, d'enseignement et de recherche liées à l'hôpital universitaire Paris Nord (AP-HP), afin de les rassembler autour d'un projet de recherche et de formation commun.

**Il s'agit de construire la médecine de demain en intégrant le soin, la formation et la recherche pour une meilleure prise en charge des patients et pour favoriser le progrès médical. Ce nouveau campus fournira un atout encore plus précieux et efficace dans le cadre des crises sanitaires.**

Les objectifs affichés de ce projet sont de :

- Rapprocher les activités de recherche Universitaire avec les activités hospitalières pour favoriser la recherche translationnelle ;
- Mettre en place de nouveaux parcours d'apprentissage adaptés aux modes de prise en charge, aux besoins des patients et à l'éthique ;
- Développer un pôle de recherche d'excellence à l'échelle nationale et internationale ;
- Renforcer l'acquisition des compétences en favorisant les capacités d'interaction et une approche multi-professionnelle ;
- Mettre la technologie au service de la recherche et de la formation, en créant de nouvelles interactions avec les patients et étudiants et entre professionnels ;
- Attirer et fidéliser les meilleures compétences en œuvrant pour une meilleure qualité de vie au travail et un environnement privilégié ;
- Être exemplaire en matière de développement durable et de qualité de vie au travail à l'heure de l'accord de Paris (COP21).

**Et plus particulièrement pour l'Hôpital, un projet médical et organisationnel unique de l'hôpital de demain:**

### Grands principes : un hôpital...

* **évolutif et polyvalent**
grâce à la modularité et à la flexibilité de ses espaces (standardisation des locaux de même nature, souplesse des frontières entre secteurs) pour permettre une adaptation à tous les modes de prise en charge et à leur évolution.

* **innovant**
grâce à l'intégration de solutions digitales : les flux logistiques seront automatisés grâce au déploiement de robots autonomes (AGV) ; des outils de gestion centralisés permettront une organisation efficiente des chambres et des parcours patients, de l'énergie, de la maintenance et de la sécurité.

* **efficient**
grâce à la simplification des circuits et à la fonctionnalité des espaces mais aussi à la mutualisation des surfaces et des équipements.

* **« hospitalier » et intégré à son environnement**
favorisant la qualité de vie et les conditions de travail (la lumière, la réduction des nuisances sonores, la préservation de la confidentialité des espaces) ainsi que sa bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale au profit en particulier des Audoniens.

* **durable**
grâce à son bâtiment Haute Qualité Environnementale avec une réduction d'au moins 30% des consommations et de la dépense énergétique.

* **intégré dans un Campus hospitalo-universitaire**
favorisant les interactions avec l'Université de Paris pour développer la recherche, l'innovation et l'enseignement.

* **en lien avec la ville**
grâce à des partenariats renforcés avec les acteurs, y compris libéraux afin de s'adapter aux nouvelles prises en charge et au développement de l'ambulatoire.

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

10

La réalisation du projet contribuera:

- Contribuera à l'équilibre du Grand Paris et à construire la médecine de demain : le Campus hospitalo-universitaire revêt un caractère stratégique pour l'AP-HP, l'Université et les organismes de recherche, comme pour l'Etat, contribuant à l'égalité des territoires franciliens en rééquilibrant la répartition de l'offre hospitalière et universitaire au profit du nord de Paris et en reconfigurant leur organisation au nord de la métropole en l'inscrivant dans la dynamique du Grand Paris ;

**Le projet de campus à Saint-Ouen regroupe sur un site unique un hôpital et une université avec l'objectif d'accroître les échanges, de multiplier les projets communs et de développer les synergies entre les deux entités. La crise Covid, particulièrement aiguë dans le Nord de Paris, a montré combien les coopérations hospitalo-universitaires, précieuses en temps normal, devenaient déterminantes pour répondre au mieux aux situations de crise.**

Réactivité, synergies, solidarité sont ainsi quelques-uns des mots clés de la lutte qui a été menée contre la Covid 19 ce printemps 2020. En rassemblant en un même lieu d'importantes ressources matérielles et humaines, en renforçant jour après jour la coopération et les échanges entre les équipes, ce nouveau campus fournira un atout plus précieux et efficace encore en cas de nouvelle crise sanitaire.

En s''implantant à Saint-Ouen-sur-Seine, cette mobilisation conjointe servira d'abord un territoire, le Nord de Paris et notamment la Seine-Saint-Denis, qui s'est révélé particulièrement vulnérable face à la pandémie.

Il s'agira également pour ce projet de se ménager des marges d'évolutions en fonction des enseignements tirés de la crise sanitaire, dont l'analyse se poursuit, et utiles au futur Campus Hospitalo-universitaire.

- Contribuera à l'essor économique et au rayonnement du territoire : les activités hospitalières et universitaires constituent un gisement d'emplois directs à hauteur environ de 5 700 emplois comprenant 1200 médecins et 1370 emplois pour l'université-recherche dont 960 emplois d'enseignants et chercheurs pour la commune , à cela s'ajoutera les emplois indirects et attirera par ailleurs plus de 12 000 étudiants dont 7 000 étudiants quotidiennement ( en formation intiale et continue), ce qui contribuera à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales

- Constituera un projet éco citoyen inscrit dans la Cité, d'un point de vue urbanistique comme en termes de santé publique ;

- Présentera une architecture éco-responsable et des modalités d'organisation qui assurent la santé et la qualité de vie au travail ;

- Présentera un rayonnement mondial, l'ouverture à l'internationale du Campus étant une priorité.

## 7 -PROGRAMME ET PROJET DE CONSTRUCTION DU CHUGPN

Le Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) regroupera, sur un site unique, une structure hospitalière qui abritera les activités médico-chirurgicales des hôpitaux Bichat (Paris 18e) et Beaujon (Clichy, Hauts-de-Seine) ainsi qu'une structure universitaire réunissant les activités d'enseignement et de recherche, de l'ancienne UFR de médecine de l'université Paris Diderot, désormais Université de Paris, de l'UFR d'odontologie de l'Université de Paris et de quatre Instituts de Formation en Soins Infirmiers (bâtiments universitaires concernés par cette opération immobilière Bichat – Villemin – Garancière - Montrouge) et des services associés du CROUS de Paris.

### 7.1 Programme du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord

**L'Hôpital Universitaire Grand Paris Nord, dont l'ouverture est prévue pour 2028 pour l'Hôpital et à partir de la rentrée Universitaire 2027 pour la partie Université, réunira les hôpitaux Bichat et Beaujon sur un même site à Saint-Ouen-sur-Seine, à proximité immédiate des bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche, et en lien avec les hôpitaux Louis-Mourier et Bretonneau.**

**Le Campus est prévu pour environ 230 000 m², avec une marge de précision dans la traduction architecturale ultérieure du programme du campus.**

A ce stade de programmation, le décompte de surfaces prévoit

- pour l'hôpital : un bâtiment **entre 136 800 m2** (programme de base) et **143 300 m2 SDP** (ajout de 90 lits et locaux associés, pour environ 6 500 m2)
- pour l'université : un ensemble de bâtiments pour 88 400 M²

Soit une surface totale entre 225 000 m2 et 232 000 m2

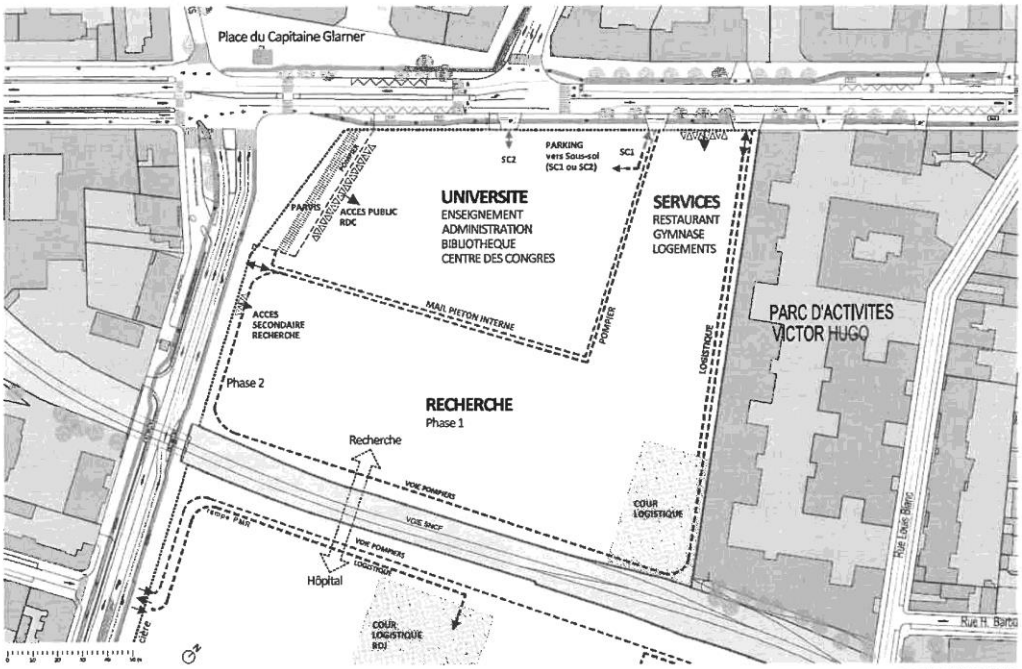
**Tableau récapitulatif**

| | Surface de Plancher |
|---|---|
| Hôpital | environ 136 800 m² à 143 300 m² |
| | |
| Université | environ 88 400 m² |
| *Dont Recherche* | *environ 35 5000 m²* |
| *Pôle de vie campus* | *environ 6 500m²* |
| *Accueil enseignement et administration* | *environ 41 500 m²* |
| *Logistique* | *environ 4 900 m²* |

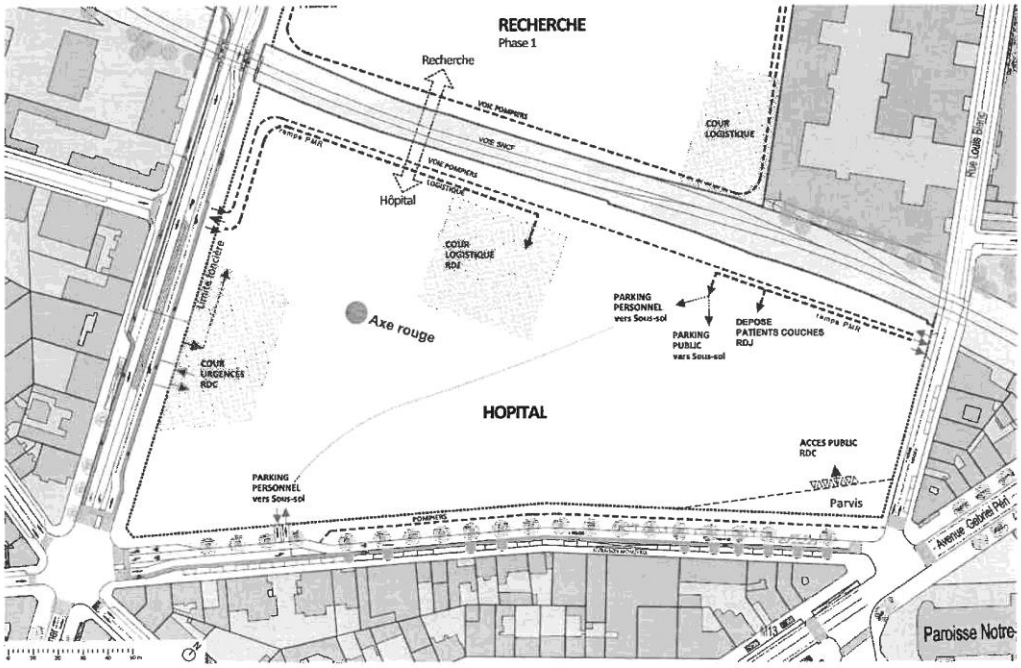
*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

12

***Schéma d'intention***




ACCES UNIVERSITE




ACCES HOPITAL

*Légende axe rouge : flux interne d'urgence externe*

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

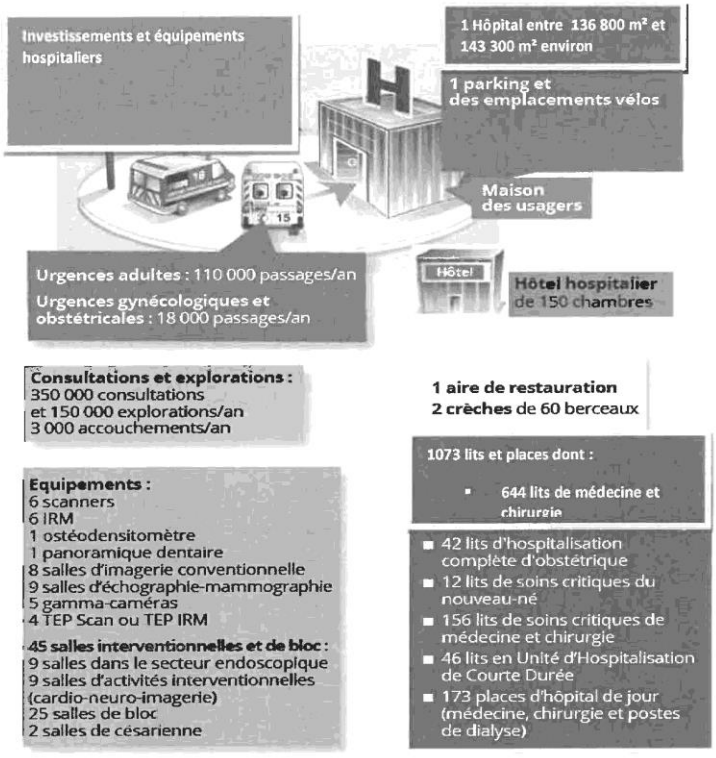
13

### 7.2 Programme et principes d'organisation pour la partie hospitalière

Le projet médical et organisationnel du futur hôpital ainsi que les grandes lignes du bâtiment qui l'abritera ont fait l'objet de concertations pour définir un projet médical avec des axes thématiques et des axes transversaux : maladies de l'appareil digestif, cœur poumon thorax vaisseaux, infection, maladies systémiques, gynécologie obstétrique maternité, filières de soins aigus et prise en charge des patients polytraumatisés, plateforme de soins critiques, institut de transplantation, prise en charge des cancers, génétique clinique, biologie clinique et plateau médico-technique.

Le Programme Technique Détaillé (PTD) définit à un niveau détaillé les exigences auxquelles l'ouvrage doit répondre, en termes d'équipements, de dispositifs et de contraintes techniques. Il propose ainsi des espaces pensés autour :

- De proximités fonctionnelles horizontales pour faciliter les parcours patients et les mutualisations d'équipements : liaison horizontale entre urgences et secteur interventionnel et soins critiques ;
- De la superposition verticale des activités liées à une même filière d'organe, au développement des compétences et au parcours de soins : liaison verticale cohérente entre secteur d'hospitalisation, module de consultations et secteur interventionnel d'un même pôle.




*Chiffres clés du programme hospitalier (AP-HP)*

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

14

**Plus précisément, le programme hospitalier comprendra :**

- Environ 1000 lits d'hospitalisation MCO (y compris réanimations et surveillance continue) et plateaux ambulatoire et de consultation ;
- Un plateau technique complet comprenant urgences, blocs opératoires (conventionnel, interventionnel et césarienne), imagerie (radio conventionnelle, scanner, IRM, échographie, mammographie), médecine nucléaire, TEPSCAN;
- Des plateaux médicotechniques comprenant laboratoires de biologie et d'anatomo-pathologie, stérilisation, pharmacie et chambre mortuaire ;
- Des espaces dédiés à la logistique administrative comprenant des espaces de bureaux médicaux et administratifs, une crèche ;
- Des espaces logistiques comprenant la restauration (UCP et self), une plateforme, les magasins, le traitement des déchets, la lingerie, la maintenance biomédicale et technique ;
- Des espaces dédiés à la recherche.

**Le schéma capacitaire du futur hôpital affiche une très forte ambition pour le développement de l'hospitalisation ambulatoire. Corrélativement, le projet médical prévoit une offre d'hospitalisation conventionnelle plus réduite et recentrée principalement sur les pathologies les plus lourdes, et intègre le renforcement des liens entre l'hôpital et la prise en charge médicale, paramédicale et sociale en ville.**

Dans le cadre du plan de relance de l'investissement dans le système de santé, l'hypothèse d'accroitre le nombre de lits projetés, mais en restant dans la parcelle prévue et les gabarits souhaités, a été validée dans son principe et son mode de financement par une décision interministérielle, le 22 septembre 2020. Cet aménagement du projet reste limité (autour de 90 lits) et ne modifie pas la structure du programme ni la nature des activités ni le choix des disciplines prévues. Ce redimensionnement capacitaire, ainsi que le potentiel de flexibilité et d'évolutivité du projet, ont fait l'objet d'une demande de compléments de réponses aux quatre candidats du concours d'architecture pour l'hôpital, dont l'analyse est en cours

**Deux projets complètent le projet d'hôpital du Campus sans néanmoins en impacter les surfaces : l'Hôtel hospitalier et la Maison des patients.**

- L'Hôtel hospitalier **est un lieu d'hébergement strict (sans soin ni médicalisation) pour des patients n'habitant pas à proximité, qui ne nécessitent pas d'hospitalisation la nuit et qui viennent y passer une nuit** ou parfois plusieurs pour avoir des examens ou des soins le jour à l'hôpital.

La réponse la plus appropriée pour ce Campus au centre de St-Ouen et à moins de 500 mètres de Paris est de privilégier un accord de réservation portant sur une offre hôtelière existante ou à développer par un exploitant hôtelier ayant, à l'ouverture de l'hôpital, une offre suffisante en nombre pour couvrir le besoin évalué à 150 chambres chaque jour (hors week-end). L'existence d'une offre diversifiée, multimarque, de plus de 1000 lits dans un rayon de 500 mètres doit permettre d'y parvenir sans avoir à réserver d'espace dédié sur les parcelles prévues au projet de DUP.

Le projet, à élaborer avec des exploitants hôteliers, pourrait inclure un accord complémentaire au bénéfice de proches venant visiter des hospitalisés ou de séjours courts de visiteurs (notamment étrangers) venant au titre de missions de recherche ou d'enseignement par exemple.

- La maison des patients **est un lieu de « mise en réseau » entre patients, notamment par le biais des associations, de partage d'informations, éventuellement de dispensation de services pour accompagner les patients et leurs proches et améliorer leur expérience tout au long de leur prise en charge.**

La réponse la plus appropriée pour ce Campus au centre de St-Ouen est de privilégier un projet ancré dans le territoire de santé, à élaborer avec les acteurs de la ville (mairie, centres de santé, associations, représentants des usagers...).

### 7.3 Programme et principes d'organisation pressentie pour la partie université et recherche

Le volet Universitaire du CHUGPN offrira de nouvelles expériences d'apprentissage à ses étudiants et à tous les professionnels de santé, en associant étroitement interdisciplinarité et simulation à l'enseignement théorique. L'objectif est la mise en œuvre d'une expérience globale d'apprentissage centrée sur l'étudiant et ses besoins en intégrant les outils numériques existants et futurs. Cette transformation des pratiques pédagogiques et cette logique d'ouverture nécessitent de nouveaux espaces d'enseignement, de recherche et de vie étudiante, et en particulier :

- Des espaces entièrement connectés et des plateformes intégrées de simulation ;
- Une bibliothèque et des espaces documentaires adaptés aux besoins des usagers, pensés pour accompagner un projet d'apprentissage évolutif en proposant de nouveaux espaces de coopération et de rencontres ;
- Un espace de vie étudiante et associative permettant aux étudiants d'être acteurs de leur vie de campus ;
- Des espaces accessibles en permanence, à la fois lieux de formation, de recherche, d'apprentissage informel, de vie culturelle et sociale ;
- Des infrastructures de recherche connectées à la fois avec l'hôpital et l'université ;
- Des espaces de rencontre pour les experts en santé du monde entier et un centre d'accueil pour les partenaires universitaires ;

**Le programme Universitaire et Recherche pressenti comprendra des pôles fonctionnels distincts:**

- **pôle « accueil du campus » :** comprenant l'accueil du campus, un centre des congrès, un centre documentaire / bibliothèque, une cafétéria et des lieux de vie étudiante ;
- **pôle « enseignement et administration » :** rassemblant des espaces d'enseignement communs mutualisés entre les différentes composantes du projet, des espaces d'enseignements spécifiques à chacune des composantes, un plateau de simulation, ainsi que les espaces tertiaires pour l'administration du campus et l'encadrement pédagogique ;
- **pôle « recherche » :** composé d'espaces de laboratoires associés à des espaces tertiaires et à des espaces supports, ainsi que de plateformes technologiques spécialisées intégrant des espaces d'expérimentation partagés entre unités de recherche ;
- **pôle « logistique » :** comprenant les locaux techniques, un magasin et une imprimerie centralisés, les archives ainsi que les locaux tertiaires de l'administration et gestion des services techniques et des personnels techniques et de maintenance.
- **Pôle « services » :** sous maîtrise d'ouvrage du CROUS de Paris, sa réalisation est prévue concomitamment. Ce pôle « services » sera autonome en fonctionnement et en accès direct depuis l'espace public (restaurant universitaire, installations sportives, logements des chercheurs).
- **Espaces de stationnement** localisés en sous-sol.

L'ensemble formé par l'accueil et l'enseignement-administration formera un parvis en continuité de l'espace public. Les séquences bâties et non bâties seront aménagées sur le terrain d'assiette en cohérence avec la trame urbaine.

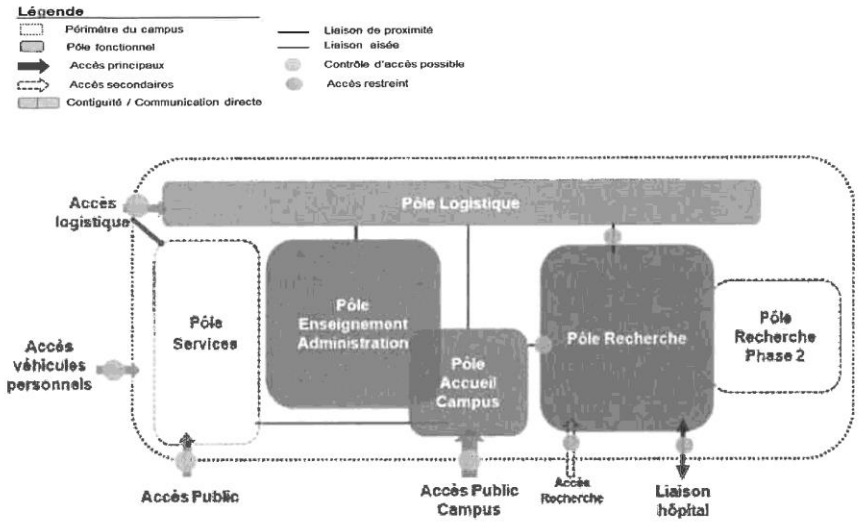
**En termes d'organisation spatiale pressentie:**

- Le Pôle « Accueil Campus » sera positionné comme porte d'entrée du campus.
- Le Pôle « Services » sera autonome en termes de fonctionnement et sera accessible directement depuis l'espace public
- Le Pôle « Recherche », à l'accessibilité restreinte, sera relié au centre hospitalier, par le biais d'une passerelle). Il fonctionnera 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

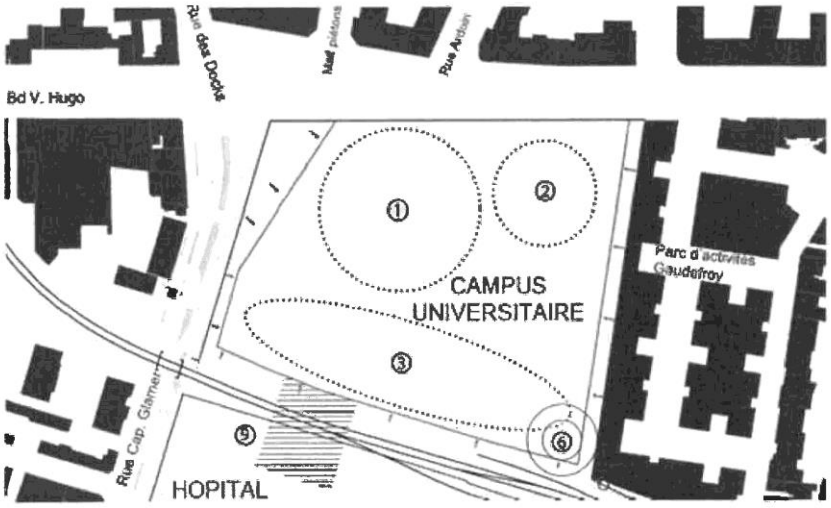
*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

16

Schéma fonctionnel général




Les principes d'implantation pressentie de ces pôles sont présentés ci-après




*Principes d'implantation des pôles (Université de Paris )*

*1. Implantation privilégiée de l'accueil et de l'enseignement*

*2. Implantation privilégiée du bâtiment « services »*

*3. Implantation privilégiée du bâtiment recherche*

*6. Aire de giration des véhicules de livraison en extrémité de parcelle*

*9. Emplacement privilégié de la passerelle vers l'Hôpital*

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

17

# TITRE III : INCIDENCE ET ADAPTATION DU DOCUMENT D'URBANISME

## 8-MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE PLAINE COMMUNE APPROUVE LE 25 FEVRIER 2020 AVEC LE PROJET DE CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE DU GRAND PARIS NORD

**Pour accueillir le projet de Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN), le PLUI de Plaine Commune doit faire l'objet d'une mise en compatibilité au travers de la présente procédure de DUP valant mise en compatibilité.**

Cette procédure a pour objet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du PLUi approuvé le 25 février 2020 qui, si il intègre partiellement le PIG sous forme de Périmètre d'Attente du Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sous le numéro n° P 23 et mention au PADD, nécessite une évolution notamment de ses règles pour permettre sa réalisation et concerne :

- l'ajustement cartographique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour mise cohérence avec le projet CHUGPN;
- les ajustements cartographiques et rédactionnels du rapport de présentation (1-6-justifications des choix)
- l'adaptation du règlement et des pièces graphiques avec:

    - La création d'un secteur spécifique UGchu de la zone UG, délimitant la future implantation du Campus [destinations, implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou privées, par rapport aux limites séparatives et sur un même terrain, hauteurs, volet nature en ville, stationnement, déchets...];
    - **l'intégration d'une emprise de la voie SNCF en zone UGchu, actuellement classée en N,** pour la future liaison au-dessus des voies entre l'hôpital et l'Université ;
    - **correction d'une erreur matérielle en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée P n°26** actuellement classée en zone N ;
    - **la suppression de l'EVP** (Espace Végétalisé à Préserver) le long de la voie ferrée
    - **la suppression de l'alignement d'arbres à préserver** avenue du Capitaine Glarner
    - **la suppression de la protection patrimoniale** de l'usine PSA.
    - **la création de servitudes de localisation** (1 servitude de localisation pour la passerelle et 2 servitudes de localisation pour élargissement de voie et aménagement d'espaces publics rue Farcot et avenue du Capitaine Glarner);

Les éléments de contenu d'un rapport de présentation (état initial de l'environnement, évaluation environnementale, justification des changements apportés) figurent dans le présent dossier de mise en compatibilité. Il convient donc de se reporter aux ***PIECE 2-1- Evaluation environnementale et PIECE 2-2-Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et mémoire en réponse,*** du présent dossier de DUP unique pour en connaître le contenu.

## 8.1 Justification du changement de zonage pour le CHUGPN

Au PLUI Plaine Commune, approuvé par délibération du 25 février 2020 et exécutoire depuis le 31 mars 2020, **le projet de Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord** est inscrit en différents zonages :

**- en zone UE pour la partie hospitalière**
**- en zones UE et UMD pour la partie universitaire.**
**- en zone N qui reprend l'emprise des voies ferrées en partie centrale sur l'axe est-ouest**

Au règlement du PLUI ces zones précisent les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées :

- **UE :** La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux. Elle n'autorise pas les constructions à destination d'enseignement supérieur, de santé et d'action sociale.
- **UMD** : la zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centre-ville dense, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur
- **N** : La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.
  Ce zonage correspond à l'emprise de la voie ferrée qui traverse le site.

**Ces zones UE, UMD et N ne sont pas compatibles avec le projet pour les raisons suivantes :**

**Zone UMD : Foncier Université (bâtiments Enseignement + Pôle service)**

*La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centre-ville dense, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).*

*Le bâti, dense avec des hauteurs plus importantes, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies.*

*L'objectif poursuivi est de développer ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité et de permettre à certains quartiers, notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, d'accueillir davantage de constructions.*

- Les constructions* à destination de centre de congrès et d'exposition sont interdites, incompatibles avec le bâtiment Enseignement de l'Université
- La hauteur des constructions est limitée, distincte entre la bande de constructibilité principale de 20m par rapport à l'espace public (façade 25m, hauteur totale 29m) et les cœurs d'ilot (façade 13m, hauteur totale 17m), tandis que la hauteur des façades du bâtiment Enseignement sera d'environ 35 à 40m (hors locaux techniques) dans une profondeur de 80m / voie publique,
- Le traitement paysager impose pour les plus grands terrains (profondeur >80m et surface > 1000m²) des normes d'espace libre >= 60%, d'espace végétalisé >= 50% et de pleine terre >35%, très supérieures aux taux admissibles au regard du programme (respectivement 20%, 8% et 5% sur l'ensemble du foncier)

**Zone UE : Fonciers Université (bâtiments Enseignement + Pôle service + Recherche) et Hôpital**

*La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.*

*L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité de ces pôles d'emplois en permettant d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et à celles déjà implantées de se développer.*

*Afin de préserver la diversité des activités économiques accueillies, une part d'activité non tertiaire peut être exigée dans certains secteurs.*

Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés, dont **Le secteur UEe** autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle et le commerce de gros ;

- Les constructions* à destination de logement sont autorisées dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m², incompatibles avec le programme du Pôle service qui pourrait accueillir environ 30 logements pour chercheurs
- La hauteur des constructions est limitée (façade 31m, hauteur totale 35m), tandis que la hauteur des façades des bâtiments Recherche et Hôpital sera d'environ 35 à 40m (hors locaux techniques), avec un gabarit sur voie H=3L/2 qui contraint l'hôpital à l'alignement rue Louis Blanc.
- Le traitement paysager impose pour les terrains de plus de 2000m² des normes d'espace libre >= 35%, d'espace végétalisé >= 30% et de pleine terre >25%, très supérieures aux taux admissibles au regard du programme (respectivement 20%, 8% et 5% sur l'ensemble du foncier)

**Zone N : Passerelle pour la future liaison au-dessus des voies entre l'hôpital et l'Université.**

*La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.*
*Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures. L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration*

*Sont interdits les destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités, sauf celles suivantes qui **dès lors qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages :***

- *Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;*
- *Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :*

  *-des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement*

  *-la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.*

**La zone N n'autorise pas la création d'une passerelle pour relier la partie hospitalière du projet à la partie universitaire et recherche.**

**En conclusion, la vocation des zones UMD et UE ne correspond pas aux besoins spécifiques du CHUGPN,** que ce soit du point de vue des destinations admissibles, des règles morphologiques, ou des normes imposées au titre de la nature en Ville **et la zone N n'autorise pas la création d'une passerelle pour relier la partie hospitalière du projet à la partie universitaire et recherche.**

**A contrario, la zone UG regroupant les grands services urbains et certains équipements collectifs à grand rayonnement répond bien aux exigences du CHUGPN, moyennant quelques adaptations adaptées au contexte.**

## 8.2 Modification du PLUI pour le CHUGPN

**La déclaration d'utilité publique relative au projet de construction du futur Campus hospitalo-universitaire emporte la mise en compatibilité du PLUI notamment sur les points suivants :**

Les modifications apportées au PADD et aux documents concernés du règlement écrit sont inscrites à l'encre **bleu** dans le présent article 8-2 et dans les annexes 2 et 3.

Les pièces graphiques du règlement mises à jour sont également jointes en annexe.

**Plaine Commune devra mettre à jour et en conformité l'ensemble des documents du PLUi, en cohérence avec le projet du CHUGPN.**

1/- Ajustement cartographique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)- Tome 2

**Le PADD intègre bien le Projet d'Intérêt Général du Campus hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord dans les différents chapitres, notamment :**

1.2.2 Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignements supérieurs (page 10)
1.4.4 Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national (page 14)
5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements (page 38)
5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (page 40)

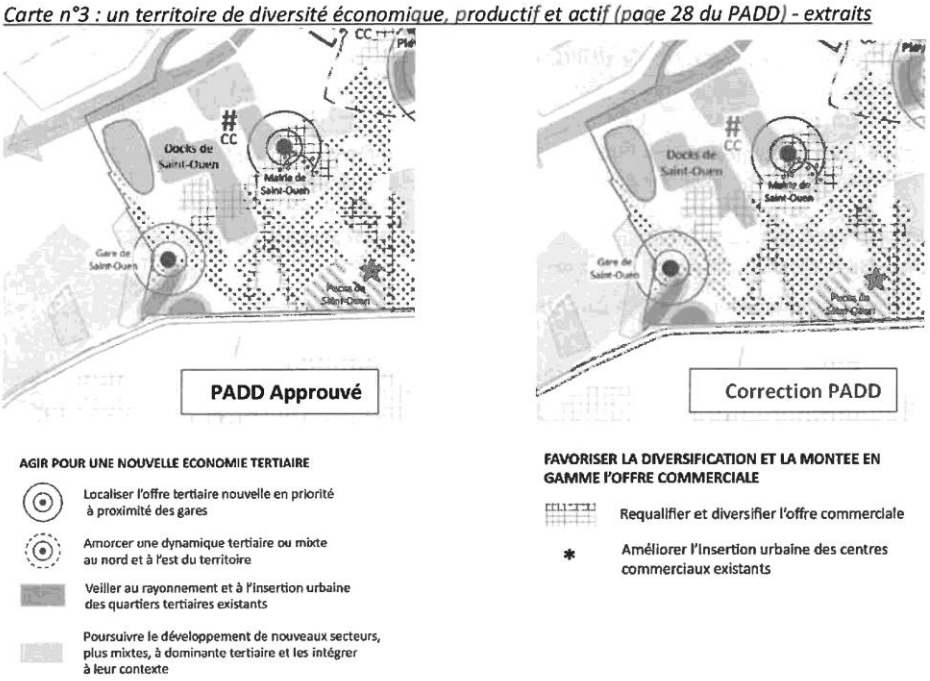
**De même, les cartographies suivantes mentionnent bien le CHU Grand Paris Nord :**

- Carte n°5 : un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité (page 43)
- Carte n°6 : Un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus (page 44)

**Seul un ajustement cartographique serait à corriger concernant la carte n°3** intitulée « un territoire de diversité économique, productif et actif », concernant les emprises de hachurage suivantes :

- « Poursuivre le développement de nouveaux secteurs, plus mixtes, à dominante tertiaire et les intégrer à leur contexte
- « Requalifier et diversifier l'offre commerciale »

*Carte n°3 : un territoire de diversité économique, productif et actif (page 28 du PADD) - extraits*




2/ - Ajustements cartographiques et rédactionnels du rapport de présentation (1-6-justifications des choix)

Le rapport de présentation, dans le document 1-6 justification des choix , identifie et explique le choix des zonages en fonction de leurs caractéristiques. Le changement des zonages d'UE, UMD et N en UGchu nécessitent de modifier les cartes de zonage général de la page 155 du document, du secteur UMD de la page 157, du secteur UE de la page 179 , du secteur UG de la page 182 et du secteur N de la page 201 et également les espaces concernés par les périmètres de mixité sociale de la page 214 et les espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements de la page 215 :

**Page 155**

**FIGURE 70. Plan de zonage général du PLUi**

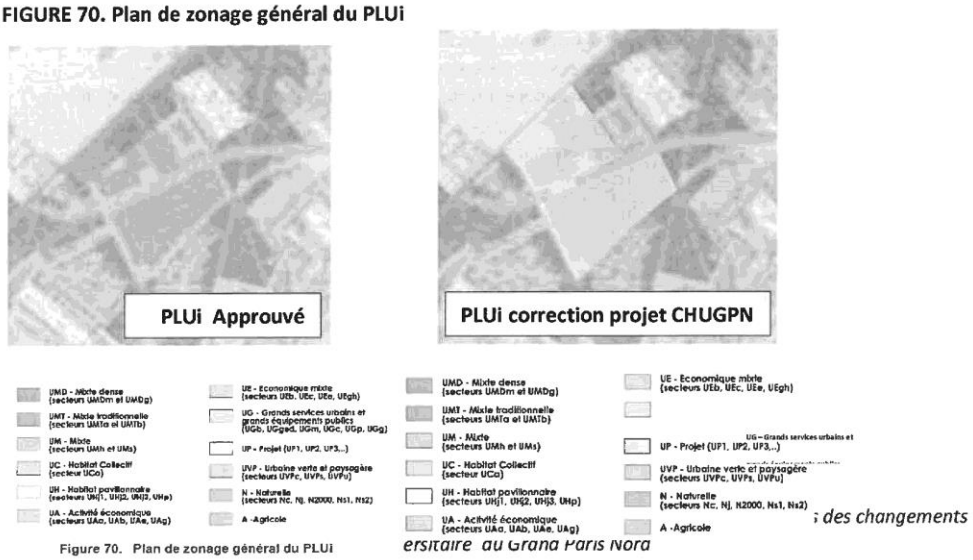


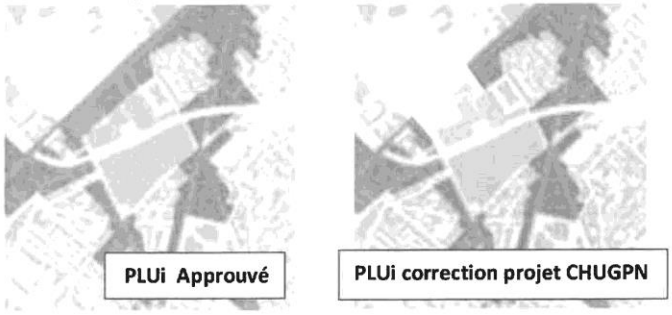

Figure 70. Plan de zonage général du PLUi

; des changements

ersitaire au Grand Paris Nord

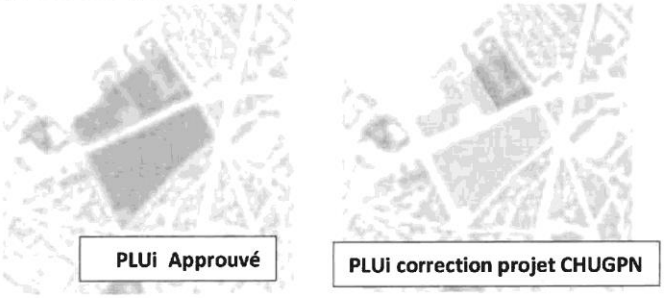
**page 157 :**

**FIGURE 71. Espaces concernés par la zone UMD**



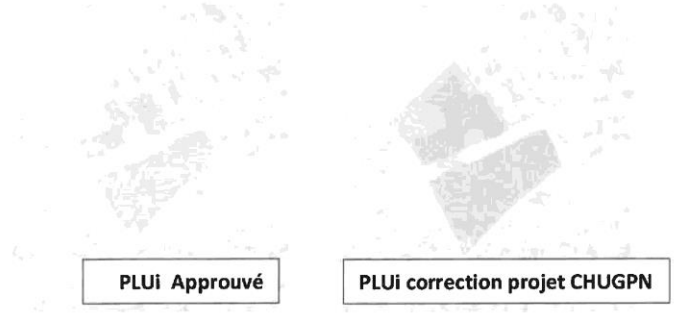

**Page 179 :**

**FIGURE 89. Espaces concernés par la zone UE**



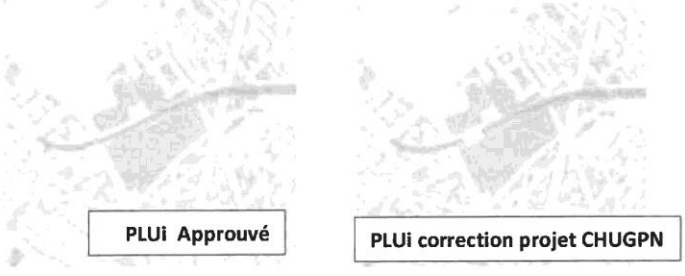

**Page 182 :**

**FIGURE 92. Espaces concernés par la zone UG**




**Page 201 :**

**FIGURE 103. Espaces concernés par la zone N**

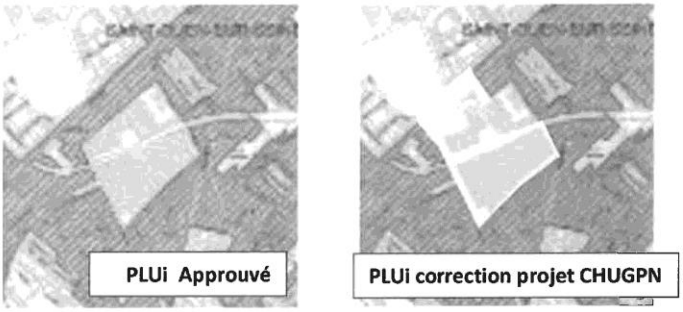



*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

23

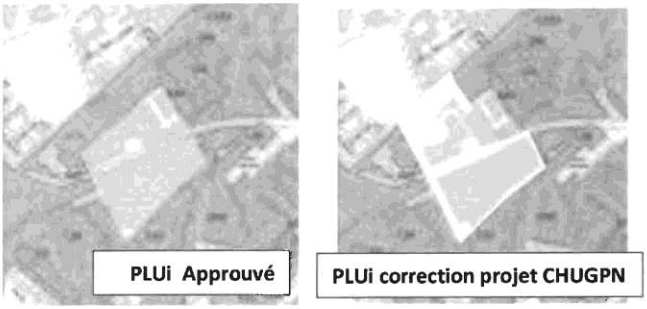
**Page 214 :**

**FIGURE 111. Espaces concernés par des périmètres de mixité sociale**




**Page 215 :**

**FIGURE 112. Espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements**




Un paragraphe expliquant les caractéristiques du sous-secteur UGchu doit être intégré en page 183 du document :

**« Le secteur UGchu (8.4 ha) correspond au site du futur Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen-Sur-Seine. Certaines destinations y sont autorisées et certaines règles morphologiques et d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de cet équipement spécifique, en cohérence avec les objectifs du PADD 1.2.2 (Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur) et 1.4.4 (Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national). »**

3/- Modification du zonage (**voir annexe 1**)

Les secteurs du projet, actuellement en zones UE et UMD pour les parties hospitalière et universitaire sont basculés en zone UG ainsi que la partie de la zone N qui doit supporter la passerelle de liaison avec création d'une servitude de localisation. De même une erreur matérielle doit être corrigée en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée P n°26.

La construction de la passerelle n'impactera pas la faune et la flore et est donc sans conséquence sur l'OAP Environnement santé.

*« Cette zone regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également les emprises du canal Saint-Denis et de la Seine.*
*L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.*
*Il s'agit également de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune ».*

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

24

Aussi considérant les principes urbains, architecturaux, paysagers qui sous-tendent l'intégration du futur Campus, un nouveau secteur UGchu est créé pour encadrer les constructions dans cette zone dédiée à sa réalisation, dans un souci de cohérence et d'homogénéité des prescriptions réglementaires applicables à celles-ci.

Ce zonage du secteur UGchu intègre une emprise au-dessus des voies SNCF, actuellement classée en zone N, pour la future passerelle aérienne reliant l'hôpital à l'université pour laquelle il est nécessaire de créer une servitude de localisation (SL APHP 224) ; Il est également nécessaire de créer 2 servitudes de localisation pour élargissement de voies et aménagement d'espaces publics ( SL APHP 225 avenue du Capitaine Glarner et SL APHP 226 rue Farcot ). De même une erreur matérielle doit être corrigée en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée P n°26 actuellement classée en zone N.

Il est nécessaire de supprimer sur le plan de zonage, l'espace végétalisé à préserver (EVP) le long de la SNCF sur la partie hôpital et l'alignement d'arbre à préserver avenue du Capitaine Glarner car non compatibles avec le projet d'implantation du CHUGPN, ainsi que la suppression de la protection de l'usine PSA destinée à être démolie.

4/- Modification des dispositions générales du règlement relatives à la zone UGchu (**voir annexe 2 a/**)

La zone UGchu est rajoutée et rédigée comme suit en p18 des dispositions générales du règlement :

« Dans cette zone, sept secteurs sont identifiés :
- Le secteur **UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- Le secteur **UGc** dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;
- Le secteur **UGged**, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers ;
- Le secteur **UGg** dédié aux gares du Grand Paris Express ;
- Le secteur **UGm** dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;
- Le secteur **UGp** dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers ;
- **Le secteur UGchu dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine »**

5/- Modification des dispositions réglementaires de la zone UG (**voir annexe 2 b/**)

**Le nouveau règlement UGchu figure en annexe 2/b.**

Des spécificités réglementaires sont introduites dans le nouveau secteur UGchu en matière de règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ainsi que par rapport aux limites séparatives et sur un même terrain, de hauteurs de constructions, du volet nature en ville, de stationnement et de collecte des déchets.

Ces spécificités, ajoutées aux prescriptions en vigueur sur le zonage UG, permettront la mise en oeuvre du projet d'implantation du Campus. Ces spécificités sont les suivantes :

- ***destinations des constructions et utilisations du sol soumises à conditions*** :
  - ***dans la zone UG générale et les secteurs UGb, UGp, UGm, UGged et UGchu,*** *les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;*
  - ***dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp, UGged et UGchu,*** *les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;*
  - ***dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp, UGm, UGged et UGchu****, les constructions* à destination de bureau dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement.*

- ***implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées***

  ***Dans le secteur UGchu :***

  *Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.*

  *Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.*

  *Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.*

  - *En cas de recul* des constructions par rapport à l'alignement, ce recul fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf si des motifs liés aux contraintes techniques de sécurité et de fonctionnement empêchent cet aménagement paysager.*
  - *Sur le linéaire du bâtiment, les saillies pouvant donner lieu à création de surface de plancher sont autorisées sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie*
  - *A partir du niveau du Rez-de-chaussée, la création de marquise, auvent ou tout autre dispositif signifiant l'entrée principale du bâtiment est autorisée*

- ***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

  ***Dans le secteur UGchu*** *:*

- *Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant toutes zones à l'exclusion des zones UMD, UMT, UM, UC :*
  *Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait**
  *En cas d'implantation en retrait* :*
  - *Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres.*
    - *Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).*
  - *Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres*
    - *Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).*
- *Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant les zones UMD, UMT, UM, UC :*
  - *Dans la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.*
    *Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres*
  - *Au-delà de la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative.*
    *Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres*

- ***implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain***

  *Dans les secteurs UGb, UGged, UGm et UGchu, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.*

- ***hauteurs des constructions***

***Dans le secteur UGchu :***

*La hauteur maximale des constructions est définie par un périmètre de hauteur plafond au plan graphique.*

*Cette hauteur graphique s'applique sur la totalité du secteur UGchu, sous réserve des inscriptions graphiques, et elle se mesure par rapport au niveau du trottoir le plus proche de l'accès principal du bâtiment.*

*Ne sont pas concernés par cette hauteur :*

*Les édicules techniques*, les dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, et tout autres édicules ou installations nécessaires au fonctionnement du bâtiment (hélistation ….) et autres édicules participant à l'intégration urbaine et architecturale de la future construction.*

*Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il sera recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines.*

- ***Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs***

***Secteur UGchu***
*Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).*
*Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.3 relative aux principes d'aménagement de pleine terre et de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.*
***Dans le secteur UGchu ,*** *le traitement de la pleine terre privilégie les quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que la superficie, les contraintes de fonctionnement de l'équipement et les obligations réglementaires liées à la circulation ferroviaire le permettent. Les arbres sont librement répartis dans les espaces végétalisés en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement de l'équipement et des conditions nécessaires au développement du végétal.*

- ***coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre :***

***Dans le secteur UGchu :***

- *le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.*
- *le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 8%.*
- *le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.*

- ***coefficients de densité végétale :***

***Dans le secteur UGchu :***
*Le coefficient de densité végétale défini dans le tableau de la section 3.2.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.*
*Il sera réalisé au minimum 8 unités de plantations pour 100m² de surface d'espace végétalisé* avec au moins un arbre de petit développement par tranche de 200m² de surface végétalisée.*
*Le % de buisson comptant dans les unités de plantations réalisées n'est pas limité.*

- ***stationnement :***

***Dans le secteur UGchu :***

- *Les règles de stationnement motorisé et non motorisé sont appliquées à l'unité foncière, y compris en cas de division en jouissance.*
- *L'effectif des usagers du service public considéré pour le calcul des places de stationnement des deux-roues non motorisés exclut l'effectif des patients hospitalisés.*
- *Les règles du paragraphe 5.2.3.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas. Les modalités de réalisation des places de stationnement des deux-roues non motorisés seront adaptées à l'usage des équipements, permettant notamment de recourir à des systèmes superposés (type rack), et assurant un usage fonctionnel et sécurisé pour l'ensemble des usagers.*

- ***collecte des déchets***

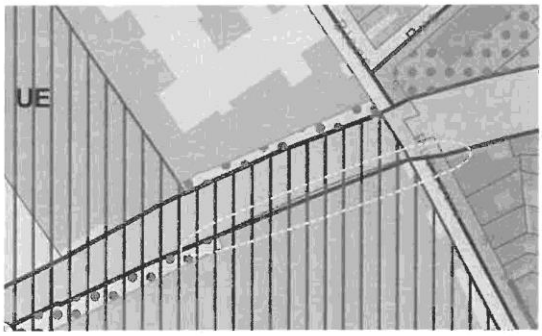
***Dans le Secteur UGchu :***

*Les règles de la partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour l'hôpital compte-tenu du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.*

*Les règles de la Partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour le volet universitaire. La surface totale du local destinée au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3m², plus 1 m² par tranche entamée de 450m² de surface de plancher, tenant compte pour le programme Recherche du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.*

6/Correction d'une erreur matérielle en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée P n°26 actuellement classée en zone N

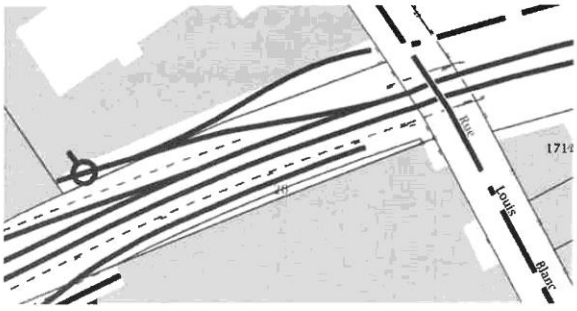
**ZONAGE PLUi approuvé**
**parcelle n°26 en zone N**




**=> parcelle n°26 à inclure dans UGchu**




**CADASTRE : parcelle n°26 (123m²) dans foncier hôpital**

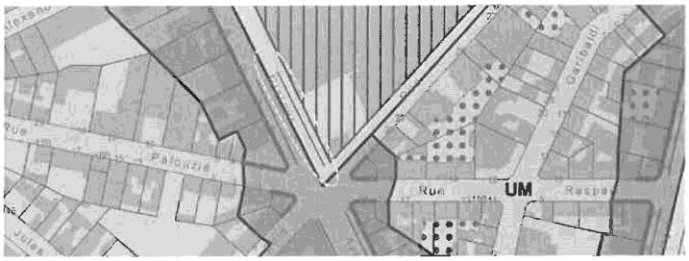



*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

28

7/ Suppression de l'alignement d'arbre avenue du Capitaine Glarner

4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE
4-2-2 Plan de zonages détaillés
**4-2-2-9 Saint-Ouen-Sur-Seine** *(plan de zonage détaillé / extrait)*

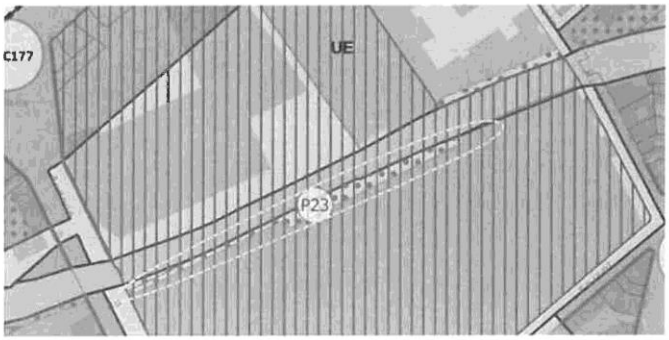



**Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :**

Alignement d'arbre à préserver — *Alignement de 4 platanes à supprimer*

8/ Suppression de l'Espace vegétalisé à préserver (EVP) le long des voies ferrées

**4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE**
**4-2-2-9 Saint-Ouen-Sur-Seine** (= plan de zonage détaillé / extrait)




**Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :**

Espace végétalisé à préserver (EVP) — *EVP à supprimer*

9/Modifications du plan patrimoine bâti et suppression de la fiche patrimoine STO 160 (**voir annexe 2 c/**)

**Il est demandé la suppression de la protection de l'usine PSA (STO 160) dans le Plan du patrimoine bâti (4-2-4-9) et par conséquent la suppression de la Fiche STO 160 (Fiches patrimoine bâti 4-1-3-2-7)**

10/Modifications de la liste des servitudes de localisation (voir annexe 3 )

**Les servitudes de localisation suivantes sont créées et rajoutées dans le règlement de la liste des emplacements réservés, servitudes de localisation et PAPAG (pièce 4-1-4 du PLUI) et figurent en annexe 3:**

- **SLP APHP 224 : création d'une passerelle reliant deux futurs bâtiments du CHUGPN**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : APHP**
  **Parcelles : R20 + R22 + R24 + R25**

- **SLP PCO 225 : élargissement de l'avenue du Capitaine Glarner au plus à 26m entre alignements opposés et aménagement d'espace public**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : EPT Plaine Commune**
  **Parcelles : R20 + R22 + R24 + R25**

- **SLP PCO 226 : élargissement de la rue Farcot au plus à 20m entre alignements opposés et aménagement d'espace public**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : EPT Plaine Commune**
  **Parcelles : R22**

## 8.3 Justification des modifications du PLUI pour le CHUGPN

**1/Justification des règles UGchu**

| | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX | | |
| | **PLUi approuvé – ZONE UG** | **ZONE UG-chu** | **JUSTIFICATIFS** |
| | Dans cette zone, six secteurs sont identifiés :<br>• Le secteur UGb dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;<br>• Le secteur UGc dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;<br>• Le secteur UGged dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers<br>• Le secteur UGg dédié aux gares du Grand Paris Express ;<br>• Le secteur UGm dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;<br>Le secteur UGp dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers. | **Dans cette zone,** sept **secteurs sont identifiés** :<br>• Le secteur **UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;<br>• Le secteur **UGc** dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;<br>• Le secteur **UGged** dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers<br>• Le secteur **UGg** dédié aux gares du Grand Paris Express ;<br>• Le secteur **UGm** dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;<br>• Le secteur **UGp** dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers.<br>• Le secteur UGchu dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine. | Ajout du secteur UGchu |

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS
1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| | Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :<br>• Les constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGb, UGp, UGm et UGged** les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp et UGged,** les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;<br>• **Dans les secteurs UGg et UGp,** les constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp UGged et UGm,** les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :<br>- des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement<br>- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature. | Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :<br>• Les constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGb, UGp, UGm et UGged** et UGchu les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp et UGged** et UGchu, les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;<br>• **Dans les secteurs UGg et UGp,** les constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp UGged et UGm** et UGchu, les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;<br>• Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :<br>- des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement<br>- lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature. | Autoriser sous conditions les « destinations » et « sous-destinations » du Campus dans le secteur UGchu :<br><br>UNIVERSITE :<br>- Enseignement & recherche = « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »<br>- Gymnase = « équipement sportif », « activité de service avec clientèle »<br>- Logements chercheurs et de fonction = « logement»<br>- Restaurant Universitaire = « restauration »<br>- Centre de congrès = « Centre de congrès et d'exposition »<br><br>HOPITAL<br>- Santé / Crèche = « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »<br>- Tertiaire recherche, co-working = « bureaux »<br>- Food court = « restauration »<br>- Commerces (presse) = « artisanat et commerce de détail » |

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| *(page 48)*<br><br>***2.1.2 Alignement (extraits)***<br><br>*L'implantation des constructions* par rapport à l'alignement* est prévue dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement).*<br>*Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas :*<br>*• la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs…) ;*<br>*• la limite d'une voie prévue par une servitude localisation et figurant au plan de zonage ;*<br>*Une construction* est considérée comme implantée à l'alignement* dès lors que le nu général de la façade* est situé au droit de l'une des limites visées ci-dessus.*<br>*Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs* ponctuels du nu de la façade*, en implantation ou en élévation.*<br>*(…)*<br>***Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre,** sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie.*<br>*Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut excéder la moitié de la largeur du trottoir situé en-dessous.*<br>***La création de saillies* surplombant le domaine public et donnant lieu à la création de surface de plancher* est soumise à l'autorisation du gestionnaire de la voirie.*** | 2.1.1 - Règle générale<br><br>Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.<br><br>Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.<br><br>Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.<br><br>En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité.<br><br>2.1.2 - Règles graphiques<br><br>Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement. | 2.1.1 - Règle générale<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br>2.1.2 - Règles graphiques<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>2.1.3 - Dans le secteur UGchu :<br><br>Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.<br><br>Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.<br><br>Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.<br><br>- En cas de recul* des constructions par rapport à l'alignement, ce recul fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf si des motifs liés aux contraintes techniques de sécurité et de fonctionnement empêchent cet aménagement paysager.<br><br>- Sur le linéaire du bâtiment, les saillies pouvant donner lieu à création de surface de plancher sont autorisées sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie<br><br>- A partir du niveau du Rez-de-chaussée, la création de marquise, auvent ou tout autre dispositif signifiant l'entrée principale du bâtiment est autorisée | Reprise de la règle générale dans UGchu.<br><br>Pour rappel, les alignements sur l'avenue du Capitaine Glarner et la rue Farcot seront redéfinis, conformément aux caractéristiques des servitudes de localisation SLPC225 et SLPC226.<br><br>Mention spécifique concernant la végétalisation des reculs, en raison de la voie pompier longeant le bâtiment recherche 2 de l'Université (impossibilité de paysager l'emprise de voirie)<br><br>Dispositions permettant de diversifier la volumétrie et l'expression architecturale, en assouplissement des dispositions générales ci-contre<br><br>Dispositif de protection ponctuelle à l'entrée du bâtiment |

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| | 2.2.1 - Règle générale<br><br>2.2.1 - Règle générale<br><br>Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.<br><br>En cas d'implantation en retrait* :<br>• Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres ;<br>• Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres ;<br>• Dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UMD, UMT, UM ou UC, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.<br><br>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :<br>- Au UGged, dans lequel le retrait* est au moins égal à 2 mètres ;<br>- Au secteur UGb. | 2.2.1 – Règle générale<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>2.2.2 - Dans le secteur UGchu :<br><br>o Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant toutes zones à l'exclusion des zones UMD, UMT, UM, UC :<br><br>Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*<br><br>En cas d'implantation en retrait* :<br>- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres.<br>▪ Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).<br>- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres<br>▪ Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).<br><br>o Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant les zones UMD, UMT, UM, UC :<br>- Dans la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.<br>Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres<br>- Au-delà de la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative.<br>Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres | En limite de la zone UE (parc Victor Hugo) et de la zone N (voie SNCF) :<br><br>Reprise de la règle générale<br><br>Reprise de la règle générale, hormis en limite de la voie ferrée pour laquelle les règles d'implantation en retrait du bâti sont issues du code civil *(la largeur de l'emprise ferrée supérieure à 14m assure une distance minimale de 17.80m entre façades de part et d'autre)*<br><br>En limite de la zone UMD du parc d'activités Victor Hugo :<br><br>- Possibilité de construire en mitoyenneté sur une profondeur de 20m<br><br>- Assouplissement des règles de recul pour tenir compte des principes de desserte des différents pôles de l'Université et de la volumétrie envisagée pour le Pôle Services |

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| | 2.3.1 - Règle générale<br><br>La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* est mesurée comme suit :<br>• Dans le cas où les façades* ou parties de façades* de deux constructions* comportent des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/3), avec un minimum de 6 mètres.<br>• Dans le cas où les façades* des deux constructions* ne comportent pas des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* est au moins égale à 2,5 mètres.<br><br>Toutefois :<br>• Dans le secteur **UGp**, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres.<br>• Dans les secteurs **UGb, UGged, UGm**, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.<br><br>La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée. | 2.3.1 - Règle générale<br><br>La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* est mesurée comme suit :<br>• Dans le cas où les façades* ou parties de façades* de deux constructions* comportent des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/3), avec un minimum de 6 mètres.<br>• Dans le cas où les façades* des deux constructions* ne comportent pas des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* est au moins égale à 2,5 mètres.<br><br>Toutefois :<br>• Dans le secteur **UGp**, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres.<br>• Dans les secteurs **UGb, UGged, UGm** et UGchu, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.<br><br>La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée. | L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée, comme c'est le cas pour d'autres équipements publics (ex : Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers) |

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.5 - Hauteur des constructions

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| *(page 60)*<br>***2.5.3 Hauteur totale (Ht) des constructions***<br>*La hauteur totale* des constructions se mesure en tout point de la construction*, non compris les édicules techniques* et dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3 mètres et qu'ils sont situés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade*.*<br>*Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur totale* est situé :*<br>*-au niveau du trottoir existant avant ou après travaux, pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ;*<br>*-au niveau du sol existant après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.*<br>*Le niveau de référence haut de la mesure de la hauteur* est situé au point le plus haut de la construction*. Dans le cas des toitures* en pente, ce point le plus haut correspond au faitage*.*<br><br>*(page 66)*<br>***Hauteur plafond et périmètre de hauteur plafond***<br>*Les hauteurs plafonds et les périmètres de hauteur plafond figurant sur les plans de zonage détaillés expriment la hauteur maximale* (Hmax) soit par :*<br>*• la hauteur maximale* exprimée en mètres ;*<br>*• le nombre de niveaux* ;*<br>*• la hauteur maximale* exprimée en mètres et le nombre de niveaux*.*<br><br>*La hauteur maximale indiquée au plan de zonage est applicable :*<br>*• soit à l'ensemble du terrain*, dans le cas d'une hauteur plafond ;*<br>*• soit à l'ensemble des terrains* inclus dans le périmètre figurant au plan de zonage, dans le cas d'un périmètre de hauteur plafond.* | 2.5.1 - Règle générale<br><br>La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur* totale (Ht) au plus égale à 30 mètres.<br><br>Cette règle ne s'applique pas pour :<br>- le secteur **UGb** ;<br>- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur **UGm** ;<br>- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés conçus pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ou concourant à la production d'énergie.<br><br>Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il est toutefois recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines. | **2.5.1 - Règle générale**<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>**2.5.2 - Dans le secteur UGchu**<br><br>La hauteur maximale des constructions est définie par un périmètre de hauteur plafond au plan graphique.<br><br>Cette hauteur graphique s'applique sur la totalité du secteur UGchu, sous réserve des inscriptions graphiques, et elle se mesure par rapport au niveau du trottoir le plus proche de l'accès principal du bâtiment.<br><br>Ne sont pas concernés par cette hauteur :<br>Les édicules techniques*, les dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, et tout autres édicules ou installations nécessaires au fonctionnement du bâtiment (hélistation ....) et autres édicules participant à l'intégration urbaine et architecturale de la future construction.<br><br>Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il sera recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines. | Le plan de zonage encadre la hauteur maximale des constructions en indiquant :<br><br>- un périmètre de hauteur plafond fixé à 40m correspondant à la hauteur maximale des constructions, non compris les édicules et installations techniques ou fonctionnels, et édicules participant à l'expression architecturale du bâtiment.<br><br>- des filets de hauteurs concernant les façades à l'alignement des voies Farcot et Louis Blanc, limitées à 21m sur une profondeur minimale de 5m, pour tenir compte du tissu urbain environnant et des vis-à-vis.<br><br>Le niveau de référence bas de la hauteur maximale est précisé, permettant de clarifier l'application de la règle dans un ilot de grande dimension bordé de voies d'altimétrie variable. |

CHAPITRE 3 : NATURE EN VILLE
3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| ***3.1.3 Principes d'aménagement des espaces de pleine terre***<br><br>*L'intégralité des espaces de pleine terre* est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement.*<br>*Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant les quatre strates* végétales et une majorité d'espèces indigènes*, dès lors que leur superficie le permet.*<br>*Les espèces invasives* sont interdites.* | 3.1.1 Règle générale<br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).<br>Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables. | 3.1.1 - Règle générale<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>3.1.2 Secteur UGchu<br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).<br>Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.3 relative aux principes d'aménagement de pleine terre et de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.<br><br>Dans le secteur UGchu, le traitement de la pleine terre privilégie les quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que la superficie, les contraintes de fonctionnement de l'équipement et les obligations réglementaires liées à la circulation ferroviaire le permettent. Les arbres sont librement répartis dans les espaces végétalisés en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement de l'équipement et des conditions nécessaires au développement du végétal. | Les règles concernant la pleine terre sont adaptées dans UGchu :<br><br>- l'obligation de planter l'intégralité des emprises en pleine terre est supprimée pour tenir compte du cas spécifique de l'emprise longeant la voie ferrée, soumise aux servitudes et contraintes techniques.<br><br>Les plantations sont ainsi librement réparties dans les espaces végétalisés en tenant compte des conditions nécessaires à leur développement.<br><br>- la partition des emprises en pleine terre n'est pas règlementée (suppression de la contrainte de plus de 50% d'un seul tenant). |

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

37

CHAPITRE 3 : NATURE EN VILLE
3.2 - Les aspects quantitatifs

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| | 3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre<br><br>Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis ci-dessous, sont des pourcentages minimums applicables à la totalité de la surface du terrain*.<br>• **Dans la zone UG générale et les secteurs UGg et UGm :**<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.<br>• **Dans le secteur UGc :**<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 40%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 20%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 10%.<br>• **Dans le secteur UGp :**<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.<br>• **Dans le secteur UGb :**<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.<br>• **Dans le secteur UGged :**<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 10%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%. | 3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre<br><br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>• Dans le secteur UGchu :<br>- Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.<br>- Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 8%.<br>- Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%. | A l'image des autres secteurs, ces coefficients ont été adoptés afin de développer les programmes bâtis du Campus, tout en optimisant les potentialités de paysagement des emprises de pleine terre et des cours/patios sur dalle (parking en sous-sol). |

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

38

| | | | |
|---|---|---|---|
| *(page 74)*<br><br>***3.2.2 Coefficient de densité végétale (unités de plantation)***<br>*Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés*. Le nombre total d'unités de plantation requis est fixé par le règlement de zone* (Partie 2 du règlement). Ce nombre est exprimé au prorata de la surface des espaces végétalisés* requise par le règlement de zone*. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.*<br>*Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés*, un nombre d'unités de plantation est appliqué à chaque type de plant. Ce nombre est défini comme suit :*<br><br>*Les buissons n'excèdent pas 30% des unités de plantation réalisées.*<br>*Le choix et l'organisation des plantations tiennent compte des principes définis au paragraphe 3.1.2 de la Partie 1 du règlement.* | 3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)<br><br>Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.<br><br>8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement. | 3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)<br><br>3.2.3.1 Règle générale<br><br>Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.<br><br>8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.<br><br>3.2.3.2 Dans le secteur UGchu<br><br>Le coefficient de densité végétale défini dans le tableau de la section 3.2.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.<br><br>Il sera réalisé au minimum 8 unités de plantations pour 100m² de surface d'espace végétalisé* avec au moins un arbre de petit développement par tranche de 200m² de surface végétalisée.<br><br>Le % de buisson comptant dans les unités de plantations réalisées n'est pas limité. | Une règle spécifique est créée pour le Campus, justifiée par les contraintes de l'hôpital :<br>- La création de pleine terre est limitée en surface, l'essentiel de l'emprise étant localisée le long de la voie SNCF.<br>- Le décaissement de la voie logistique / pompier impose de prévoir un ouvrage de soutènement de la voie SNCF, non étudié à ce jour, qui impactera la conception de l'emprise en pleine terre et les possibilités de plantations (contrainte altimétrique, servitude SNCF)<br><br>Les normes de plantations des espaces végétalisés (pleine terre + espace sur dalle plantée) sont donc adaptées au contexte, assurant la souplesse nécessaire au paysagement et aux plantations de ces emprises. |

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT
5.2 - Stationnement

| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| ***07 L'application de la règle au terrain*** *(page 19)*<br><br>*En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions* ***dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble du projet avant division.***<br><br>***Cette disposition n'est pas applicable :***<br><br>***• pour l'application des dispositions relatives au stationnement prévues à la section 5.2 de la Partie 1 du règlement ;***<br><br>***5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés*** *(page 101)*<br><br>***5.2.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement***<br>*L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir.*<br>*Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction*, ou au premier sous-sol* s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos et situé sur le même terrain* que celle-ci.*<br>*Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction.*<br>*Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.*<br>*Il est équipé d'un point d'eau permettant son entretien.*<br>***Sa surface est au moins égale à 1,5 m² par place de stationnement, hors dégagements.*** | **5.2 Stationnement**<br><br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).<br><br>Toutefois :<br><br>• **Dans les secteurs Ugc et UGb :**<br><br>Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.<br><br>• **Dans le secteur UGged :**<br><br>Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher*.<br><br>• **Dans le secteur UGm :**<br><br>Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Cette disposition ne s'applique pas au stationnement des deux-roues non motorisés des constructions* destinées au bureau.<br><br>Les aires de stationnement des véhicules motorisés peuvent être réalisées en surface et ne pas être couvertes.<br><br>Pour les constructions existantes*, les dispositions du paragraphe 5.2.4 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables. | **5.2 Stationnement**<br><br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>• Dans le secteur UGchu :<br><br>- Les règles de stationnement motorisé et non motorisé sont appliquées à l'unité foncière, y compris en cas de division en jouissance.<br><br>- L'effectif des usagers du service public considéré pour le calcul des places de stationnement des deux-roues non motorisés exclut l'effectif des patients hospitalisés.<br><br>- Les règles du paragraphe 5.2.3.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas. Les modalités de réalisation des places de stationnement des deux-roues non motorisés seront adaptées à l'usage des équipements, permettant notamment de recourir à des systèmes superposés (type rack), et assurant un usage fonctionnel et sécurisé pour l'ensemble des usagers. | Au sein de l'Université, le pôle Vie de Campus fera l'objet d'une division en jouissance, mais le stationnement est commun à l'ensemble du site. La mention ajoutée déroge ainsi aux dispositions générales ci-contre.<br><br>Les normes du PLUi concernant les vélos s'appliquent, hormis sur le nombre de patients hospitalisés.<br><br>Le stationnement des vélos doit pouvoir être adapté afin de limiter l'emprise au sol dédiée, au profit notamment des espaces végétalisés, tout en répondant aux exigences des fonctionnalités attendues par les différents usagers. |

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX
6.3 - Collecte des déchets

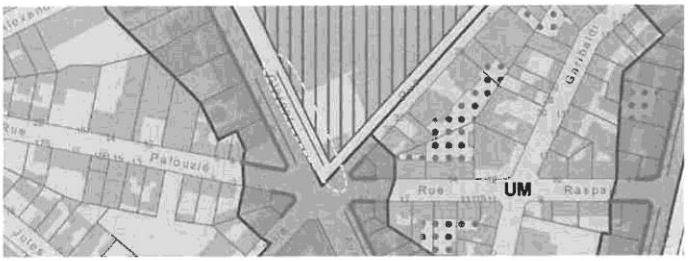
| 4-1-1 PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 4-1-2 PARTIE 2 : REGLEMENTS DE ZONES | | |
|---|---|---|---|
| | PLUi approuvé – ZONE UG | ZONE UG-chu | JUSTIFICATIFS |
| ***07 L'application de la règle au terrain*** *(page 19)*<br>*En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions* ***dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi s'appliquent à l'ensemble du projet avant division.***<br><br>***Cette disposition n'est pas applicable :***<br>***• pour l'application des règles relatives à la collecte des déchets prévues à la section 6.3 de la Partie 1 du règlement.***<br><br>***6.3.1 Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des ordures ménagères*** *(page 111)*<br><br>*6.3.2 Surfaces des locaux*<br>***Logement***<br>*Stockage ordures ménagères et des encombrants est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher*.*<br>***Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle***<br>*Stockage ordures ménagères est au moins égale à :*<br>*• 3 m² pour les locaux dont la surface de plancher* est inférieure à 50 m² ;*<br>*• 4 m² pour les locaux dont la surface de plancher* est comprise entre 50 m² et 100 m² ;*<br>*• 6 m² pour les locaux dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², plus 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.*<br>***Bureau***<br>*La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 350 m² de surface de plancher*.*<br>***Autres destinations et sous-destinations***<br>*La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 4 m², plus 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*. Il peut être situé au rez-de-chaussée ou au sous-sol* de la construction** | 6.3.1 – Règle générale<br><br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3). | 6.3.1 – Règle générale<br>*règle du PLUi approuvé ci-contre*<br><br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).<br><br>6.3.2 Dans le Secteur UGchu<br><br>Les règles de la partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour l'hôpital compte-tenu du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.<br><br>Les règles de la Partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour le volet universitaire. La surface totale du local destinée au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3m², plus 1 m² par tranche entamée de 450m² de surface de plancher, tenant compte pour le programme Recherche du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place. | Le stockage et l'enlèvement des déchets de l'hôpital répond à des règlementations propres, nécessitant de recourir à des prestataires spécialisés en charge de leur collecte.<br><br>L'application des normes des Dispositions générales (ci-contre) aboutirait à prévoir près de 800m² de locaux DAOM* pour l'Université et 80m² pour le pôle Vie de campus, surfaces très supérieures aux locaux déchets d'opérations d'enseignement supérieurs réalisées, comparées par l'EPAURIF. La norme ainsi proposée répond aux besoins. |

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

41

**2/ Justification de la suppression de l'alignement d'arbre avenue du Capitaine Glarner**

4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE
4-2-2 Plan de zonages détaillés
**4-2-2-9 Saint-Ouen-Sur-Seine** *(plan de zonage détaillé / extrait)*




**Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :**

Alignement d'arbre à préserver

*Alignement de 4 platanes à supprimer*

**4-1 REGLEMENT ECRIT**

**4-1-1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables toutes zones** *(page 82)*

***3.5.3 Arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver***

*Les arbres remarquables* et les alignements d'arbres* à préserver sont repérés sur les plans de zonage détaillés afin d'assurer leur préservation. Toute construction* ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur conservation, notamment dans les choix liés à l'implantation de la construction*, aux saillies* et au positionnement des accès*. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en oeuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable. Il doit être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement. En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres bordant des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L 350-3 du code de l'environnement.*

***CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Article L350-3***

*Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.*
*Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures.*
*Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur.*

**JUSTIFICATION**
La suppression de l'alignement est nécessitée par l'élargissement et l'aménagement de l'avenue du Capitaine Glarner. Suite à l'étude VRD, la décision de conserver l'ovoïde assainissement sur le trottoir Est contraint fortement la possibilité de planter un alignement d'arbres, mais une restitution serait possible rue Farcot.

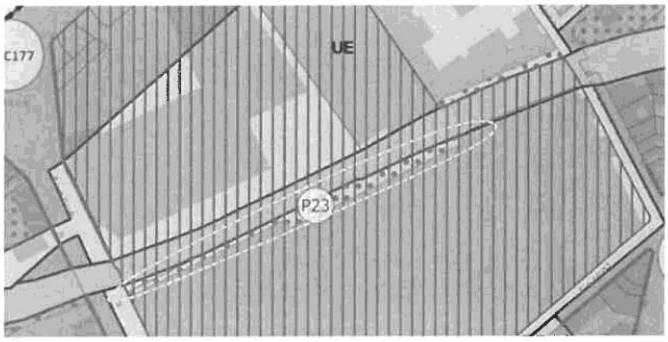
*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

42

**3/ Justification la suppression de l'Espace végétalisé à préserver (EVP) le long des voies ferrées**

**4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE**

**4-2-2-9 Saint-Ouen-Sur-Seine** (= plan de zonage détaillé / extrait)




**Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :**

Espace végétalisé à préserver (EVP) *EVP à supprimer*

**4-1 REGLEMENT ECRIT**

**4-1-1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables toutes zones** *(page 81)*

***3.5.1 Espaces végétalisés à préserver (EVP)***

*Les espaces végétalisés à préserver sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin que leur intégrité soit préservée, en application des dispositions ci-dessous. Ils sont entretenus et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère comprenant différentes strates* végétales.*

*La configuration et les composantes végétales de ces espaces peuvent évoluer sur le terrain*, dès lors que :*

- *est restituée sur le terrain*, majoritairement d'un seul tenant, une superficie globale équivalente à celle figurant au plan de zonage ;*
- *est maintenue, voire renforcée, leur insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante.*

*Cette protection ne fait pas obstacle, pour chaque terrain* concerné, à l'implantation :*

- *d'une construction annexe*, dès lors que son emprise au sol* n'excède pas 10 m² ;*
- *de composteurs.*

*En revanche, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée dans ces espaces, même sur dalles alvéolaires végétalisées ou autres dispositifs similaires.*

*La surface de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre*.*

**JUSTIFICATION**

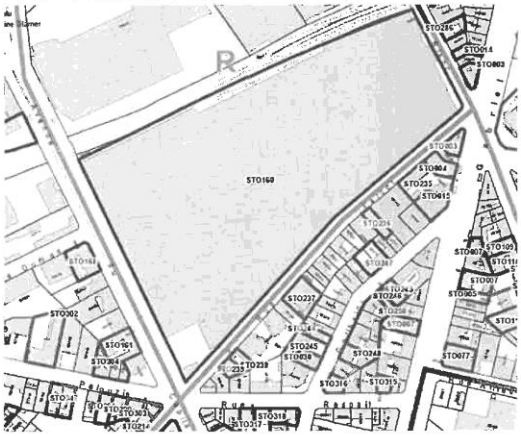
L'emprise de l'EVP (environ 1280 m²) est située actuellement le long des voies ferrées et correspond à des zones partiellement végétalisées. L'intégrité de l'emprise EVP ne peut être garantie, compte-tenu des sujétions techniques (soutènement) et réglementaires (servitude SNCF, accès pompiers) à prendre en compte pour la desserte de l'hôpital. La végétalisation et la valorisation des abords de la voie sncf figurent parmi les prescriptions du cahier des charges du Campus, afin de concourir à la fonction écologique des infrastructures, conformément aux orientations de l'OAP Environnement et Santé. Le projet fait également l'objet d'une étude faune / flore qui permet d'identifier les espèces en place qui sont à protéger.

**4 / Justification de la suppression de la protection patrimoniale de l'usine PSA**

4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-4 Plan du patrimoine bâti

**4-2-4-9 Saint-Ouen-sur-Seine** *(plan / extrait)*




4-1 REGLEMENT ECRIT

4-1-3 Partie 3 : patrimoine bâti

4-1-3-2 : Fiches patrimoine bâti

**4-1-3-2-7 Saint-Ouen-sur-Seine** *(STO 160 page 604)*

PLUi PLAINE COMMUNE — RÈGLEMENT – PARTIE 3 — FICHES PATRIMOINE

| **STO160** | **SITE PSA CITROËN** |
|---|---|

**LOCALISATION**

| | |
|---|---|
| **COMMUNE** | **SAINT-OUEN-SUR-SEINE** |
| **QUARTIER** | **GARIBALDI** |
| **ADRESSE** | 23 Rue du Capitaine Glarner |
| **REF.CADASTRALES** | R0022 |
| **SOURCES** | |



**CRITÈRES DE PROTECTION :**

■ Historique ■ Architectural □ Culturel

**PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE - ORGANISATION URBAINE**

**PRÉSENTATION DU BÂTI - TYPOLOGIE DU BÂTI**

Site usinier PSA Citroën construit fin XIXe, début XXe siècle
Construction présentant un grand intérêt architectural

**CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER, À METTRE EN VALEUR :**

| | |
|---|---|
| **Prescriptions** | Avant toute intervention, une enquête fine devra distinguer les valeurs individuelles des bâtiments formant l'ensemble. |
| **Recommandations** | |

*changements*

44

*4-1 REGLEMENT ECRIT*
*4-1-3 Partie 3 : patrimoine bâti*
*4-1-3-1 : Préambule*

*2-LA PORTÉE JURIDIQUE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI*
*2.1 Le cadre général*
*Tous les éléments bâtis de patrimoine identifiés dans ce document sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol (...) :*
*• permis de démolir pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie de la construction (article R 421-28-e) ;*
*(...)*
*Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification.*
*2.3 Les ensembles et séquences patrimoniaux*
*(...) Les prescriptions sont des dispositions réglementaires (...) Dans les ensembles bâtis patrimoniaux, il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. (...)*
*Les démolitions-reconstructions, partielles ou totales, ainsi que le recours à l'architecture contemporaine, peuvent être envisagés dès lors qu'ils répondent aux objectifs de préservation et de valorisation définis ci-dessus, compte tenu des caractéristiques de la construction et du périmètre considérés.*

**JUSTIFICATION**
L'ensemble des bâtiments devant être démoli, une étude historique sera réalisée afin de conserver la mémoire du site industriel, dont certains éléments pourraient faire l'objet d'une réinterprétation dans le cadre du projet hospitalier. Dans le contexte d'une restructuration des espaces publics (élargissement des voies), la préservation de la composition urbaine de l'ensemble bâti n'a plus de raison d'être.

**5 / Justification de la création des servitudes de localisation**

- **SLP APHP 224 : création d'une passerelle reliant deux futurs bâtiments du CHUGPN**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : APHP**
  **Parcelles : R20 + R22 + R24 + R25**

JUSTIFICATION
La création et la construction d'une passerelle franchissant la voie ferrée répond à la nécessité d'une liaison fonctionnelle directe entre les espaces de recherche clinique de l'hôpital et la recherche fondamentale de l'université.

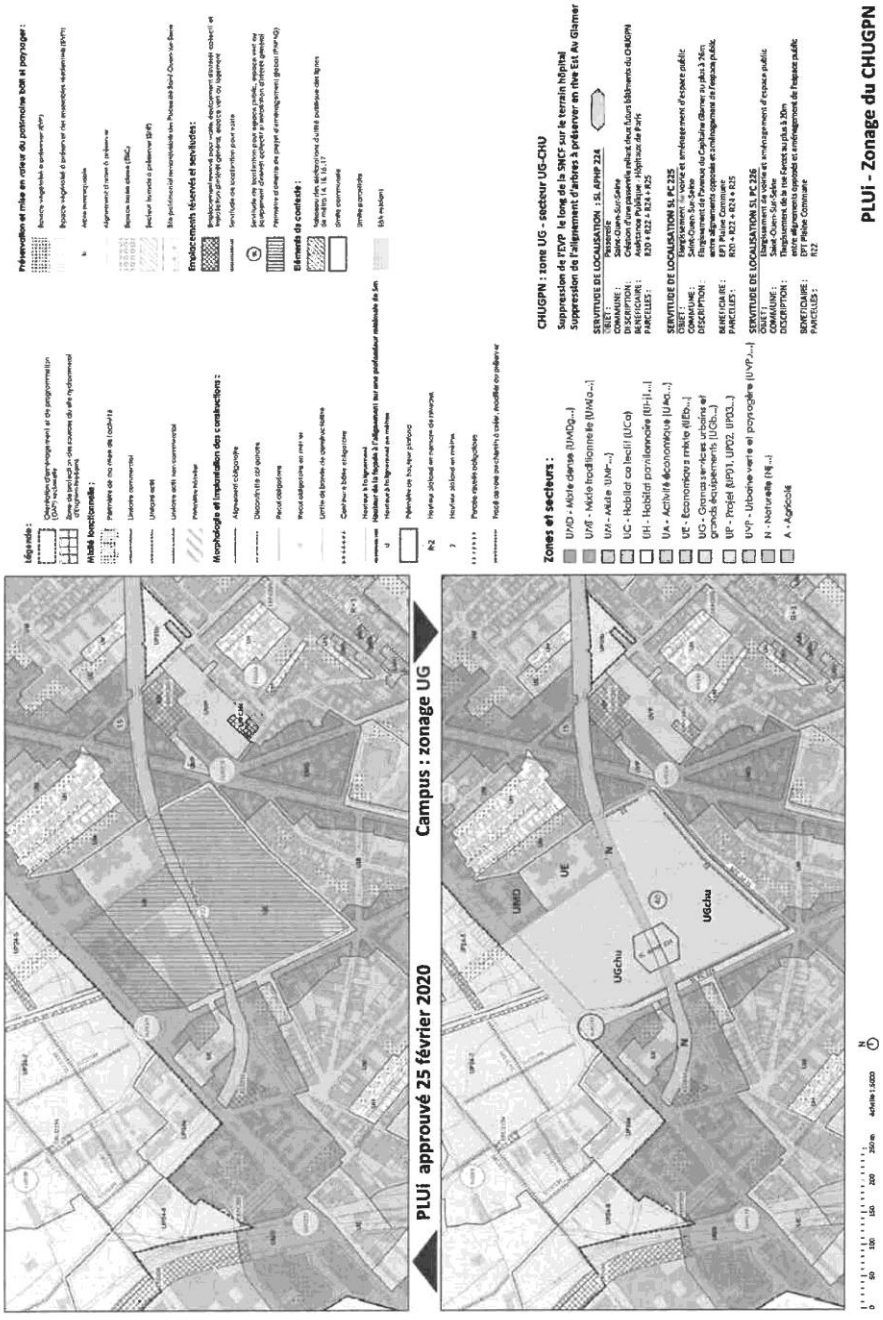
- **SLP PCO 225 : élargissement de l'avenue du Capitaine Glarner au plus à 26m entre alignements opposés et aménagement d'espace public**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : EPT Plaine Commune**
  **Parcelles : R20 + R22 + R24 + R25**
- **SLP PCO 226 : élargissement de la rue Farcot au plus à 20m entre alignements opposés et aménagement d'espace public**
  **Commune : Saint-Ouen-sur-Seine**
  **Bénéficiaire : EPT Plaine Commune**
  **Parcelles : R22**

**JUSTIFICATION**
L'élargissement des voies répond à l'évolution des flux (piétons, vélos, véhicules) et au paysagement.

# ANNEXE 1: règlement graphique

## - Plan de zonage du PLUI en vigueur et proposition de zonage UGchu unique

(pièce 4-2-2-9 du PLUI)




*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

46

## ANNEXE 2: règlement écrit

- a/ Règlement : définitions et dispositions générales (pièce 4-1-1, modification p18)

- b/ Règlement zone UG inclus secteur UGchu (pièce 4-1-2-1 du PLUi)

- c/ Suppression de la protection du site PSA dans le Plan du patrimoine bâti (4-2-4-9) et suppression de la Fiche patrimoine STO 160 (pièce 4-1-3-2-7)

- a/ Règlement : définitions et dispositions générales (pièce 4-1-1, modification p 18)

| ZONES | DESCRIPTION |
|---|---|
| UG<br>Grands services urbains et grands équipements | La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également les emprises du canal Saint-Denis.<br>L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.<br>Il s'agit également de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune.<br>Dans cette zone, 5 secteurs sont identifiés :<br>- Le secteur UGb dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;<br>- Le secteur UGc dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;<br>- Le secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers ;<br>- Le secteur UGg dédié aux gares du Grand Paris Express ;<br>- Le secteur UGm dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;<br>- Le secteur UGp dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers.<br>- Le secteur UGcla dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine. |
| UP1, UP2, UP3...<br>Projet | Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.<br>L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale. |
| UVP<br>Urbaine verte et paysagère | La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.<br>L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions.<br>Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces.<br>Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :<br>- Le secteur UVPu dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés<br>- Le secteur UVPc dédié aux installations culturelles et activités de loisirs<br>- Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs<br>Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. |
| N<br>Naturelle | La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.<br>Elle inclut les espaces particulièrement sensibles que sont les sites Natura 2000. Elle comprend également les grands parcs, les berges de la Seine non aménagées, les jardins partagés, familiaux ou ouvriers, les cimetières ou encore les coulées vertes liées aux infrastructures.<br>L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces de toute utilisation, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec leur préservation et leur amélioration.<br>Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés :<br>- Le secteur N2000 dédié aux sites classés NATURA 2000 ;<br>- Le secteur Nj dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ;<br>- Le secteur Nc dédié aux cimetières ;<br>- Le secteur Ns1 (STECAL) dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ;<br>- Le secteur Ns2 (STECAL) dédié au secteur de renaturation de la commune de l'Ile-Saint-Denis. |
| A<br>Agricole | La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.<br>L'objectif poursuivi est de préserver ces espaces en les inscrivant dans la volonté d'un développement de l'agriculture urbaine. |

- b/ Règlement zone UG inclus secteur UGchu (pièce 4-1-2-1 du PLUi)

**UG**

# REGLEMENT ECRIT

## > ZONE UG

SOURCE :
Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

**SOMMAIRE**

> ZONE UG

**CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

**1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites**

**1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

**CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

2.1.1 - Règle générale

2.1.2 - Règles graphiques

2.1.3 - Dans le secteur UGchu :

**2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

2.2.1 - Règle générale

2.2.2 - Dans le secteur UGchu :

2.2.3 - Règles alternatives

**2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

2.3.1 - Règle générale

2.3.2 - Règles alternatives

**2.4 - Emprise au sol des constructions**

**2.5 - Hauteur des constructions**

2.5.1 - Règle générale

2.5.2 - Dans le secteur UGchu

2.5.3 - Bonus de constructibilité

2.5.4 - Règles alternatives

2.5.5 - Règles graphiques

**2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH**

**CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE**

**3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs**

3.1.1 Règle générale

**3.2 - Les aspects quantitatifs**

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

**3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses**

**3.4 - Règles alternatives**

**3.5 - Règles graphiques**

**CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE**

**4.1 - Principes généraux**

**4.2 - Qualité et aspect des constructions**

**4.3 - Traitement des clôtures**

**4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux**

**CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT**

**5.1 - Déplacements**

**5.2 - Stationnement**

**CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**6.1 - Desserte par les réseaux**

**6.2 - Assainissement**

**6.3 - Collecte des déchets**

**RAPPELS**

**Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (*) sont définis dans la Partie 1 du règlement « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones ». Il y a lieu de s'y reporter pour la bonne compréhension de l'ensemble des règles.**

**Outre les dispositions du présent règlement de zone, s'appliquent également :**

- les dispositions générales prévues dans la Partie 1 du règlement ;
- les dispositions figurant dans les documents graphiques, qui peuvent compléter les dispositions du présent règlement de zone ou, si elles sont en contradiction avec ces dernières, s'y substituer ;
- les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et éventuellement dans les OAP sectorielles, avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les OAP complètent les dispositions du présent règlement de zone.

**CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX**

La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également l'emprise du canal Saint-Denis.

L'objectif poursuivi est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

Il s'agit également de conserver les abords végétalisés des voies ferroviaires et autoroutières qui sont des continuités écologiques et participent au déplacement de la faune.

Dans cette zone, sept secteurs sont identifiés :

- Le secteur **UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- Le secteur **UGc** dédié au Campus Condorcet à Aubervilliers ;
- Le secteur **UGged** dédié au Grand équipement documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers
- Le secteur **UGg** dédié aux gares du Grand Paris Express ;
- Le secteur **UGm** dédié au Fort de l'Est à Saint-Denis ;
- Le secteur **UGp** dédié aux piscines olympiques du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers.
- Le secteur **UGchu** dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans le secteur Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine.

# CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, chapitre 1).

## 1.1 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites

Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination de commerce de gros ;
- Les constructions* à destination de cinéma ;
- Les constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique, **sauf dans le secteur UGg ;**
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 1.2 - Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont **autorisées sous conditions** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à destination d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone* ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGb, UGp, UGm, UGged et UGchu** les constructions* à destination d'habitation dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp, UGged et UGchu,** les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors que ces activités sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'équipement ;
- **Dans les secteurs UGg et UGp,** les constructions* à destination d'hébergement hôtelier et touristique, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGc, UGp UGged, UGm et UGchu,** les constructions* à destination de bureau, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'équipement ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

# CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité.

### 2.1.2 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonages détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.1.5 de la Partie 1 du règlement.

### 2.1.3 - Dans le secteur UGchu :

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité principale*.

Les constructions* sont implantées soit à l'alignement*, soit en recul*.

Le choix d'implantation est apprécié au regard des constructions* voisines afin de préserver une cohérence de la séquence urbaine dans laquelle la construction* s'insère.

- En cas de recul* des constructions par rapport à l'alignement, ce recul fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf si des motifs liés aux contraintes techniques de sécurité et de fonctionnement empêchent cet aménagement paysager.
- Sur le linéaire du bâtiment, les saillies pouvant donner lieu à création de surface de plancher sont autorisées sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie
- A partir du niveau du Rez-de-chaussée, la création de marquise, auvent ou tout autre dispositif signifiant l'entrée principale du bâtiment est autorisée

## 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

En cas d'implantation en retrait* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres ;
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres ;
- Dans le cas où une limite séparative* du terrain* constitue également une limite avec une zone* UMD, UMT, UM ou UC, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf), avec un minimum de 8 mètres, que la façade* ou partie de façade* comporte ou non des baies*.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Au UGged, dans lequel le retrait* est au moins égal à 2 mètres ;
- Au secteur UGb.

### 2.2.2 - Dans le secteur UGchu :

- Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant toutes zones à l'exclusion des zones UMD, UMT, UM, UC :

  Les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*

  En cas d'implantation en retrait* :

  - Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à 8 mètres.
    - Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).
  - Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal à 4 mètres
    - Si la limite séparative est constituée par une emprise ferrée, le retrait est au moins égal à 1,90 m (code civil).

- Dans le cas de l'implantation d'une construction* jouxtant les zones UMD, UMT, UM, UC :

  - Dans la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions* sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait*.

    Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres

  - Au-delà de la bande de 20m par rapport à l'emprise publique, les constructions sont implantées en retrait* de la limite séparative.

    Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* (L ≥ Hf/2) avec un minimum de 6 mètres

### 2.2.3 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.2.5 de la Partie 1 du règlement.

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

## 2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### 2.3.1 - Règle générale

La distance séparant les façades* ou parties de façade* de deux constructions non contiguës* est mesurée comme suit :

- Dans le cas où les façades* ou parties de façades* de deux constructions* comportent des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction* non contiguës implantées sur un même terrain* est au moins égale au tiers de la hauteur* de la construction* la plus haute, existante ou nouvelle (L ≥ Hf/3), avec un minimum de 6 mètres.
- Dans le cas où les façades* des deux constructions* ne comportent pas des baies*, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* ou parties de construction non contiguës* implantées sur un même terrain* est au moins égale à 2,5 mètres.

Toutefois :

- Dans le secteur **UGp**, la distance entre les façades* ou parties de façade* de deux constructions* est au moins égale à 6 mètres.
- Dans les secteurs **UGb, UGged, UGm et UGchu**, l'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain* n'est pas réglementée.

La distance entre une construction* et une annexe* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles alternatives

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.3.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues à la section 2.3.3 de la Partie 1 du règlement.

## 2.4 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* n'est pas réglementé.

## 2.5 - Hauteur des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie par une hauteur* totale (Ht) au plus égale à 30 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- le secteur **UGb** ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur **UGm** ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés conçus pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains ou concourant à la production d'énergie.

Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il est toutefois recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines.

### 2.5.2 - Dans le secteur UGchu

La hauteur maximale des constructions est définie par un périmètre de hauteur plafond au plan graphique.

Cette hauteur graphique s'applique sur la totalité du secteur UGchu, sous réserve des inscriptions graphiques, et elle se mesure par rapport au niveau du trottoir le plus proche de l'accès principal du bâtiment.

Ne sont pas concernés par cette hauteur :

Les édicules techniques*, les dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au fonctionnement de la construction*, et tout autres édicules ou installations nécessaires au fonctionnement du bâtiment (hélistation ....) et autres édicules participant à l'intégration urbaine et architecturale de la future construction.

Afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage et sous réserve des contraintes techniques et de fonctionnement propres à chaque équipement, il sera recherché une harmonie d'ensemble avec les hauteurs de façade* des constructions voisines.

### 2.5.3 - Bonus de constructibilité

Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

### 2.5.4 - Règles alternatives

Une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 peut être autorisée en application des règles alternatives prévues au paragraphe 2.5.6 de la Partie 1 du règlement.

### 2.5.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués au paragraphe 2.5.7 de la Partie 1 du règlement.

## 2.6 - Dispositions particulières applicables aux terrains mitoyens de la zone UH

Les dispositions particulières définies à la section 2.6 de la Partie 1 du règlement sont applicables.

# CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

## 3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.1 Règle générale

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.

3.1.2 Secteur UGchu

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.1).

Toutefois, les dispositions de l'article 3.1.3 relative aux principes d'aménagement de pleine terre et de l'article 3.1.4 de la Partie 1 du règlement, relatives à l'aménagement de l'espace constitué par le recul* de la construction* par rapport à l'alignement*, ne sont pas applicables.

Dans le secteur UGchu, le traitement de la pleine terre privilégie les quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes, dès lors que la superficie, les contraintes de fonctionnement de l'équipement et les obligations réglementaires liées à la circulation ferroviaire le permettent. Les arbres sont librement répartis dans les espaces végétalisés en tenant compte des contraintes techniques et de fonctionnement de l'équipement et des conditions nécessaires au développement du végétal.

## 3.2 - Les aspects quantitatifs

3.2.1 - Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre*, définis ci-dessous, sont des pourcentages minimums applicables à la totalité de la surface du terrain*.

- **Dans la zone UG générale et les secteurs UGg et UGm :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGc :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 40%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 20%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 10%.
- **Dans le secteur UGp :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGb :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGged :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 10%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 5%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.
- **Dans le secteur UGchu :**
  - Le coefficient d'espace libre* est au moins égal à 20%.
  - Le coefficient d'espace végétalisé* est au moins égal à 8%.
  - Le coefficient de pleine terre* est au moins égal à 5%.

3.2.2 - Le coefficient de compensation de la pleine terre

Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

3.2.3 - Le coefficient de densité végétale (unité de plantation)

3.2.3.1 Règle générale

Le coefficient de densité végétale défini à la section 3.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

8 unités de plantation minimum sont réalisées pour 100 m² de surface d'espace végétalisé*, dont au moins 1 arbre de moyen développement.

3.2.3.2 Dans le secteur UGchu

Le coefficient de densité végétale défini dans le tableau de la section 3.2.2 de la Partie 1 du règlement est applicable.

Il sera réalisé au minimum 8 unités de plantations pour 100m² de surface d'espace végétalisé* avec au moins un arbre de petit développement par tranche de 200m² de surface végétalisée.

Le % de buisson comptant dans les unités de plantations réalisées n'est pas limité.

## 3.3 - Traitement environnemental et paysager des toitures terrasses

Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses défini à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable.

Toutefois, les toitures terrasses* des constructions* sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.

## 3.4 - Règles alternatives

Des surfaces d'espaces libres*, d'espaces végétalisés* ou d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 et 3.2.3 peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues au paragraphe 3.4 de la Partie 1 du règlement.

## 3.5 - Règles graphiques

Les règles graphiques figurant aux plans de zonage détaillés se substituent aux dispositions prévues par le règlement écrit de la zone*, y compris les règles alternatives. Leurs effets sont indiqués à la section 3.5 de la Partie 1 du règlement.

# CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

## 4.1 - Principes généraux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.1).

## 4.2 - Qualité et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.2)

Toutefois :

- Les dispositions relatives à la rupture architecturale* prévues au paragraphe 4.2.1 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.
- Dans le secteur **UGg**, les dispositions relatives au recul des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade*, prévues au paragraphe 4.2.2 de la Partie 1 du règlement, ne sont pas applicables. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction*.

## 4.3 - Traitement des clôtures

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

## 4.4 - Eléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).

# CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

## 5.1 - Déplacements

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.1).

## 5.2 - Stationnement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 5.2).

Toutefois :

- **Dans les secteurs Ugc et UGb :**

Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

- **Dans le secteur UGged :**

Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher*.

- **Dans le secteur UGm :**

Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Cette disposition ne s'applique pas au stationnement des deux-roues non motorisés des constructions* destinées au bureau.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés peuvent être réalisées en surface et ne pas être couvertes.

Pour les constructions existantes*, les dispositions du paragraphe 5.2.4 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

- **Dans le secteur UGchu :**

  - Les règles de stationnement motorisé et non motorisé sont appliquées à l'unité foncière, y compris en cas de division en jouissance.

  - L'effectif des usagers du service public considéré pour le calcul des places de stationnement des deux-roues non motorisés exclut l'effectif des patients hospitalisés.

  - Les règles du paragraphe 5.2.3.1 de la Partie 1 du règlement ne s'appliquent pas. Les modalités de réalisation des places de stationnement des deux-roues non motorisés seront adaptées à l'usage des équipements, permettant notamment de recourir à des systèmes superposés (type rack), et assurant un usage fonctionnel et sécurisé pour l'ensemble des usagers.

# CHAPITRE 6 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 6.1 - Desserte par les réseaux

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.1).

## 6.2 - Assainissement

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.2).

Dans le secteur **UGg**, la gestion des eaux pluviales* s'opère grâce à des bassins d'infiltration et de rétention, enterrés ou à ciel ouvert, avec un raccordement au réseau public d'assainissement public dont le débit de fuite* est conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

## 6.3 - Collecte des déchets

### 6.3.1 – Règle générale

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 6.3).

### 6.3.2 Dans le Secteur UGchu

Les règles de la partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour l'hôpital compte-tenu du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.

Les règles de la Partie 1 section 6.3 ne s'appliquent pas pour le volet universitaire. La surface totale du local destinée au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3m², plus 1 m² par tranche entamée de 450m² de surface de plancher, tenant compte pour le programme Recherche du caractère spécifique des déchets considérés dont le tri, le stockage et l'ensemble des collectes seront adaptés aux règlementations en vigueur des filières mises en place.

## - c/ Suppression de la protection du site PSA dans le Plan du patrimoine bâti (4-2-4-9) et suppression de la Fiche patrimoine STO 160 (pièce 4-1-3-2-7) du PLUI

4-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-4 Plan du patrimoine bâti

**4-2-4-9 Saint-Ouen-sur-Seine** *(plan / extrait)*



4-1 REGLEMENT ECRIT

4-1-3 Partie 3 : patrimoine bâti

4-1-3-2 : Fiches patrimoine bâti

**4-1-3-2-7 Saint-Ouen-sur-Seine** *(STO 160 page 604)*

PLUi PLAINE COMMUNE — RÈGLEMENT – PARTIE 3 — FICHES PATRIMOINE

| **STO160** | **SITE PSA CITROËN** |
|---|---|

**LOCALISATION**

| | |
|---|---|
| **COMMUNE** | **SAINT-OUEN-SUR-SEINE** |
| **QUARTIER** | **GARIBALDI** |
| **ADRESSE** | 23 Rue du Capitaine Glarner |
| **REF.CADASTRALES** | R0022 |
| **SOURCES** | |



**CRITÈRES DE PROTECTION :**

■ Historique ■ Architectural □ Culturel

**PRÉSENTATION DE L'ENSEMBLE - ORGANISATION URBAINE**

**PRÉSENTATION DU BÂTI - TYPOLOGIE DU BÂTI**

Site usinier PSA Citroën construit fin XIXe, début XXe siècle
Construction présentant un grand intérêt architectural

**CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER, À METTRE EN VALEUR :**

| | |
|---|---|
| **Prescriptions** | Avant toute intervention, une enquête fine devra distinguer les valeurs individuelles des bâtiments formant l'ensemble. |
| **Recommandations** | |

*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

64

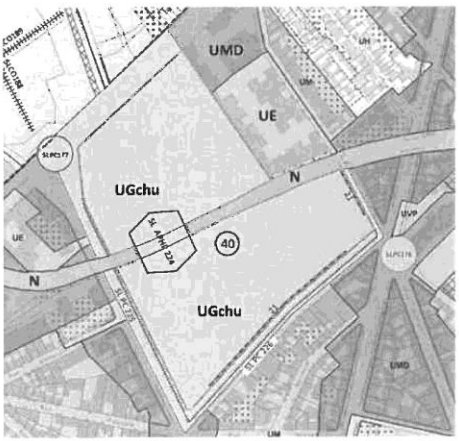
# ANNEXE 3 : règlement écrit (pièce 4-1-4 du PLUi)

## - Servitudes de localisation (SLP 224 à 226) créées et rajoutées dans la liste des SL, et suppression de la référence du PAPAG n°P23

4-1 REGLEMENT ECRIT

4-1-4- PARTIE 4 : Liste des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

| Référence *(figurant sur le plan de zonage)* | Objet | Commune | Description | Bénéficiaire | Parcelles |
|---|---|---|---|---|---|
| SL APHP 224 | Passerelle | Saint-Ouen-sur-Seine | Création d'une passerelle reliant deux futurs bâtiments du CHUGPN | Assistance Publique-Hôpitaux de Paris | R20+R22+R24+R25 |
| SL PC 225 | Elargissement de voirie et aménagement d'espace public | Saint-Ouen-sur-Seine | Elargissement de l'avenue du Capitaine Glarner au plus à 26m entre alignements opposés et aménagement de l'espace public | Plaine Commune | R20+R22+R24+R25 |
| SL PC 226 | Elargissement de voirie et aménagement d'espace public | Saint-Ouen-sur-Seine | Elargissement de la rue Farcot au plus à 20m entre alignements opposés et aménagement de l'espace public | Plaine Commune | R22 |




*2020 12 – Pièce 3-1 – Mise en compatibilité du document d'urbanisme : Notice exposant les motifs des changements apportés et ses annexes Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord*

65

## ANNEXE 4 : Évaluation environnementale et avis de l'autorité environnementale de la mise en compatibilité du PLUI

- Il convient de se reporter aux pièces suivantes du présent dossier de DUP unique pour en connaître le contenu:
- *Pièce 2-1 – Evaluation environnementale*
- *Pièce 2-2- Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et mémoire en réponse*

VU pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour
2022-0606 du 14 MARS 2022

Annexe n° 3

Document accompagnant l'arrêté déclarant d'utilité publique le Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) en application de l'article L. 122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le préfet de la Seine-Saint-Deni

Jacques WITK[illegible]

**Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**

Le présent document est prévu par les dispositions du 5ème alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précisent que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique »

A cet égard, il reprend pour l'essentiel les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer. En tant que de besoin, il conviendra de se reporter systématiquement à ces documents afin de qualifier le caractère d'utilité publique du projet.

## I – PRESENTATION DU PROJET :

Le projet de Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord, qualifié d'intérêt général par arrêté préfectoral du 7 juin 2019, vise à regrouper, sur un site unique à Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis) une structure hospitalière qui abritera les activités médico-chirurgicales des hôpitaux Bichat (Paris 18e) et Beaujon (Clichy 92) ainsi qu'une structure universitaire réunissant principalement les activités d'enseignement et de recherche actuellement situées sur les sites Bichat, Villemin, Garancière et Montrouge et des quatre Instituts de Formation en Soins Infirmiers correspondants, et des services associés des CROUS de Paris et de Créteil.

Ce nouveau Campus hospitalo-universitaire est porté, pour la partie universitaire, par l'Etat représenté par le ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), tutelle de l'Université et des CROUS de Paris et de Créteil, et pour la partie hospitalière, par l'Assistance publique-hôpitaux de Paris (AP-HP). Il constituera un pôle de rayonnement national et européen, tant en matière de soins que de recherche et de formation.

En outre, en s'implantant au nord de la Métropole du Grand Paris, ce projet innovant représente une opportunité majeure de contribuer à l'essor économique, à la réduction des inégalités territoriales de santé et au rayonnement de votre département.

Le Campus doit s'implanter sur un site permettant des liaisons entre ses différents programmes sur une emprise foncière de plus de 7 hectares,

- Bordée par le boulevard Victor Hugo au nord (RD 410), l'avenue du capitaine Glarner à l'ouest, la rue Farcot au sud et la rue Louis Blanc à l'est ;

Et

- Traversée d'est en ouest par une voie ferrée, au-dessus de laquelle un franchissement aérien reliera les deux équipements hospitalier et universitaire.

Le programme se déploiera sur 230 0000 m² environ de surface de plancher au total, avec une marge de précision dans la traduction architecturale ultérieure des composantes hospitalière et universitaire du projet.

1

A ce stade de la programmation [avant-projet sommaire en cours pour l'hôpital ; marché global de performance en cours de dialogue compétitif pour l'université et étude de programmation pour le volet Vie étudiante] le décompte de surface prévoit :

Autour de 143 000 m² pour l'hôpital de l'AP-HP [programme 2020], sur 4,1 ha ;

Environ 88 000 m2 pour le volet universitaire (programme Enseignement -Recherche-Vie étudiante) sur 3 ha.

## II – PROCESSUS DE PARTICIPATION DU PUBLIC

### 1. La procédure de concertation du public

#### a. Première réunion d'information publique autour du projet d'hôpital universitaire Paris Nord en 2015

Une première réunion d'information publique, organisée par l'APHP, autour du projet d'hôpital universitaire Paris Nord et l'avenir des hôpitaux Bichat – Claude-Bernard et Beaujon s'est tenue le 15 avril 2015 en présence des élus et de Martin Hirsch directeur général de l'AP-HP.

#### b. Première phase de concertation CNDP sur le premier terrain des Docks de Saint-Ouen

Université de Paris et l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris ont engagé du 27 janvier au 17 mars 2017 une concertation portant sur l'implantation du Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen-sur-Seine. Placée sous l'égide d'un garant nommé par la Commission nationale du Débat public, elle a permis à tous les acteurs potentiellement impliqués - patients, riverains, personnels, citoyens - de faire valoir leur point de vue.

La concertation a été menée selon les modalités suivantes :

- ✓ une exposition proposée au centre administratif de la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, où de la documentation et un registre papier ont permis à chacun de s'informer et de donner son avis ;
- ✓ un site internet dédié au projet WWW.CAMPUS-HOPITAL-GRANDPARIS-NORD.FR, comprenant un espace collaboratif permettant à chacun de déposer une question, un avis ou une contribution ;
- ✓ deux réunions publiques organisées à Saint-Ouen-sur-Seine durant cette période de concertation publique :
  - Samedi 4 février 2017 à 10 h (rdv à l'école Victor Hugo – 125, bd Victor Hugo) : Présentation du projet et échanges.
  - Samedi 11 mars 2017 à 10h (rdv à l'école Petits princes – 22, allée de Paris) : Présentation du projet, échanges et ateliers.
- ✓ des réunions d'information et d'échanges destinées à leurs professionnels concernés (enseignants-chercheurs, personnels administratifs et techniques, personnels médicaux et soignants, étudiants...) sur les sites de Villemin, de Bichat et de Beaujon ;
- ✓ une réunion publique à la mairie du 18ème arrondissement le 6 mars 2017, pour échanger sur le devenir des sites existants de l'AP-HP ;
- ✓ deux communiqués de presse (un d'annonce et un de bilan) ;
- ✓ des communications sur les réseaux sociaux de l'AP-HP, des hôpitaux et de l'université ;
- ✓ encarts publicitaires dans Le Parisien 93 annonçant la concertation et les réunions publiques.

Les documents de cette concertation peuvent être trouvés sur le site CNDP https://www.debatpublic.fr/projet-dimplantation-du-chu-du-grand-paris-nord-a-saint-ouen

2

### c. Seconde concertation pour le terrain PSA – Victor Hugo

En raison de contraintes techniques et financières lourdes, le site initialement choisi sur la ZAC des Docks a été abandonné. Le nouveau site, objet du projet identifié, sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine et décrit supra, a fait l'objet d'une concertation publique préalable avec garants, dont la méthodologie a été validée par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) le 5 décembre 2018.

Cette concertation avec garants de la Commission Nationale de Débat Public s'est tenue du 10 décembre 2018 au 10 février 2019 pour recueillir l'avis de la population.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-1 et suivants du code de l'environnement, la Commission Nationale du Débat Public a tiré le bilan de la concertation le 6 mars 2019 sur les objectifs et les modalités de la concertation, dans le cadre de la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord.

La concertation a été menée selon les modalités suivantes :

- Trois réunions publiques se sont tenues, les 20 décembre 2018, 29 janvier 2019 et 07 février 2019. Elles ont rassemblé chacune une centaine de personnes (deux en mairie de Saint-Ouen-sur-Seine et une au conseil régional d'Ile-de-France) ;
- Une visite urbaine s'est déroulée le 19 janvier 2019 dans le quartier d'implantation du Campus et a rassemblé une soixantaine de personnes ;
- Une réunion dédiée aux acteurs de santé a réuni une vingtaine de participants, le 24 janvier 2019 à l'hôpital Bichat;
- Un Facebook Live organisé le 01 février 2019 a permis de répondre aux questions de personnes ne pouvant se déplacer;
- Une réunion dédiée aux associations de patients, qui s'est tenue le 9 février 2019, a rassemblé une quinzaine de personnes ;
- Un affichage de 450 affiches dans les commerces de proximité et la distribution de quelque 2 000 flyers dans le quartier ;
- L'exposition de treize panneaux présentant le projet au Centre administratif et social de la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, dans les halls des hôpitaux Bichat et Beaujon et du siège de l'AP-HP ainsi que dans les sites universitaires, à savoir Paris Rive Gauche, Bichat, Villemin, Garancière ;
- Des réunions d'information auprès des personnels et étudiants des hôpitaux et des sites de l'université ;
- Communiqués de presse d'annonce et de bilan : https://www.aphp.fr/contenu/campus-hospitalo-universitaire-grand-paris-nord-lancement-dune-concertation-publique-sur-le
- Communication large sur tous ces événements via les réseaux sociaux twitter et Facebook AP-HP et Université ;
- Encarts publicitaires dans Le Parisien 93 annonçant la concertation et les réunions publiques.

### d. La concertation et les mesures de publicité mises en place pour le Projet d'Intérêt Général (PIG)

L'Etat représenté par le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et l'AP-HP ont déposé le 2 avril 2019 auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis un dossier en vue de la qualification du projet de Campus Hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord en Projet d'Intérêt Général (PIG). Au titre de cette procédure, l'arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 4 avril 2019 a précisé les modalités de mise à disposition du public de ce dossier, du 12 avril au 12 mai 2019.

Cette mise à disposition du public a été relayée par des affichages en sous-préfecture et par des publications presse dans le Parisien (édition 93) et Libération en date du 11 avril 2019.

Le 29 mai 2019, l'Etat et l'AP-HP ont transmis un rapport au préfet de la Seine-Saint-Denis pour faire le bilan de cette consultation préalable à la prise d'un arrêté de qualification de projet d'Intérêt Général. Ce bilan est annexé à la réponse à la commission d'enquête (Annexe 1.2). Le comité de pilotage du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord, réuni sous la présidence du préfet de la région d'Île-de-France et préfet de Paris, le 29 mai 2019, a donné un avis favorable quant à la qualification en Projet d'Intérêt Général (PIG) de l'opération, sur le fondement du bilan de la mise à disposition du public du dossier.

3

Par arrêté préfectoral du 7 juin 2019, le préfet de la Seine Saint Denis a qualifié de projet d'intérêt général le projet du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN) situé sur la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine (93), cet arrêté a fait l'objet d'une mise à disposition du public et a contribué ainsi à enrichir l'information auprès du public.

**e. La post-concertation**

Afin de recueillir les contributions du public, des registres ont été mis à disposition lors de chaque réunion publique et à la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine et un formulaire dédié a été mis en ligne sur le site du projet : campus-hopital-grandparis-nord.fr

Une période complémentaire d'instruction a permis de prendre en compte les éléments issus de cette concertation.

Ainsi, la mission des garants a été prolongée par la CNDP pour veiller à la bonne information du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Dans ce cadre spécifique une nouvelle garante Madame Fatima Ouassak a été nommée comme garant unique sur ce volet post-concertation.

Cette post concertation des maîtres d'ouvrage a informé les publics de novembre 2020 à juin 2021 selon des modalités adaptées au contexte sanitaire avec :

- Une réunion publique de lancement de la post-concertation le 5 novembre 2020 en webinaire (639 vues) ;
- Un Communiqué de presse : https://www.aphp.fr/contenu/lancement-de-la-post-concertation-publique-sur-le-projet-de-campus-hospitalo-universitaire ;
- La tenue de plusieurs ateliers thématiques : un atelier Insertion urbaine le 9 décembre 2020 sous forme d'échange organisé avec des riverains (60 inscrits, 39 participants), un atelier Santé avec l'ARS le 2 février 2021 (41 participants), un atelier Université Territoire le 25 mars 2021 (40 participants). Les attentes exprimées à cette occasion ont été intégrées dans le cahier des charges d'insertion urbaine et paysagère du projet qui est l'une des pièces que les candidats des concours d'architecture de l'hôpital (ouvert en 2019) et de l'université (2020) doivent respecter dans leurs projets.Tous les ateliers ont été promus de la même façon avec des envois d'invitations à plus de 7000 contacts, des reprises sur les réseaux sociaux, le site internet du projet campus, de l'AP-HP et de l'université et annoncés via le communiqué de presse général ;
- Une réunion publique de présentation des projets alternatifs s'est tenue le 19 janvier 2021 ;
- Le site internet utilisé pendant la concertation par le biais d'une plateforme (http://campus-hopitalgrandparis-nord.fr) qui, en cours de concertation, s'est enrichi de divers documents présentés en réunion et sollicités par les garants et les habitants ;
- La diffusion depuis février 2020 d'une newsletter dédiée au Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord. Envoyée à toute personne en formulant la demande, celle-ci présente les grandes étapes d'avancement du projet, des innovations scientifiques, médicales, en matière d'enseignement portées par les acteurs des sites actuels, des articles d'inspiration sur des projets de construction étrangers et, plus généralement, toute l'actualité en lien avec le projet ;
- La diffusion boîtes à lettres début juillet 2021 aux habitants de Saint-Ouen d'un 4 pages de présentation du projet « Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord Pour et avec vous ! » avec le calendrier et annonçant l'enquête publique (22 027 envois).

Ainsi, des informations sont accessibles pour le public, en parallèle des procédures réglementaires, ce qui permet de visualiser les objectifs et le contenu du projet, ainsi que les échéances envisagées, au fur et à mesure de son avancement.

Sur le site internet, la « foire aux questions » est enrichie régulièrement pour répondre aux interrogations du public. Elle comporte une soixantaine de sujets auxquels les maîtres d'ouvrage apportent des réponses,

précisant les contours du projet. Enfin, un formulaire de contact est disponible sur le site afin de faciliter la prise de contact avec l'équipe projet.

Le 29 juillet 2021, le rapport final du garant a été rendu et cette pièce est incluse dans le dossier soumis à enquête au chapitre 2- pièce 2-4.

Les deux concertations publiques successives, la post concertation qui en a pris la suite, l'enquête publique pour la qualification de projet d'intérêt général et celle pour la déclaration d'utilité publique, ont toutes présentées le projet articulant l'impossibilité de rénover les deux sites existants et le principe de leur fermeture à l'horizon de l'ouverture du futur campus.

Ainsi, à titre d'exemple, lors de la première grande réunion publique tenue il y a plus de six ans (15 avril 2015), cet aspect a été présenté par le directeur général de l'AP–HP, le directeur général de l'agence régionale de santé Île-de-France et plusieurs élus (la députée de la 3e circonscription de Paris, l'adjoint à la mairie de Paris chargé de la santé et du handicap et vice-président du conseil de surveillance de l'AP–HP et le maire du 18e arrondissement). Puis à chaque étape et dans toutes les réunions, cet aspect majeur a été rappelé.

## 2. L'enquête publique unique du projet

L'enquête publique du projet de de Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord s'est tenue du 13 septembre 2021 au 15 octobre 2024 inclus.

Pour compléter le dispositif légal et la tenue de 5 permanences par la commission d'enquête, une réunion publique d'information et d'échange avec le public a été organisée le 29 septembre 2021 à la Serre du Grand Parc en présence du Président de la commission d'enquête et des maîtres d'ouvrage représentés par Martin Hirsch, directeur général de l'AP-HP, Pr Xavier Jeunemaitre, doyen de la faculté de santé, Jean-Baptiste Hagenmüller, directeur du projet AP-HP et Didier Petit Jean, directeur du projet Université.

Cette réunion publique a réuni plus de 160 personnes : 85 participants en présentiel et 80 participants connectés à distance. En effet, un lien de connexion a été mis à disposition sur le site du projet.

Ainsi outre cette réunion publique, au cours de l'enquête publique :

- 252 contributions ont été déposées dans le registre numérique dont 35 identiques ;
- 34 contributions ont été déposées dans les registres papiers à disposition dans les lieux d'enquête ;
- Une pétition comportant 3508 noms, dont 1744 par documents signés et une liste complémentaire de 1764 noms non signée.

Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage ont mis en place une communication volontaire pour permettre la bonne information et la bonne expression du public :

- Site du projet permanent : http://campus-hopital-grandparis-nord.fr
- 300 affiches (Annexe n°1.1)
- 3 000 flyers (Annexe n°1.1)
- 1 000 plaquettes explicatives (Annexe n°1.1.7)
- Mise en place de Kakemono (annexe n°1.1.8), affiches et flyers sur le site de Beaujon et Bichat (Annexe n°1.1) et communes et EPT
- Mesures de publicité spécifique mises en place pour la réunion publique du 29 septembre 2021 avec un enregistrement de la réunion et une possibilité d'assister à distance (lien de connexion disponible sur le site du projet : http://campus-hopital-grandparis-nord.fr
- Un communiqué de presse d'annonce de l'enquête : https://www.aphp.fr/contenu/campus-hospitalo-universitaire-saint-ouen-grand-paris-nord-enquete-publique-du-13-septembre
- Des relais sur les réseaux sociaux
- Une diffusion de la lettre électronique du Campus sur le lancement de l'enquête publique auprès des inscrits avec envoi aux communautés hospitalière et universitaire.

L'information au public se poursuit via le site http://campus-hopital-grandparis-nord.fr et via la diffusion de la lettre électronique du Campus.

Le 22 octobre 2021, la commission d'enquête publique a remis le procès-verbal de l'enquête aux maîtres d'ouvrage du projet, qui, en retour, lui ont transmis, le 16 novembre 2021, leurs réponses aux questions posées.

**Le 7 décembre 2021, le président de la commission d'enquête publique a transmis au préfet de Seine-Saint-Denis le rapport définitif** de celle-ci, qu'il a bien voulu nous notifier par courrier du 21 décembre 2021.

**Dans son chapitre N°7,** la commission formule son avis et ses conclusions **sur la déclaration d'utilité publique** : après avoir, notamment, fait le constat que « l'enquête a été organisée conformément aux textes qui régissent la procédure correspondante» et rappelé son déroulement, elle indique que « les avantages du projet pour toute la société l'emportent largement sur ses inconvénients » , elle précise également que « quels que soient les investissements qui pourraient être réalisés pour rénover les hôpitaux Beaujon et Bichat, il serait impossible d'obtenir les qualités fonctionnelles d'un nouvel ensemble hospitalo–universitaire répondant aux enjeux d'un équipement du XXIe siècle ».

Elle en déduit « que le projet présente un intérêt public incontestable », de sorte qu'en « conclusion, la commission d'enquête à l'unanimité de ses membres, donne **un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUSOGPN) à Saint-Ouen-sur-Seine ».**

**Dans son chapitre N°8,** la commission formule son avis et ses conclusions **sur la mise en compatibilité du PLUi** de l'EPT Plaine Commune : après avoir constaté d'une part que la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme a bien été respectée, et que les documents consultables par le public étaient explicites, la commission en a déduit « donc en toute logique que les documents réglementaires d'urbanisme doivent prendre en compte le projet mis à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique, et être adaptés en conséquence ».

La commission d'enquête en conclut à l'unanimité de ses membres **un AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT de Plaine Commune** selon les modalités décrites dans le dossier mis à l'enquête publique.

**Dans son chapitre N°9,** la commission formule son avis et ses conclusions **sur l'enquête parcellaire** : le bilan opéré à partir de l'état parcellaire montre que tous les propriétaires ont bien été informés de la procédure concernant leur bien.
Cette procédure est bien nécessaire à la réalisation du Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord sur la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine (93) et la présente enquête parcellaire n'a apporté par ailleurs aucun nouvel élément concernant les propriétés concernées ou susceptibles de remettre en cause ou modifier l'état parcellaire et l'emprise d'acquisition demandée.

**La commission émet un AVIS FAVORABLE à l'emprise parcellaire** définie par le dossier soumis au public et aux propriétaires, notamment par le plan parcellaire et l'état parcellaire et à la déclaration de cessibilité des parcelles qui la composent, ceci au profit de l'Etat, représenté par le Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et l'APHP (Assistance publique-Hôpitaux de Paris).

Par ailleurs, les accords amiables se poursuivent et sont en très bonne voie pour assurer tout ou partie de la maîtrise foncière des terrains d'implantation du campus. Les procédures d'expropriation et d'éviction judicaires dans le cadre de la déclaration d'utilité publique seront utilisées en derniers recours.
A ce jour, plus de 95% du foncier est acquis ; quelques lots de copropriété restent à acquérir et une éviction commerciale à réaliser.

6

## III – SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AUTRES CONSULTATIONS AINSI QUE LEUR PRISE EN COMPTE

1. L'avis du SGPI

En date du 25 mai 2021, le SGPI a émis un avis favorable en indiquant que l'évaluation socio-économique produite dans le cadre du projet, démontre que le bénéfice social du projet dépasse très largement les seuls gains.

Il précise néanmoins que cette même évaluation présente des fragilités dans les chiffrages proposés et plusieurs "angles morts" sur des aspects pourtant essentiels à la bonne compréhension du projet. De fait, le SGPI recommande fortement d'améliorer les points suivants :

- renforcer les moyens humains et financiers nécessaires pour mettre en œuvre et suivre le marché public global de performance ;

- renforcer la coordination entre l'Université de Paris et l'AP-HP pour assurer un pilotage le plus unifié possible du site pendant la réalisation du projet ;

- étudier de manière plus approfondie le traitement de la coupure ferroviaire sur le site, à court et long terme, en envisageant toutes les solutions possibles pour que cette coupure ne vienne pas amoindrir, voir remettre en cause les bénéfices attendus d'un pôle d'excellence organisé pour faciliter l'interaction entre l'université et l'hôpital ;

- proposer conjointement avec l'AP-HP un plan stratégique visant à attirer et à concentrer sur le campus les acteurs socio-économiques.

Ces différents points ont fait l'objet d'une réponse jointe au dossier d'enquête publique. Les échanges entre la maîtrise d'ouvrage et le SGPI ont vocation à perdurer tout au long de l'opération, dans le cadre de la contre-expertise autour de 3 points proposés par le MESCRI, le Rectorat et Université de Paris :

- Approfondir et nommer les méthodes pour mesurer les bénéfices de la recherche et de sa valorisation, bénéfices majeur de tels pôles – de manière générale, reconsidérer certaines recommandations du rapport Quinet ;
- Développer des cadres de référence pour traiter les impacts qu'ont les pôles d'excellence sur le territoire qui les accueille ;
- Evaluer les incidences qu'a sur le bilan global du projet les fait de ne pas pousser jusqu'au bout le rassemblement de l'ensemble des formations santé sur ce nouveau site, et les moyens à mettre en œuvre si l'organisation des études médicales restait multipolaire.

2. L'avis de l'Autorité environnementale

En date du 25 janvier 2021, l'Autorité Environnementale a été saisie par le préfet de Seine-Saint-Denis dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique unique ainsi que sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatif à la réalisation du campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord, situé à Sain-Ouen-sur-Seine, et conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

Dans ce cadre, l'avis de l'AE a été émis et réceptionné le 21 avril 2021 respectant ainsi le délai de trois mois après accusé de réception des pièces du dossier, conformément à l'article R. 122 7 du code de l'environnement.

Cet avis comprend 22 recommandations dont la synthèse est présentée en page suivante.

## Synthèse de l'avis

Le campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) vise à rééquilibrer l'offre hospitalière et universitaire au profit du nord francilien et à regrouper sur un même site des activités de soin, d'enseignement et de recherche. Dans le cadre de cette opération, un nouvel hôpital sera créé dans le nord de la métropole parisienne, qui remplacera les actuels hôpitaux Bichat et Beaujon avec une perspective de rationalisation de l'offre de soins.

Ce projet est porté par l'Assistance publique- hôpitaux de Paris (AP-HP) pour le volet hospitalier et par l'État (ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation), tutelle de l'Université de Paris pour le volet universitaire et du Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Paris pour les services aux étudiants.

Il prévoit 230 000 m² de surface de plancher, pour un coût estimé à 1,3 milliard d'euros TTC (valeur janvier 2020) sur un site de 7,19 hectares très bien desservi en transports en commun situé de part et d'autre de la voie SNCF de fret des Grésillons, peu utilisée. Le contenu immobilier, encore largement à définir, est supposé s'intégrer harmonieusement dans un environnement urbain peu homogène. Il suppose une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune, faute notamment de pouvoir respecter les prescriptions en matière de surfaces libres et de végétalisation du fait de l'exiguïté du site.

Les principaux enjeux environnementaux selon l'Ae sont :

- l'adaptation au changement climatique et la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- l'insertion de ce projet dans le milieu urbain de Saint-Ouen et la végétalisation du site,
- les déplacements,
- les nuisances pour les riverains pendant la phase de construction d'un chantier s'ajoutant à de nombreux autres dans ce secteur,
- les risques sanitaires liés à la pollution des nappes, à la construction sur des sols pollués et à la qualité de l'air ainsi qu'aux produits résultant de l'activité de l'hôpital.

Les principales recommandations visent à mieux informer le public : mettre à jour les données relatives à l'état des lieux et aux caractéristiques du projet immobilier, expliciter le choix du site, revoir le dimensionnement des stationnements automobiles et vélos et préciser les réaménagements des espaces publics autour du projet. Elles tendent également à réduire les incidences tant en phase chantier qu'en phase exploitation : indiquer les moyens retenus pour s'assurer de l'exemplarité des chantiers, minimiser les émissions de gaz à effet de serre, prendre en compte les dimensions sanitaires liées à la pollution des sols, contrôler les nuisances induites par le projet en termes de bruit, mieux apprécier le cumul des incidences du projet avec celles des projets voisins et minimiser les nuisances liées au transport des terres excavées. Elles invitent enfin à mieux insérer le projet dans son environnement immédiat : indiquer comment l'harmonie des aménagements entre les parties sud et nord du site sera assurée, compenser le déficit d'espaces verts et en particulier de boisements ligneux pour lutter contre les ilots de chaleur urbains par rapport aux spécifications du PLUi et indiquer comment toutes les activités constitutives du projet pourront être accueillies, a fortiori en respectant l'unité de lieu invoquée.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae sont présentées dans l'avis détaillé.

Les maîtres d'ouvrage ont répondu à ces différents points dans un mémoire en réponse qui a été joint au dossier d'enquête publique.

### 3. La réunion d'examen conjoint

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme applicables, une réunion d'examen conjoint avant l'enquête publique réunissant les personnes publiques associées a été organisée le 06 avril 2021, dont les principales observations ont été :

- de modifier des erreurs matérielles à savoir l'absence de justification des suppressions d'un linéaire commercial et la mise en cohérence des périmètres et zonages ;
- de modifier à la marge le périmètre de DUP afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête.

Le dossier de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune a donc été modifié en conséquence.

### 4. Les avis des collectivités locales

Dans un courrier en date du 03 janvier 2022, le préfet de Seine-Saint-Denis a sollicité l'avis du conseil du territoire sur le dossier de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune.

Lors de sa séance du 15 février 2022, le conseil de territoire de Plaine commune a émis un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans le cadre de l'enquête unique du projet du CHU GPN.

### 5. La synthèse des observations du public

La commission d'enquête ainsi que les maîtres d'ouvrage ont constaté que certains sujets abordés étaient récurrents et que les observations de l'enquête publique ont rejoint les observations émises lors de la procédure de concertation du public.
Ainsi, le public s'est principalement exprimé sur :

- La concertation communication autour du projet ;
- L'impact du projet sur la vie des riverains, et les accès aux sites ;
- La justification urbaine du projet et sa végétalisation ;
- Le programme hospitalier et le devenir des hôpitaux Beaujon et Bichat ;
- Le déroulement du chantier ;
- Le devenir de l'usine Farcot ;
- La mise en compatibilité du PLUI.

### 6. Suites données au projet à l'issue de l'enquête publique unique

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet du CHU GPN assorti de trois réserves et de cinq recommandations :

La commission a émis 3 réserves :

**1ère réserve :** ***Les conditions d'accueil capacitaire global liées au nouvel hôpital devront, a minima, être équivalentes à celles qui existent aujourd'hui dans les hôpitaux Beaujon et Bichat.***

L'AP-HP confirme que le volume fonctionnel qui est attendue par la commission lorsqu'elle écrit que « les conditions d'accueil capacitaire global liées au nouvel hôpital devront, *a minima*, être équivalentes à celles qui existent aujourd'hui dans les hôpitaux Beaujon et Bichat » sera bien atteint et même dépassé.

**Les éléments chiffrés de la confirmation attendue sont donc les suivants :**

**Il est établi, qu'à périmètre comparable de prises en charge :**

- Il y a en 2022, un total maximal de **1171 lits disponibles** à Bichat et Beaujon.
- A l'ouverture du nouveau site il y aura un total maximal de **1187 lits disponibles**, dont 1091 lits permanents (941 dans l'hôpital ; 150 en hôtel hospitalier (cf. Annexe1 ) et 96

9

lits installés et disponibles sans délai.
- Il y aura, sur le nouveau site, la possibilité d'ouvrir jusqu'à 116 lits supplémentaires (SSE) à court terme en zones pré-équipées (contrairement aux sites actuels de Bichat et Beaujon qui n'en disposent pas).
- 37 lits supplémentaires à Lariboisière et 10 à Avicenne.

**Les « *conditions d'accueil capacitaire global liées au nouvel hôpital* » seront donc supérieures à celles qui existent aujourd'hui dans les hôpitaux Beaujon et Bichat : + 16 lits *a minima* de capacités installées**, et 116 lits supplémentaires mobilisables en période de crise sanitaire (Voir tableau de synthèse et graphique).

Pour être complet sur les « conditions d'accueil capacitaire global liées au nouvel hôpital » on doit aussi ajouter, un deuxième ensemble capacitaire venant s'ajouter au précédent : **les « places » qui concernent l'activité ambulatoire.**

**L'activité réalisée en 2019 correspondait à 139 places et elle est projetée à 173 en 2028, soit +34. Le nombre de places physiques dans le futur hôpital sera, lui, supérieur.**

La comparaison devient donc :

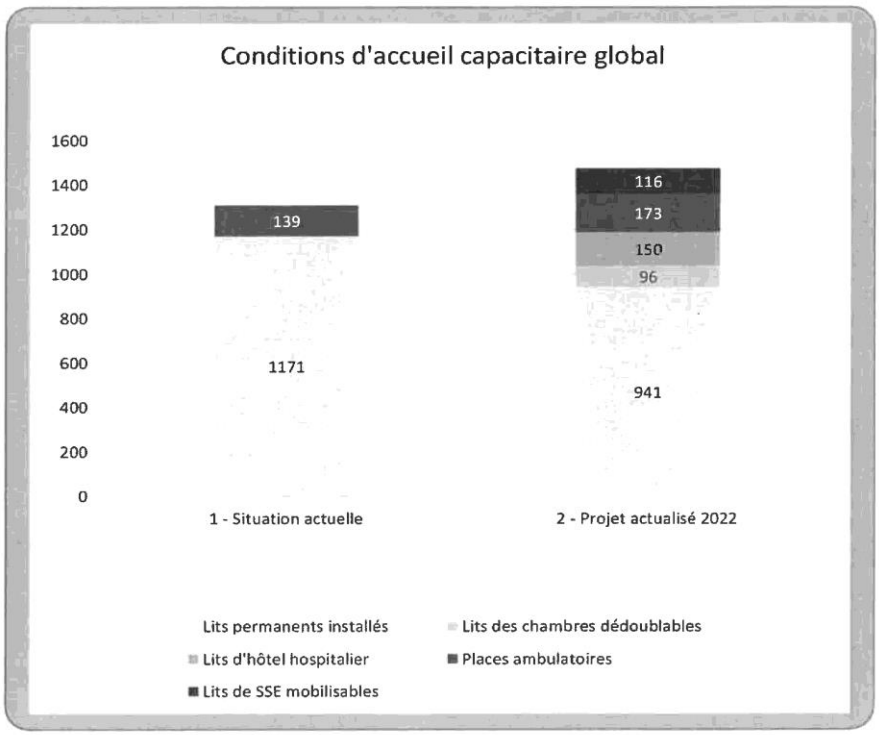
- **Situation actuelle : 1310 lits et places** (1171 + 139)
- **Projection 2028 : 1360 lits et places** (1187 + 173) voire 1476 (avec les 116 lits SSE).

**Tableau de synthèse**

| | 1 - Situation actuelle | 2 - Projet actualisé 2022 | Ecart |
|---|---|---|---|
| Lits permanents installés | 1171 | 941 | -230 |
| Lits des chambres dédoublables | | 96 | 96 |
| Lits d'hôtel hospitalier | | 150 | 150 |
| Places ambulatoires | 139 | 173 | 34 |
| Lits de SSE mobilisables | | 116 | 116 |
| | | | |
| ss-total 1 : **lits installés** = hôpital hors Hôtel, SSE et places | 1171 | 1037 | -134 |
| ss-total 2 : **lits disponible**s = 1 + Hôtel | **1171** | **1187** | **16** |
| ss-total 3 : **lits et places disponibles** = 2 + ambulatoire | 1310 | 1360 | 50 |
| ss-total 4 : **capacités maximales** = 3 + lits SSE | 1310 | 1476 | 166 |

En portant l'écart à + 50 lits, la prise en compte de l'ambulatoire vient donc renforcer le constat que les « *conditions d'accueil capacitaire global liées au nouvel hôpital* » seront bien supérieures à celles qui existent aujourd'hui dans les hôpitaux Beaujon et Bichat.

10




Enfin, au-delà des capacités hospitalières (lits et places), il convient aussi de rappeler que le projet du Campus, pour sa partie hospitalière, intègre depuis le début une ambition de forte insertion de l'établissement dans son environnement sanitaire et médico-social qui doit également contribuer au renforcement de l'offre globale de soins.

A cette fin, l'AP-HP, l'agence régionale de santé d'Île-de-France, les professionnels de ville, les collectivités et les autres établissements, vont engager le travail de définition de deux projets territoriaux : un « projet territorial de proximité » qui vise à intégrer le futur hôpital au sein de son territoire de santé pour permettre de renforcer l'égal accès aux soins de tous et un « projet territorial élargi » ayant pour but d'articuler tous les grands projets d'investissements hospitaliers au nord du Grand Paris.

**2ème réserve : Les conditions d'accès de l'hôpital pour les véhicules d'urgence devront être facilitées en prévoyant des modalités d'accès prioritaire en lien avec les collectivités compétentes pour l'aménagement des voies publiques.**

À l'issue des analyses de faisabilité des deux projets du Campus et de l'étude de mobilités réalisée en 2019-2020, les deux maîtres d'ouvrage ont rédigé, en lien direct avec la collectivité compétente en matière d'aménagement des voies publiques, l'établissement public territorial Plaine Commune, un cahier des charges d'insertion urbaine et paysagère qui prescrit les conditions d'accès prioritaire à l'hôpital pour les véhicules d'urgence.

À la demande de l'AP–HP, le projet architectural du lauréat désormais chargé de la maîtrise d'œuvre du futur hôpital, tient compte de ces prescriptions.

La description opérationnelle des dispositions urbaines pour lever cette 2e réserve, ne pourra être précisée en détail que dans le cadre des études conduites par Plaine Commune, maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics (rues, places et parcs notamment), de donner la priorité aux véhicules d'urgence du carrefour Glarner à la cour des urgences de l'hôpital (200m) par un dispositif de régulation assuré par les feux de circulation ou tout autre dispositif, et du département de Seine-Saint-Denis pour le boulevard Victor Hugo, concernant la mise en place d'un couloir dédié aux transports en commun, donc ouvert aux véhicules prioritaires à l'occasion de la transformation prochaine du boulevard Victor Hugo en boulevard urbain.

Ces deux collectivités partagent cet objectif et ont formalisé leur engagement de principe sur ce point dans les courriers joints en annexe n°2.

**3ème réserve : L'AP-HP confirmera la présence d'un service de maternité dans l'hôpital.**

La présence d'un service de maternité (suivi pré et postnatal, plateau technique de consultations et d'accouchement ; urgences obstétricales ; unité d'hospitalisation pour les parturientes ; berceaux de néonatologie) est bien confirmée dans le futur hôpital.

Cette confirmation a été partagée avec l'agence régionale de santé d'Ile de France et la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, et donnée aux professionnels des hôpitaux Bichat et Beaujon (Cf. Annexe 3).

La Commission fait en outre 5 recommandations.

**1ère recommandation : Indépendamment de l'accès aux urgences de l'avenue du Capitaine Glarner, un accès public pourrait être recherché à proximité de l'angle de cette avenue avec la rue Farcot.**

À la demande de l'AP–HP, le projet architectural du maître d'œuvre du futur hôpital met en œuvre cette recommandation dans la version en cours de l'avant-projet sommaire : un accès public supplémentaire, permettant de rejoindre le flux principal de circulation vers l'entrée Garibaldi, est prévu au rez-de-chaussée de l'extension sud-ouest à l'angle de l'avenue du Capitaine Glarner et de la rue Farcot.

Cf. Annexe 4.

**2ème recommandation : Rechercher la possibilité d'utiliser la voie ferrée interne au projet pour évacuer les déchets de démolition, voire approvisionner les chantiers.**

Pour la partie hospitalière du campus : à la demande de l'AP–HP, le programme de démolition préparé par le maître d'œuvre spécialisé chargé de cette tâche, prévoit que l'utilisation de la voie ferrée, via l'embranchement existant sur la parcelle, pour les déchets de démolition qui peuvent techniquement et réglementairement bénéficier de cette solution d'évacuation, soit une option prioritaire.
Les premiers éléments issus des études de faisabilité confirment la possibilité technique de cette forme d'évacuation par la voie ferroviaire, pour une partie seulement des déchets (par exemple, à ce stade des analyses, entre 15 et 20% du total de la partie hospitalière) du fait des contraintes techniques (volume limité par train ; nombre possible de trains ; types de déchets, etc...).

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette recommandation sur le chantier de l'équipement hospitalier nécessitera une coopération pleine et très réactive avec le gestionnaire du réseau ferré et les opérateurs de fret.

Cf. Annexe 5

12

Pour la partie universitaire du campus : à la demande de l'Etat (MESRI), il a également été demandé au maître d'œuvre de prioriser l'option consistant à évacuer les déchets de démolitions par la voie ferrée.
Cependant, confirmé par SNCF Réseau, l'embranchement ferré existant au droit du site Gaudefroy, foncier destiné à supporter une partie du programme immobilier universitaire, est vétuste et ne constitue plus une ITE (Installation Terminale Embranchée). Pour des raisons de sécurité, d'état de la structure et de l'instabilité du terrain, la remise en service de cet embranchement ferré est irréalisable. Ceci rend donc impossible cette forme d'évacuation par la voie ferroviaire, pour la partie universitaire.

Pour les deux parties du campus : Parallèlement, les maîtres d'ouvrage ont également demandé à leurs maîtres d'œuvre respectifs de la démolition de travailler sur une option complémentaire de réduction du trafic de camion par un usage de la voie fluviale, comme cela a pu être organisé pour d'autres chantiers de la zone.

**3ème recommandation : Rechercher des solutions techniques pour éviter toutes perturbations dues aux passages des trains sur l'activité des établissements.**

La recherche des solutions techniques pour éviter toutes perturbations dues aux passages des trains sur l'activité des établissements est une préoccupation constante des maîtres d'ouvrages, intégrée dans leurs cahiers de charges depuis le démarrage des études préalables.

En effet dès les travaux préparatoires de faisabilité du Campus hospitalo-universitaire, une étude spécifique, sur les incidences en matière acoustique et vibratile liées à l'usage de la voie ferrée, a été confiée à un bureau d'études techniques spécialisé (INGEROP). Celui-ci a ainsi réalisé un état des lieux du trafic ferroviaire et estimé l'impact prévisionnel de celui-ci, avant le lancement des concours de maîtrise d'œuvre de l'hôpital et de l'université.

Les mesures réalisées ont conduit à déterminer les niveaux réels d'incidence sonore et vibratile, de part et d'autre de la voie ferrée. Elles ont aussi permis de confirmer la faisabilité du campus et de l'hôpital sur les parcelles riveraines, les niveaux relevés n'excédant pas ceux pour lesquels des solutions techniques de compensation existent d'ores et déjà et sont couramment pratiquées sur des projets d'ampleur comparable.
Ce document a été remis dans le cadre des projets aux concepteurs lors de leur consultation. Pour le projet d'hôpital -en phase d'APS- des diagnostics complémentaires ont été conduits par un cabinet sous-traitant du groupement de maîtrise d'œuvre [PEUTZ] : mesures en conditions réelles de l'impact du trafic (rapport de diagnostic). Ce diagnostic a permis d'identifier certains éléments de la voie ferrée ayant une incidence importante et pouvant entraîner des perturbations.

Ces données relevées sur la voie ferrée qui séparera les deux parties du campus, permettent à la fois de disposer des données utiles au projet hospitalier pour lequel elles ont été recueillies, mais aussi de compléter les premières données du diagnostic INGEROP pour le projet universitaire.

Les solutions de prévention identifiées pour l'hôpital correspondent à un ensemble de dispositifs techniques déjà pratiqués et disponibles.

Il s'agit de trois types de dispositifs : la structure des bâtiments à construire, la protection spécifique d'appareils ou locaux précis et les mesures portant sur la voie ferrée elle-même :

Pour désolidariser un bâtiment et filtrer les sources vibratoires potentiellement nuisibles à l'usage de ce dernier, il existe deux technologies :

13

- Les matériaux élastomères
- Les boites à ressort, qui est la solution technique permettant de filtrer le plus efficacement.

A la source, c'est à dire sur les voies SNCF, les solutions identifiées pour réduire les vibrations sont les suivantes :

- un tapis sous ballast des voies
- le changement de rails pour supprimer les points singuliers

Quelle que soit la solution (au niveau du bâtiment et / ou des voies), des dispositifs complémentaires, déjà utilisés pour des projets comparables, seront prévus pour les appareils hautes technologies et permettre leur utilisation sans problème.

Les dispositifs qui seront retenus comme les plus adaptés concernent, au sud de la voie ferrée, l'hôpital, pour lequel cette étude a été conduite, du fait de l'hébergement des patients mais aussi de la présence des appareils de haute technologie.

En ce qui concerne l'université au nord de la voie ferrée, notamment le bâtiment de recherche, lequel abrite également des activités et équipements sensibles, la recherche de solutions techniques dans le cadre du dialogue compétitif du volet universitaire, pour éviter toutes perturbations dues aux passages des trains a bien été expressément demandée aux groupements candidats.

Il restera à retenir et déployer les dispositifs les plus adaptés, où la combinaison de plusieurs d'entre eux, en tenant compte de l'ensemble des facteurs : interaction entre les enjeux acoustiques et vibratoires par une modélisation fine des projets et de leurs spécificités, les causes liées à la voie et leur cumul avec les autres sources ; les impacts éventuels sur le traitement de façades et les choix de structure faits en matière de prévention du risque de remontée de nappe... Autant de précisions techniques nécessaires au choix des mesures les plus adaptées qui sont liées aux calendriers respectifs d'avancement des deux projets.

Comme le diagnostic complémentaire a permis de l'identifier, des actions sur les voies ferrées peuvent avoir des incidences sur les deux projets et donc limiter les mesures à prendre sur les structures de ces bâtiments. La recherche d'efficience globale dans la mise en œuvre de cette recommandation nécessitera, une coopération pleine et très réactive avec le gestionnaire du réseau ferré et les opérateurs de fret, notamment pour l'amélioration de cette partie du réseau.

Les interventions sur la voie ferrée pourraient alors être utilement intégrées au programme de travaux envisagé sur ce tronçon dans les prochaines années, dans le cadre du plan de relance du fret ferroviaire qui prévoit notamment de moderniser les lignes capillaires de fret.

Pour la partie hôpital, une étude comparative est déjà initiée pour déterminer quantitativement les solutions pour réduire les perturbations à des niveaux adaptés aux activités. Son avancement permettra de nourrir les échanges avec le gestionnaire du réseau et fournir une pré-sélection de combinaison de solutions en phase APS (mi 2022) et ce, pour aboutir à un choix optimisé pour les deux projets en phase APD du projet hospitalier (1er semestre 2023).

Cette étude sera complétée en temps utile pour la partie universitaire en fonction de l'avancement des études des groupements.

Cf. Annexes 5 et 6

**4ème recommandation : La commission souhaite que le maître d'œuvre de l'hôpital atténue autant que faire se peut l'effet imposant du bâtiment sur la rue Farcot en recherchant une plus grande légèreté visuelle des façades.**

À la demande de l'AP–HP, le projet architectural du maître d'œuvre du futur hôpital met en œuvre cette recommandation dans la version en cours de l'avant-projet sommaire :

- Un travail a été réalisé pour l'amélioration de la transparence des parties de la façade qui le permette, en respectant l'intimité des patients et des professionnels ;
- En réponse à une demande de la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, les propositions de végétation supplémentaire sur la façade, en utilisant les « *failles* » prévues pour les accès pompiers, sous forme de « coulées vertes verticales » ont été retenues.

Cf. Annexe 7

**5ème recommandation : Tout en ne compromettant pas les mesures de sécurité, il sera recherché des possibilités d'accès maximum du public aux terrasses végétalisées.**

À la demande de l'AP–HP, et en réponse à une demande de la mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, le projet architectural du maître d'œuvre du futur hôpital met en œuvre cette recommandation dans la version en cours de l'avant-projet sommaire : confirmant sa proposition faite lors du concours d'un toit terrasse qui soit en partie accessible à divers publics, il prévoit un accès dédié par le parvis Garibaldi.
Cette recommandation sera également intégrée dans le cadre du dialogue compétitif pour le volet universitaire.

Il reste à définir, pour le volet hospitalier comme le volet universitaire, **les usages souhaitables et leurs conditions de faisabilité opérationnelle pour des modes d'accès élargis, en lien étroit avec les services prescripteurs des règles de sécurité d'accès (préfecture, commissariat, pompiers, etc...), et avec les collectivités compétentes sur le portage économique de la gestion et de l'entretien des lieux publics.**

Cf. Annexe 8

**A noter que les maîtres d'ouvrage ont répondu à ces différents points de façon très détaillée dans le courrier de demande de prise d'arrêté de DUP, emportant mise en compatibilité, adressé à Monsieur le préfet de Seine-Saint-Denis, le 28 février 2022.**

## II – MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

1. Caractère de l'utilité publique :

En s'implantant au nord de la métropole du Grand Paris, dans un territoire marqué par des difficultés d'accès au soin et révélant une sous-densité médicale, ce projet, qui associe soin, enseignement et recherche, représente une opportunité majeure de porter ces enjeux de politique de santé dans ce secteur de la Région Ile-de-France.

Répondant au projet régional de santé révisé en juillet 2018 définissant sur une période de 10 ans les objectifs stratégiques en matière de promotion de la santé et au Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation pour la période 2017-2021, le projet du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général :

***1ER OBJECTIF : CONTRIBUER À L'ÉQUILIBRE DU GRAND PARIS ET CONSTRUIRE LA MEDECINE DE DEMAIN***

Le Campus hospitalo-universitaire revêt un caractère stratégique pour l'AP-HP, l'Université et les organismes de recherche, comme pour l'Etat, **contribuant à l'égalité des territoires franciliens** en :

o **Rééquilibrant la répartition de l'offre de soins hospitalière et universitaire au profit du nord de Paris :** au cours des dernières décennies, les efforts d'investissements hospitaliers ont été concentrés sur le sud et l'ouest parisien qui bénéficient déjà d'une plus forte densité d'offre hospitalière. En complémentarité d'autres sites d'Université de Paris, cette opération contribuera à implanter dans le nord de la capitale une importante structure universitaire de santé qui accueillera les étudiants en médecine et odontologie ainsi que les formations

paramédicales et la formation continue des professionnels qui donneront une dimension supplémentaire à ce campus santé ;

- Reconfigurant l'organisation hospitalière et universitaire au nord de la métropole en l'inscrivant dans la dynamique du Grand Paris : le projet assurera ainsi la couverture du bassin de population des actuels hôpitaux de Bichat et Beaujon, tout en se recentrant, au-delà du périphérique, sur un territoire qui connaitra au cours des prochaines décennies une croissance importante de sa démographie. Ce mouvement s'accompagnera d'une reconfiguration plus générale de l'offre de soins hospitalière avec la reconstruction de l'hôpital Lariboisière et le développement sur une partie du site actuel de Bichat-Claude Bernard d'une offre de proximité innovante pour les arrondissements du nord parisien;

- Réduisant les inégalités sociales et territoriales de santé, dans une région marquée par de forts contrastes en la matière. L'implantation prévue à Saint-Ouen-sur-Seine permettra de renforcer l'accès aux soins des populations de Seine Saint Denis, qui présentent des marqueurs de santé défavorables et font partie des territoires prioritaires ;

S'agissant des premiers enseignements tirés de la lutte contre la Covid-19, l'utilité d'un campus regroupant université et hôpital sur un site unique se confirme. Le projet de campus à Saint-Ouen-sur-Seine regroupe sur un site unique un hôpital et une université avec l'objectif d'accroître les échanges, de multiplier les projets communs et de développer les synergies entre les deux entités.

La crise Covid, particulièrement aiguë dans le nord de Paris, a montré combien les coopérations hospitalo-universitaires, précieuses en temps normal, devenaient déterminantes pour répondre au mieux aux situations de crise. Habituées à travailler ensemble au quotidien, les équipes universitaires et hospitalières ont en effet su se mobiliser massivement pour lutter contre la pandémie. En quelques jours, des dizaines de protocoles de recherche ont été mis en place tandis qu'Université de Paris mobilisait des milliers d'étudiants et des renforts matériels au profit des hôpitaux Bichat – Claude-Bernard et Beaujon, en première ligne pour accueillir les patients franciliens. Réactivité, synergies, solidarité sont ainsi quelques-uns des mots clés de la lutte qui a été menée contre la Covid 19 ce printemps 2020. **En rassemblant en un même lieu d'importantes ressources matérielles et humaines, en renforçant jour après jour la coopération et les échanges entre les équipes, ce nouveau campus fournira un atout plus précieux et efficace encore en cas de nouvelle crise sanitaire.**

En s'implantant à Saint-Ouen-sur-Seine, cette mobilisation conjointe servira d'abord un territoire, le Nord de Paris et notamment la Seine-Saint-Denis, qui s'est révélé particulièrement vulnérable face à la pandémie. Il s'agira également pour ce projet de se ménager des marges d'évolutions en fonction des enseignements tirés de la crise sanitaire, dont l'analyse se poursuit, et utiles au futur Campus Hospitalo-universitaire.

**Il s'agit en outre de construire la médecine de demain en intégrant le soin, la formation et la recherche pour une meilleure prise en charge des patients et pour favoriser le progrès médical :**

Sur le plan hospitalier :

- **assurer une cohérence de l'offre de soins sur l'ensemble du territoire** et de nouvelles articulations avec la ville (coopération centres de santé,...). En effet le développement de ce projet se fait en concertation avec les autres établissements hospitaliers du secteur, comme avec les acteurs de santé de la ville, sous l'égide de l'ARS ;
- **renforcer l'offre de soins de premier recours, déficitaire par rapport au reste de la région et souffrant d'un déficit d'installation;**
- **créer un projet médical et organisationnel unique de l'hôpital de demain :**
  - **Un plateau médico technique** de diagnostic et d'évaluation au centre de la prise en charge
  - Un hôpital largement dimensionné autour **d'axes thématiques médicale** (digestif, cœur/thorax/vaisseaux, maladie systémiques, maladie infectieuses, périnalité) **et d'axes de soins transversaux** (urgences/soins aigus/Trauma center, soins aigus, soins de proximité spécialisés, cancérologie, institut de transplantation, génétiques cliniques, biologie clinique)
  - **De proximités fonctionnelles horizontales pour faciliter les parcours patients et les mutualisations d'équipements :**
  - **Un secteur ambulatoire plus développé**

- Des unités d'hospitalisation standardisées et modulables
- Une gestion des lits performante pour fluidifier le parcours patient
- Une disponibilité plus grande des lits de post-aval avec l'offre de soin de suite et de réadaptation (SSR) rénovée du site Claude Bernard

Sur le plan universitaire :

- **développer des formations autour de l'ingénierie biomédicale ou confirmer de nouveaux cursus émergents en humanité et santé avec un projet qui s'inscrit en parfaite liaison avec d'autres sites d'Université Paris** permettant ainsi de bénéficier de la proximité des autres disciplines telles que la bio-informatique, les mathématiques, la physique ou la chimie et les sciences humaines et sociales ;
- **renforcer la pertinence du projet à travers une meilleure définition de l'offre de formation et une stratégie de recherche en santé au service du premier pôle de santé du Grand Paris** résultant de la fusion des universités Paris Diderot et Paris Descartes décidée en mars 2019.

***2EME OBJECTIF : CONTRIBUER À L'ESSOR ÉCONOMIQUE ET AU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE***

Les activités hospitalières et universitaires constituent, en premier lieu, **un gisement d'emplois directs pour la commune de Saint-Ouen et sa périphérie.**

Les deux hôpitaux et l'université regroupent 5700 emplois comprenant 1 200 médecins hospitaliers et hospitalo-universitaires et 1370 emplois pour l'université-recherche, dont 960 emplois d'enseignants et chercheurs auxquels s'ajoutent ceux des organismes de recherche partenaires. A ces emplois directs, s'ajoutent ceux des entreprises sous-traitantes (bio-nettoyage, gardiennage, restauration) mais aussi l'installation de commerces au sein ou à proximité des sites.

Par ailleurs, plus de 9 600 étudiants en formation initiale fréquentent aujourd'hui de façon quotidienne les sites de santé universitaires. Demain, **plus de 12 000 étudiants dont 7 000 quotidiennement** (formation initiale et continue) en médecine, odontologie et formations paramédicales dans le cadre de l'universitarisation des études **seront amenés à se rendre quotidiennement sur le Campus**.

**L'ensemble de ces mouvements contribue à l'animation de la ville et à l'essor des activités commerciales. De façon générale, les flux de patients, de visiteurs, de salariés, d'étudiants et d'enseignants contribuent à la dynamisation du tissu économique, social et culturel du nord de Paris.**

***3EME OBJECTIF : UN PROJET ÉCO CITOYEN INSCRIT DANS LA CITÉ***

Pour contribuer au développement économique et social de la ville, le Campus hospitalo-universitaire doit réussir son intégration dans la cité, d'un point de vue urbanistique comme en termes de santé publique. Cette exigence implique notamment que le campus prenne toute sa place dans la ville en s'intégrant à un environnement urbain.

A la fois élément marquant du paysage, contributeur à l'image de marque du territoire et acteur de son développement économique, ce nouveau campus hospitalo-universitaire intègrera les exigences les plus rigoureuses en matière de développement durable et de responsabilité sociale. En ce sens il s'inscrira dans une démarche engagée par l'AP-HP et de l'Université Paris, avec comme objectifs :

- D'intégrer la dimension sociale dans une relation durable avec ses parties prenantes ;
- D'atteindre la Haute Qualité Environnementale en déclinant une politique patrimoniale, imprégnée des principes d'éco-construction et d'éco-gestion, qui vise, en particulier, à « construire moins », en rationalisant les espaces et les organisations, afin de « construire mieux » et d'optimiser les investissements ;
- De favoriser le retour d'espaces végétalisés en ville à travers ce projet immobilier ;
- De faciliter le développement d'une mobilité douce ;

17

- De maitriser les énergies dans une déclinaison combinée entre une meilleure performance énergétique des structures hospitalières et universitaires, existantes et futures, et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- De développer une politique d'achats responsables, en accompagnement des orientations précédentes, et plus ambitieuse s'agissant des clauses sociales et environnementales des marchés ;
- De maîtriser et valoriser les déchets, au-delà des contraintes réglementaires, en diminuant les volumes produits et en les valorisant au mieux.
- De partager et mutualiser des équipements entre le flux de patients, de familles, de salariés, d'étudiants et d'enseignants, et les habitants de la commune et ceux qui y travaillent. Les interactions entre la ville et le campus sont potentiellement nombreuses et concernent tant l'activité hospitalière (gestion des stationnements, mutualisation des équipements tels que la crèche, la restauration...) qu'universitaire (centre de séminaire ...) ;
- De garantir l'accessibilité du campus pour ses utilisateurs – patients et proches, étudiants, tout comme pour le personnel. L'accessibilité du futur site au cœur des nouveaux nœuds de communications (lignes 13 et nouvelle ligne 14, RER C) et l'articulation avec la politique de logement de l'AP-HP et celle du territoire en direction du public étudiant, ont vocation à conforter l'optimisation de la qualité de vie au travail des professionnels de l'hôpital Nord.

-

*4EME OBJECTIF :* UNE ARCHITECTURE **ÉCO-RESPONSABLE ET DES MODALITÉS D'ORGANISATION QUI ASSURENT LA SANTÉ ET LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL**

Le projet de construction du campus hospitalo-universitaire est une opportunité essentielle pour placer l'ergonomie et l'intelligence des espaces au cours de la réflexion architecturale et organisationnelle.

**Les choix architecturaux seront une vraie vitrine de la médecine française et participeront à l'attractivité d'un territoire en développement.**

***5EME OBJECTIF : UN RAYONNEMENT MONDIAL***

**L'ouverture internationale du Campus est une priorité.** Elle s'inscrit dans la tradition de coopération de notre pays et participe au développement de l'influence française dans le monde. **Dans ses domaines d'excellence, le CHU est à l'avant-garde en matière de prise en charge et peut s'enorgueillir d'une reconnaissance internationale de ses activités hospitalo-universitaires.**

**Au sein d'un campus équipé et connecté, à la pointe de l'innovation numérique et technologique, s'appuyant sur l'excellence du triptyque soin/enseignement/recherche**, il s'agira à la fois de **permettre l'accueil d'étudiants, de chercheurs et de praticiens étrangers, mais également de diffuser dans le monde,** notamment francophone, les dernières innovations du modèle français en matière d'organisation des soins, de formations pratiques et théoriques des étudiants, et de recherche de pointe, dans un monde où la formation des élites devient très concurrentielle.

Université de Paris est largement et favorablement représentée dans les différents classements internationaux. Ses équipes de recherche dites d'excellence se sont distinguées lors des derniers appels à projets lancés par le CGI (labex – IHU etc.) mais aussi dans le cadre des appels à projets DHU.

Cela se concrétise par une offre et un environnement d'études et de travail appréciables, sur un campus équipé et connecté, à la pointe de l'innovation numérique et technologique.

Le campus pourra également être le point d'ancrage de tout un écosystème autour du campus. L'importance de la recherche tant à l'université que dans le CHU constituera un atout indéniable pour attirer les entreprises et développer les projets de collaboration autour de l'innovation et notamment de l'innovation en santé.

2. Inconvénients du projet

Comme tout projet d'envergure, le CHUGPN aura des impacts sur l'environnement – dont aucune incidence n'a été jugée de niveau moyen ou fort-.

Une étude d'impact, complétée par un mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, fondés sur les éléments de réponse aujourd'hui disponibles et figurant au dossier d'enquête publique, ont pu apporter au public l'information la plus complète possible sur ce sujet.

Par ailleurs, le recours à l'expropriation de certaines parcelles semble inévitable à ce stade.

3. Un bilan coûts / avantages positifs

Concernant les impacts environnementaux :

L'étude d'impact comprise dans le dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique présente les mesures prises en vue d'éviter, de réduire, et le cas échéant de compenser les effets défavorables du projet sur les milieux physiques, naturel et humain. Ces données sont reproduites en annexe de la déclaration d'utilité publique sur les différentes phases du projet.

Par ailleurs, il convient de souligner à nouveau que le projet CHUGPN soumis à enquête, est à ce stade de la procédure en phase étude ; l'étude d'impact réalisée en conséquence constitue un état des lieux du site connu et
constaté durant la période s'écoulant de mai 2019 à décembre 2020. La phase chantier du campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord devrait débuter au cours de l'année 2023. **Des compléments à l'étude d'impact établie, seront alors produits en fin d'année 2022, compléments nécessaires à l'obtention des autorisations administratives des chantiers respectifs des maîtres d'ouvrage, prévue au cours de l'année 2022.**

De manière générale, les réponses et les engagements formulés par les maitres d'ouvrage à la suite des observations et recommandations émises par les autorités consultées et par la commission d'enquête témoignent d'une grande préoccupation des thématiques abordées.

Concernant les expropriations :

Rappelons que les accords amiables se poursuivent et sont en très bonne voie pour assurer tout ou partie de la maîtrise foncière des terrains d'implantation du campus. Les procédures d'expropriation et d'éviction judicaires dans le cadre de la déclaration d'utilité publique seront utilisées en derniers recours.
A ce jour, plus de 95% du foncier est acquis ; quelques lots de copropriété restent à acquérir et une éviction commerciale à réaliser.

Les avantages l'emportent donc sur les inconvénients du projet, qui présente incontestablement un caractère d'utilité publique.

**Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le projet de Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) présente incontestablement un caractère d'utilité publique.**

19

**Document accompagnant l'arrêté déclarant d'utilité publique le Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) en application de l'article L. 122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

# ANNEXES

N°1 : Synthèse sur les hôtels hospitaliers (1ère réserve)

N°2 : Lettres d'engagement du département de Seine-Saint-Denis et de l'établissement public territorial Plaine-Commune (2e réserve)

N°3 : Plans de situation sur la maternité (3e réserve)

N°4 : Plans de situation sur le 2e accès hôpital Farcot-Glarner (1ère recommandation)

N°5 : Courrier du Préfet de région à SNCF Réseau (2e et 3e recommandations)

N°6 : Synthèse sur les mesures anti vibratoires (3e recommandation)

N°7 : Note architecturale (4e recommandation)

N°8 : Plan et schéma d'accès à la toiture-terrasse (5e recommandation)

1

- En 2019, une étude AP-HP a confirmé le potentiel de journées d'hospitalisation évitables sur des services de 5 hôpitaux (Cochin, Beaujon, Ambroise-Paré, Bichat, Raymond-Poincaré).
- Au-delà de l'AP-HP et de l'Ile de France, les projets sont nombreux et en plein développement[3].

*

Les retours sur les expériences existantes sont tous très positifs, comme on peut le voir dans les éléments ci-dessous tirés de plusieurs enquêtes :

*Zoom sur l'enquête patient réalisée par le CHU de Montpellier (sur 58 patients) :*

*- 98% de satisfaction concernant l'accueil dans le service de soins*
*- Entre 98% et 100% de satisfaction concernant la prise en charge de la douleur et de l'anxiété*
*- 8,7/10 d'appréciation moyenne de l'hébergement*
*- 96% des patients recommanderaient cette prise en charge à un proche.*

*Zoom sur l'enquête patient réalisée par le GH Bichat de l'AP-HP :*

*- 91% de satisfaction concernant les documents remis*
*- 91% des interrogés affirment avoir eu la sensation d'avoir été soigné comme un patient « habituel »*
*- 86% des interrogés ont trouvé un avantage à être à l'hôtel plutôt qu'à l'hôpital*

*Zoom sur l'enquête patient réalisée par le CRLCC Léon Bérard (sur 51 patients) :*

*- Plus de 95% de satisfaction concernant l'accueil lors de la remise des clefs*
*- Plus de 95% de satisfaction sur la qualité des informations délivrées*
*- Plus de 95% de satisfaction sur le confort de l'appartement*
*- 8,9/10 d'appréciation moyenne de l'appartement*
*- 7,8/10 d'appréciation moyenne de la restauration*

*Zoom sur l'enquête patient réalisée par la polyclinique de Limoges :*

*- Environ 90-95% de satisfaction concernant l'admission et l'orientation depuis l'établissement de santé*
*- 100% de satisfaction concernant l'accueil et le personnel du lieu d'hébergement*
*- 99% de satisfaction concernant l'hébergement*
*- 92% de satisfaction concernant le transport entre l'établissement de santé et le lieu d'hébergement*
*- 100% de satisfaction générale sur le dispositif et les prestations*

Il convient de relever que l'anticipation de cette offre dans le projet de campus, dès 2016, se voit aujourd'hui pleinement confirmée par le dispositif national d'organisation des hôtels hospitaliers dont **les règles sont définies par le Décret n° 2021-1114 du 25 août 2021 relatif à la mise en œuvre de la prestation d'hébergement temporaire non médicalisé.**

**L'organisation de la nuitée (réservation, informations, accès de et vers l'hôpital...) est gérée conjointement entre l'hôpital et le gestionnaire de l'hôtel, et sa prise en charge financière est assurée par l'hôpital dans les conditions du décret.**

*

Le maître d'ouvrage de l'hôpital travaille d'ores et déjà concrètement sur cette partie indispensable du projet : il poursuit les études internes sur les séjours cibles selon les filières médicales, le modèle d'organisation et de relation entre hôpital et hôtel, les aspects juridiques, etc. en s'appuyant sur les études antérieures et le nouveau contexte favorable ouvert par la publication du décret.

[3] *On consultera, à profit le guide rédigé par l'Agence Nationale de l'Appui à la Performance (ANAP) : Mettre en place un hôtel hospitalier - bonnes pratiques et étapes clés (septembre 2021) : https://ressources.anap.fr/gestion-des-lits/publication/2830.*

## Annexe 2 : Accès prioritaire à l'hôpital

Engagements de principe des collectivités

### A – Conseil départemental de Seine-Saint-Denis

seine saint denis
LE DÉPARTEMENT

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

**Olivier Veber**
**Directeur général des services**

Réf. : DVD/SDPR/BED/MP/SG/LET2022-005A
D/DVD/SDPR-BED/2022/0005
Affaire suivie par : Mikaël Penduff
Tel : 01.43.93.95.31
✉ : mpenduff@seinesaintdenis.fr

MONSIEUR MARTIN HIRSCH
DIRECTEUR GENERAL AP-HP
3 AVENUE VICTORIA
75004 PARIS

Bobigny, le 14 FEV. 2022

Monsieur le Directeur général,

Dans un courrier du 25 janvier 2022, je suis sollicité par Madame la Sous-préfète de la Seine-Saint-Denis pour la levée des réserves en vue de la déclaration d'utilité publique du projet du Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN) qui implique une réponse technique du Département concernant l'opération de requalification de l'avenue Victor Hugo (RD 410) à Saint-Ouen sur Seine.

La réserve émise à l'issue de l'enquête publique porte sur les conditions d'accès des véhicules d'urgence au CHUGPN par la RD 410. La réponse apportée par les maitres d'ouvrage du CHUGPN stipule la réalisation de voies réservées aux bus sur cet axe départemental. Je vous confirme que l'opération de requalification de la RD 410 portée par le Département prévoit bien ces voies réservées aux bus, dont les usages par les véhicules prioritaires et d'intérêt général sont fixés par la réglementation.

Les études de niveau projet sont en cours ; l'objectif de livraison de l'avenue Victor Hugo est fixé en 2024. Ces études seront présentées à vos équipes et aux partenaires lors d'une prochaine instance de pilotage et de coordination de l'opération du CHUGPN.

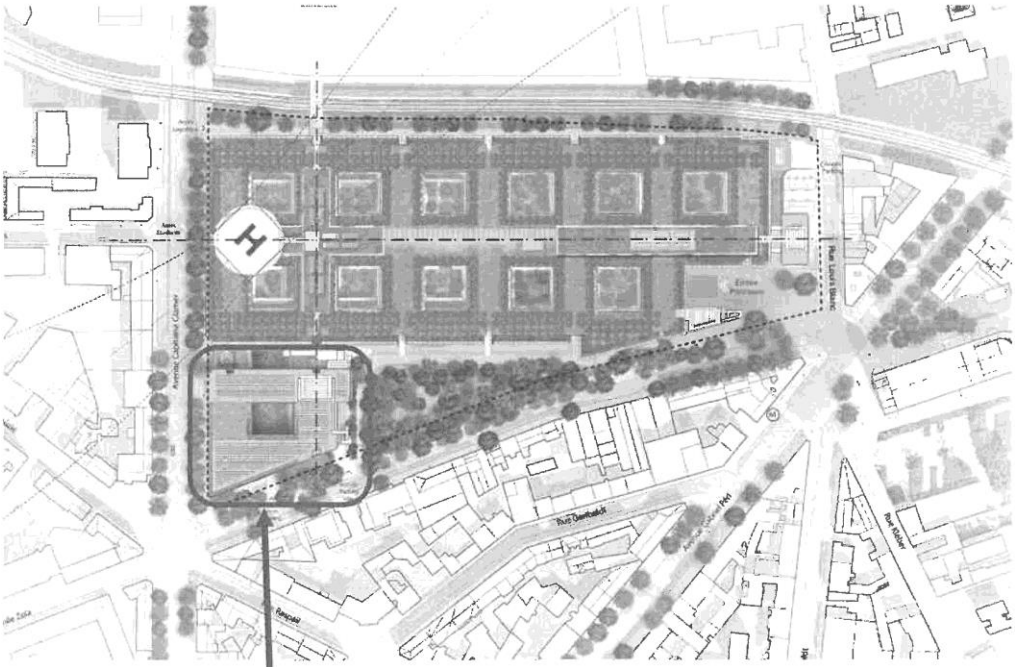
Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur général, à l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier Veber

République française - liberté, égalité, fraternité
Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis
Hôtel du Département - 93006 Bobigny Cedex - Tél. 01 43 93 93 93
www.seine-saint-denis.fr

**Un courrier identique a été également transmis à Madame la présidente de l'université.**

**Annexe 3 : Confirmation de la maternité**



ɛ » aisément accessible depuis la rue (sans traverser l'hôpital), directement connectée aux étages du bâtiment princip

*

## Annexe 5 : Dossiers en lien avec la SNCF

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Secrétariat général aux politiques publiques**

Paris, le 11 FEV. 2022

**Le préfet de la région d'Île-de-France,**
**préfet de Paris**

**à**

**Monsieur le président directeur général**
**SCNF Réseau**

**Objet** : suites à donner aux recommandations de l'avis de la commission de l'enquête publique du projet de CHU Saint-Ouen Grand Paris Nord

Le projet de CHU Saint-Ouen Grand Paris Nord consiste à établir un centre hospitalo-universitaire de référence internationale par la construction d'un hôpital et d'une université à Saint-Ouen-sur-Seine. Ce projet vient de faire l'objet d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique du domaine de compétence du préfet de la Seine-Saint-Denis.

Dans ce cadre, le rapport définitif de la commission d'enquête a été transmis par le Préfet de la Seine-Saint-Denis aux maîtres d'ouvrage et rendu public le 21 décembre 2021.

Cinq recommandations ont été émises. Deux d'entre elles nécessitent une action de l'État.

La première recommandation (n°2 de l'avis) porte sur le recours à la voie ferrée dès la phase de déconstruction, pour évacuer en partie les déblais. Elle suppose de remettre en service, à la fin de l'année 2022, l'embranchement ferré existant mais dormant de l'ex-parc d'activités logistiques Gaudefroy. Les premières approches des maitres d'ouvrage et de leur maitre d'œuvre montrent que le recours à la voie ferrée pour les besoins des chantiers, induit un surcoût de l'ordre de 30 % à la tonne. Des créneaux de fret devront également être réservés pour ce faire.

Afin de donner suite à cette recommandation, un groupe de travail sera rapidement mis en place, en vue de la déclaration d'utilité publique prévue, à ce stade, en mars 2022. Je vous serais donc reconnaissant de désigner un référent qui participera aux échanges en vue de la remise à niveau fonctionnelle de l'embranchement ferré.

La seconde recommandation (n°3 de l'avis) concerne la limitation des nuisances sonores et vibratiles. Cette limitation devrait nécessiter la mise en place au plus tard en 2027 de dispositifs adaptés sous le ballast des voies fret électrifiées et le remplacement des rails existants par des Longs Rails Soudés (LSR) par SNCF Réseau.

Si la date de leur mise en œuvre paraît éloignée, l'anticipation s'impose au vu de l'ampleur du projet

Guillaume Volsard
guillaume.volsard@paris.gouv.fr
5 rue Leblanc – 75015 Paris

## Annexe 6 : Mesures anti-vibratoires

Pour désolidariser **un bâtiment** et filtrer les sources vibratoires potentiellement nuisibles à l'usage de ce dernier, il existe deux technologies :

- Les matériaux élastomères
- Les boites à ressort, qui est la solution technique permettant de filtrer le plus efficacement.

Pour intervenir à la source, c'est à dire **sur les voies SNCF**, on retient deux technologies :

- Un tapis sous ballast des voies
- Le changement de rails pour supprimer les points singuliers

A titre documentaire, le tableau ci-après, synthétise l'analyse des effets escomptés, à ce stade des études, selon l'usage des techniques ci-dessus sur l'hôpital, et/ou sur les voies.

Quelle que soit la solution (au niveau du bâtiment et/ou des voies), des dispositifs complémentaires spécifiques seront aussi prévus, le cas échéant, pour les appareils de hautes technologies pour garantir leur utilisation sans difficulté. Ceux-ci seront précisés ultérieurement, une fois précisé le programme d'équipement du bâtiment, les normes variant d'un modèle d'appareil à l'autre.

L'appréciation des effets (bruits qualitatifs régénérés) est issue de la contribution dite solidienne (vibration) lors du passage d'un train dans un local proche des voies.

Le niveau de bruit final dans ces locaux dépendra également, entre autres, de la contribution dite aérienne qui viendra s'y ajouter. Des traitements spécifiques des façades (technologie utilisée fréquemment en milieu urbain) seront adaptées pour réduire le bruit aérien du passage des trains.

Enfin, la vitesse des trains est aussi un facteur influençant le niveau de bruit régénéré dans les bâtiments.

| Solutions envisageables sur l'hôpital[4] | | Commentaires[5] |
|---|---|---|
| 0 | Sans aucun dispositif | ° confort non compatible à l'usage |
| 1. | Filtration par tapis élastomères sur l'ensemble de la surface construite (hors extension Sud)<br>+ Dispositifs complémentaires à prévoir sous des équipements sensibles particuliers | ° Dispositif peu contraignant en termes de mise en œuvre mais peu efficace au regard des contraintes<br>*Estimé à environ 8,5 M€* |
| 2. | Filtration de type boîtes à ressorts mises en place sous les structures du bâtiment sur les 40 premiers mètres puis tapis élastomères<br>+ Dispositifs complémentaires à prévoir sous des équipements sensibles particuliers | ° Dispositif plus efficace que la solution 2 mais plus couteux et qui nécessite un nivellement du niveau de sous-sol plus profond.<br>*Estimé à environ 11 M€ HT* |
| 3. | Filtration par tapis élastomères sur les 40 premiers mètres, couplés à un tapis sous ballast des voies<br>+ Dispositifs complémentaires à prévoir sous des équipements sensibles particuliers | ° Dispositif le plus efficace, qui permet d'atteindre des objectifs de confort renforcé, bénéfique pour l'ensemble des projets construits autour de la voie ferrée.<br>*Estimé à environ 6M€ (4M€ pour le tapis élastomère et 2M€ pour le tapis sous ballast)* |
| 4. | Filtration par un tapis sous ballast des voies<br>+ Dispositifs complémentaires à prévoir sous des équipements sensibles particuliers | ° A étudier pour optimiser les investissements |

## Annexe 7 : La façade rue Farcot et le lien avec la ville

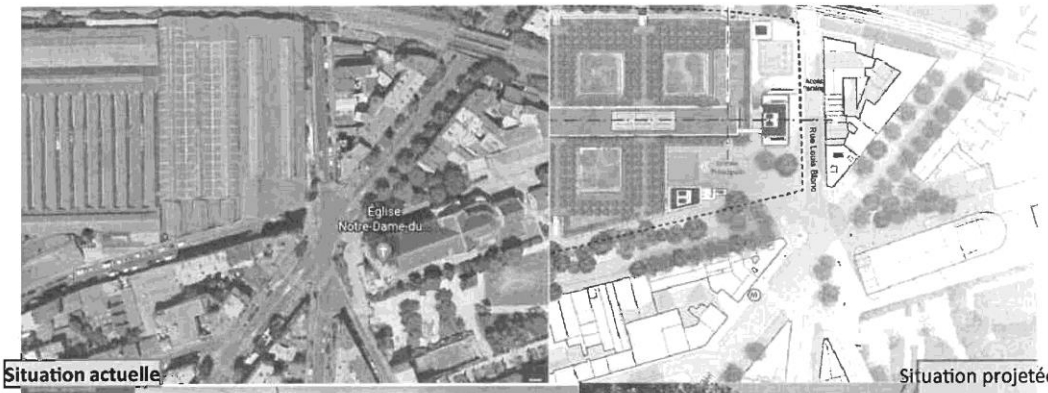
Le projet du lauréat a donné la réponse la plus satisfaisante des quatre candidats sur la capacité à exploiter au mieux la parcelle pour améliorer l'insertion de ce bâtiment dans l'environnement urbain.

Le cahier des charges d'insertion urbaine et paysagère des maîtres d'ouvrage élaboré avec des urbanistes en lien avec les services des collectivités, prévoyait des reculs limités des façades par rapport à la rue, autorisait un gabarit important (hauteur ; densité) et l'utilisation de toute la parcelle.

Or, tout en répondant parfaitement aux qualités fonctionnelles attendues, le parti pris, très fort, du lauréat a été de ne pas utiliser l'intégralité du gabarit urbain autorisé. Pour cela, et afin d'éviter d'utiliser tout le terrain des trois côtés où se situent les riverains, les concepteurs ont tout d'abord opté pour un bâtiment très compact en se rapprochant au plus près de la voie ferrée pour la façade nord, ce qui a permis notamment de positionner le bâtiment bien en retrait de la rue Farcot, où l'effort d'insertion urbaine par la végétalisation est le plus attendu.

L'effet de ce glissement vers le nord est visible sur les trois autres côtés, par un meilleur recul à la rue :

- A l'ouest, par un retrait du rez-de-chaussée de la façade sur la voie existante la plus large, l'avenue du Capitaine Glarner, afin de garantir la nécessaire proximité immédiate du service d'accueil des urgences tout en préservant une distance relative à la rue.
- A l'est, par la création d'un vaste parvis (2100 m²) à l'angle des rues Louis Blanc et Farcot face à l'église, dégageant largement l'accès à l'entrée principale du bâtiment, jusqu'à 65 mètres de profondeur depuis l'angle de la rue L.Blanc, là où, actuellement, l'enceinte de l'usine vient pratiquement au droit du trottoir.



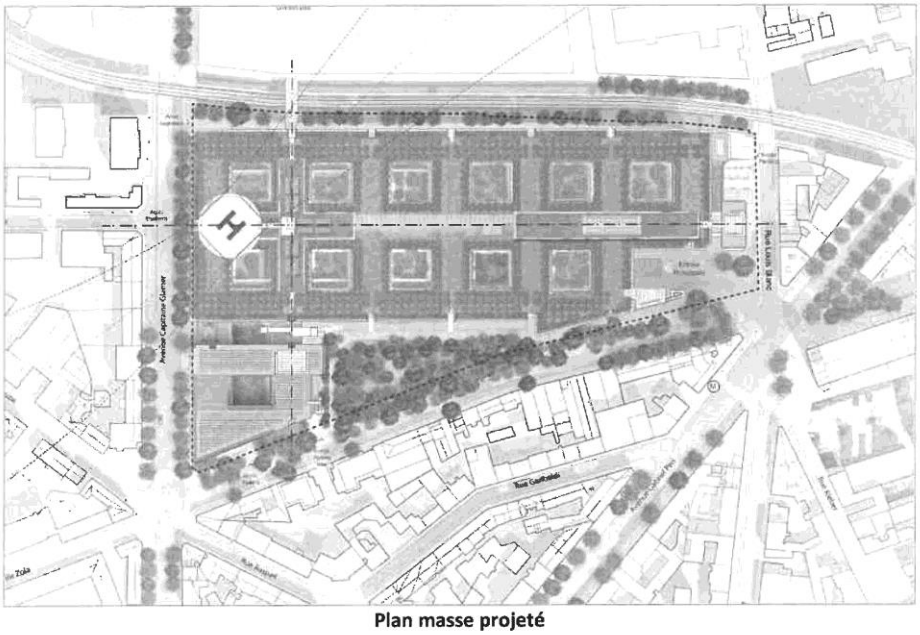

Situation actuelle

Situation projetée



Angle Farcot- Louis Blanc

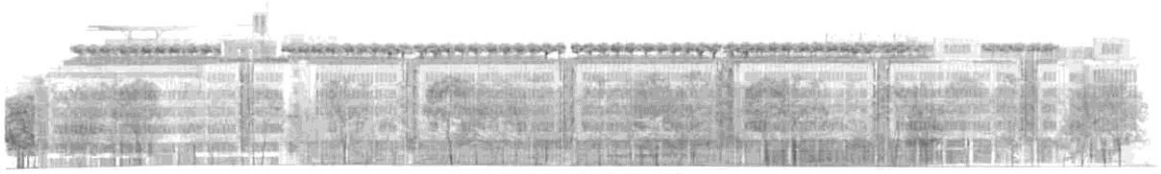
- Mais, au-delà, en réservant une vaste surface (~2000 m²) sur plus de la moitié de cette façade à des plantations de pleine terre, il permet encore un éloignement supplémentaire très significatif par rapport aux vis-à-vis allant jusqu'à 65 m pour la plus grande profondeur.



**Plan masse projeté**

Par ailleurs, dans le cahier des charges, était exigé au sol un recul minimal plus modeste tout en identifiant des reculs progressifs des étages supérieurs pour préserver une plus large assise des étages inférieurs. Le lauréat a choisi de contourner cette règle en appliquant un recul d'ensemble beaucoup plus généreux, en reculant franchement tout le bâtiment sur la rue Farcot, ce qui permet d'implanter une *forêt urbaine*, créant une dimension humaine tout en améliorant d'autant le rapport aux vis-à-vis.

A ces retraits supérieurs au cahier des charges s'ajoute, côté rue Farcot une autre intention majeure de l'architecte : Pour préserver l'accessibilité du dernier niveau en extérieur, il a limité son gabarit en hauteur conduisant à développer un toit terrasse planté paysager accessible avec des essences de haute tige, solution humaniste et particulièrement propice à l'acceptabilité urbaine, cette toiture largement paysagère et arborée étant particulièrement visible sur la rue Farcot.



**Façade sud – Etat projeté**

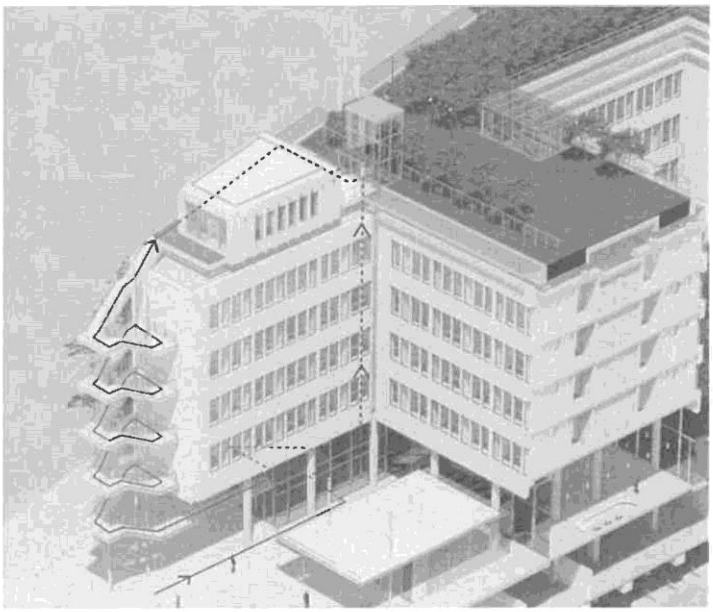
Sur ce côté sud, tout en intégrant dans les étages la préservation de l'intimité des chambres d'hospitalisation ou des activités de prise en charge des patients, le choix sur les niveaux bas, et particulièrement le rez-de-chaussée, est d'aller vers la plus grande transparence et perméabilité possibles afin de garantir l'échange et les regards portés de la ville vers l'hôpital et réciproquement.




**Hall** – vue projetée

- Pour intégrer le capacitaire supplémentaire autorisé en 2020, le lauréat proposait dans son rendu en phase concours une option d'utilisation améliorée de la partie la plus large de la parcelle le long de l'avenue du Capitaine Glarner. Cette solution retenue par le jury permet également de s'appuyer sur cette partie « satellite », pour créer un deuxième point d'entrée avec un hall dédié, qui permet un nouveau lien direct entre le bâtiment et son environnement [Cf. supra, réponse à la 1ère recommandation et annexe n°4].
- En réponse à la 4e recommandation de la commission d'enquête, pour apporter encore plus de transparence à partir de la création de ce nouveau point d'entrée, il est proposé de créer une liaison avec l'entrée principale, en faisant courir le long de la façade du rez-de-chaussée une circulation sous forme d'un *« jardin d'hiver »*, face à la forêt urbaine, créant ainsi une transparence entre la ville et le bâtiment, et donnant alors une vision accrue sur ce niveau du bâtiment. [Cf. illustration dans l'annexe n°4].
- Enfin, pour renforcer la perméabilité entre la ville et le bâtiment, il est proposé de travailler à l'insertion sur l'angle entre la rue Farcot et l'avenue du Capitaine Glarner d'une activité directement ouverte au quartier, qui ne soit pas directement d'utilité immédiate pour l'hôpital mais qui puisse assurer un lien, un service, une offre ouverte vers la ville, créatrice d'un nouveau lien.

**Schéma d'accès 3D (ascenseurs et escaliers) vers le toit terrasse**



VU pour être annexé
à mon arrêté en date de ce jour
2022-0606 du 14 MARS 2022

Annexe n°4

**DOCUMENT ACCOMPAGNANT L'ARRETE DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE DE LA REALISATION DU CHU SO GPN (CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE GRAND PARIS NORD)**

## Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, et modalités de suivi associées

Conformément à l'article L. 122-2 du code de l'expropriation : « *Dans les cas où les atteintes d l'environnement ou au patrimoine culturel que risque de provoquer un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements le justifient, la déclaration d'utilité publique comporte, le cas échéant les mesures prévues au I de l'article C. 123511 du code de l'environnement* ».

Ce dernier article dispose « *la décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devront respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.* »

La présente annexe expose par thématique les mesures prévues destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits, ainsi que les prescriptions pesant sur le maître d'ouvrage et les modalités de suivi des incidences du projet.

L'étude d'impact ainsi que le dossier de déclaration d'utilité publique présentent un ensemble d'actions ou mesures envisagées. Ces deux documents constituent des références pour les mesures à mettre en place ou mentionnées conformément aux articles L-122-1-1 | du code de l'environnement et L. 122-2 du code de l'expropriation.

Certaines des mesures mentionnées seront le cas échéant précisées ou complétées ultérieurement à la DUP notamment à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact, lors d'autorisations ultérieures telles que les déclarations ou demandes d'autorisations au titre de la police de l'eau ou du code de l'urbanisme (article L. 122-1-1 III du code de l'environnement).

**La description ci-dessous répond ainsi à cette demande**

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Jacques [illegible]OWSKI

CHU SO GPN
1

Annexe n°4

## SOMMAIRE :

**I. MESURES DESTINEES A EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES EN PHASE CHANTIER....3**

**A. CHARTE DE CHANTIER A FAIBLE NUISANCE....3**

**B. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE....5**

**C. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL....10**

**D. LES EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN....19**

**E. LES EFFETS SUR LA SANTE PUBLIQUE....25**

**II. MESURES DESTINEES A EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES EN PHASE INTERMEDIAIRE/EXPLOITATTION....32**

**A. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE....32**

**B. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL....33**

**C. LES EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN....35**

**D. L'URBANISME REGLEMENTAIRE....38**

**E. LES EFFETS SUR LES DEPLACEMENTS....39**

**F. LES EFFETS SUR LA SANTE ET LA SECURITE PUBLIQUE....42**

**G. LES EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE....46**

**III. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PREVUES PAR LES MAITRES D'OUVRAGE....48**

CHU SO GPN
2

Annexe n°4

# I. MESURES DESTINEES A EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES EN PHASE CHANTIER

Dans les grandes lignes, l'organisation du chantier s'appuiera sur certains principes :

- La maitrise et l'entretien des différents accès au chantier ;
- Un chantier respectueux de l'environnement avec notamment :
  - Une gestion raisonnée des déchets : limitation de la production, tri, valorisation, suivi de leur devenir ;
  - Une limitation des nuisances via, entre autres, le respect de la réglementation, une communication auprès des usagers sur les nuisances à venir...

## A. CHARTE DE CHANTIER A FAIBLE NUISANCE

L'AP-HP et l'Université de Paris inscrivent la construction des projets dans le cadre de chantiers propres. Les actions en découlant durant les travaux visent ainsi à :

- Limiter les consommations (eau, énergie) et les nuisances (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.) ;
- Limiter les pollutions de proximité en cours de chantier (sol, eau, air) ;
- Réduire les déchets de chantier et en assurer une gestion différenciée.

Afin d'atteindre ces objectifs, une charte définira, sur chaque opération, les mesures à mettre en œuvre sur le chantier de construction. Une fois signée, elle constituera l'engagement des entreprises à respecter ces mesures.

### 1. Rôles du Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE) et du Contrôleur Chantier Propre (CCP)

Un Responsable Chantier Propre Entreprise (RCPE) sera désigné au sein de chaque entreprise générale titulaire durant la préparation des travaux. Au quotidien, il aura pour rôle principal de mettre en place les dispositions prévues par la Charte chantier à faibles nuisances et de contrôler leur application au sein de son entreprise et par ses sous-traitants.

Le Contrôleur Chantier Propre (CCP) aura pour rôle principal de vérifier que tous les éléments du chantier à faibles nuisances sont correctement et efficacement mis en œuvre et appliqués par l'ensemble des intervenants depuis la préparation du chantier jusqu'à la réception. Il s'agit de vérifications ponctuelles (mensuelles), la coordination du respect de la Charte étant assurée par l'OPC (Ordonnancement, pilotage et coordination). Le Contrôleur Chantier Propre est co-animateur du bon déroulement du chantier à faible nuisances et devra à ce titre informer l'OPC, de toute difficulté rencontrée dans la mise en place des moyens nécessaires au bon déroulement des travaux, ainsi que de toute violation par les intervenants des obligations en matière de chantier à faibles nuisances. Pour la partie hospitalière, l'OPC aura pour rôle principal de vérifier et de coordonner hebdomadairement le respect de la Charte par l'ensemble des entreprises titulaires. L'OPC devra également relayer les demandes et observations du Contrôleur Chantier Propre (CCP) auprès des

CHU SO GPN
3

entreprises concernées, puis de noter les réponses dans son compte-rendu spécifique, dans une rubrique « HQE » ou « Chantier à faibles nuisances ». Il n'y aura en revanche pas d'OPC pour la partie Universitaire, la coordination du chantier étant assurée par une entreprise générale.

Les rôles des RCPE et CCP sont ainsi complémentaires.

### 2. La préparation du chantier

Lors de la préparation du chantier et de sa mise en route, toutes les dispositions nécessaires permettant le respect de la charte dès le début du chantier seront engagées : intégration des informations sur la démarche chantier à faibles nuisances dans le livret d'accueil, gestion des déchets, choix des horaires de livraison, de travaux bruyants...

L'entreprise titulaire du gros œuvre, devra fournir 4 documents spécifiques avant le début du chantier :

- Un SOGED (Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets) qui devra détailler le mode de tri adopté, l'emplacement des différentes bennes, la liste des prestataires de collecte proposés et la liste des prestataires d'élimination, les différentes possibilités de traitement par type de déchet, l'évaluation des quantités de déchets par type, la signalétique prévue...
- Le plan d'installation de chantier représentant tous les dispositifs liés au chantier à faibles nuisances, notamment le stockage des matériaux basé sur les besoins de chaque entreprise, le stockage des déchets, le schéma de circulation des véhicules du chantier, avec les types de revêtements, les emplacements pour le stationnement des véhicules et l'emplacement de la base vie...
- Un livret d'accueil, qui sera distribué à tous les ouvriers du chantier, et reprenant l'essentiel des consignes relatives au chantier à faibles nuisances ;
- Un planning prévisionnel des nuisances (acoustiques, circulation, poussières, etc.) engendrées par le chantier. L'objectif est d'identifier les tâches impactantes et d'adapter les techniques ou organisation du chantier afin de limiter les nuisances pour les riverains. Ce planning sera mis à jour au fur et à mesure du chantier, selon les informations fournies par toutes les entreprises titulaires.

### 3. Information du personnel et des riverains

Pour donner à la volonté de gérer les nuisances sur le chantier une efficacité réelle et durable, il est nécessaire d'organiser et de contrôler :

- L'information (sensibilisation à l'environnement/description des systèmes de collecte sélective des déchets) ;
- La formation du personnel (types de bennes à déchets clairement identifiables / comportements générateurs de bruit).

Une réunion de formation et de sensibilisation des entreprises titulaires sera effectuée pendant la préparation du chantier. Cette sensibilisation sera renouvelée en cas de besoin, notamment lors d'arrivée successives d'entreprises sur le chantier.

Annexe n°4

Des panneaux d'information sur la démarche environnementale mise en œuvre seront installés sur le chantier. Ces panneaux reprendront les éléments le tri des déchets, les pratiques générales à respecter (nuisances, pollutions, déchets, etc.) ...

Lors du chantier, des supports de communication à destination des riverains ont également été élaborés et mis en place sur le site du projet. Ils permettront de donner des informations sur l'avancement du chantier et les coordonnées des intervenants. Un registre des réclamations des riverains sera tenu : il présentera l'identification du riverain, la date de la réclamation, l'objet de la réclamation, la réponse apportée au riverain et la date de clôture de la réclamation du chantier.

## B. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### 1. Sur le climat

**Le climat ne représente pas un enjeu significatif vis-à-vis du projet. La météorologie locale ne fait pas apparaître de phénomènes climatiques récurrents ou de microclimats particuliers dans l'aire d'étude.**

**Toutefois, le chantier peut être perturbé, voire arrêté, en cas d'évènement climatique exceptionnel, type « tempête ».**

Aucune mesure particulière n'est envisagée.

***Les effets des polluants liés aux Gaz à Effet de Serre sont présentés plus loin dans ce chapitre.***

### 2. Sur la topographie

**La réalisation du projet peut entraîner des surélévations ponctuelles (mouvements de déblais notamment) et limitées du niveau du sol futur.**

L'organisation des travaux, notamment l'approvisionnement en matériaux et l'enlèvement des déblais, sera programmée de façon à limiter l'importance des dépôts temporaires de matériaux. Ces dépôts temporaires seront localisés sur les aires de chantiers prévues pour le projet. Une démarche d'économie circulaire a été engagée sur le territoire de Plaine Commune pour privilégier un modèle de développement local endogène (« métabolisme urbain »). Les principes inscrits dans cette démarche seront regardés dans le cadre du projet.

### 3. Sur le sol et le sous-sol

#### *a) Sur la géologie*

Une occupation, même temporaire, de terrains peut **engendrer une dénaturation non négligeable des propriétés physiques des sols. Certains terrains peuvent en effet être utilisés lors des travaux comme lieux de stockage des matériels et pour la circulation des engins.**

Comme indiqué ci-dessus, les dépôts temporaires seront localisés sur des aires dédiées.

CHU SO GPN
5

Annexe n°4

*b) Sur la qualité des sols*

Les relevés *in situ* ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures et de métaux dans les sols. Un diagnostic relatif à l'amiante pouvant être présent dans les bâtiments existants sera par ailleurs réalisé dans le cadre des études ultérieures associées aux Permis de Démolir et de Construire.

Les risques accidentels de pollution peuvent également être liés au déversement et à la dispersion de produits polluants (hydrocarbures notamment) utilisés pendant les travaux. Ils peuvent être imputables à une défaillance du matériel (rupture de réservoir, de conteneur, etc.) ou à la conduite du chantier (accident d'engins ou de camions, déversements accidentels lors du transport, etc.) ou encore à l'entretien du matériel (déversement à partir des opérations de ravitaillement, de vidange des engins, etc.). Le risque de pollution encouru est très limité car les volumes pouvant être déversés sont de l'ordre de quelques litres à quelques dizaines de litres.

Lors de la préparation et de la réalisation de l'ensemble des travaux, les mesures d'évitement et de réduction ainsi que les consignes particulières suivantes seront mises en œuvre.

Les mesures mises en œuvre pour préserver la qualité des sols sont les même que celle mises en place pour la protection des eaux (surface et souterraines).

Le curage des bâtiments sera mené en amont de la déconstruction, afin de respecter le principe du tri sélectif des déchets. Les mesures de confinement parfaitement étanche, avec intégration de sas de décompression, en fonction des niveaux de traitement, seront définies selon la règlementation et le circuit de traitement des déchets pour assurer une mise en décharge adaptée à la classe de risques.

**Dépollution des sols**

Le cas échéant, il sera nécessaire d'évacuer les terrains pollués retrouvés dans les couches supérieures.

Au vu des résultats des premières études menées, les préconisations suivantes sont mises en évidence :

- La gestion des remblais historiques non naturels devra se faire majoritairement en ISDND (Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux) du fait de leur couleur noire ;

- La gestion des impacts en hydrocarbures devra se faire en ISDND ou par traitement chimique.

Les bordereaux de suivi des déchets et de mise en décharges seront contrôlés et consignés dans un registre permettant d'assurer leur traçabilité. Des parcours spécifiques seront aménagés pour l'évacuation des gravois depuis les zones de travaux vers les aires de tri sélectif qui seront prévues.

Actuellement, au vu du projet, pour la création du sous-sol les terrains impactés jusqu'à la nappe seront excavés et évacués hors-site limitant les risques induits par la source sol. Le risque principal resterait le possible dégazage de la nappe impactée.

Pour lever ce risque et incertitude un suivi qualitatif de la nappe devra être réalisé et une EQRS (Estimation Quantitative des Risques Sanitaires) réalisée sur les bases des teneurs de nappes souterraines après définition précise du projet. À défaut des solutions constructives spécifiques pourront être mises en place pour gérer la pollution (épaisseur de dalle plus importante, augmenter le taux de ventilation, créer un drainage sous dalle des gaz...).

CHU SO GPN
6

Annexe n°4

**Travaux de désamiantage**

**Le cas échéant, les matériaux et objets contenant de l'amiante devront être évacués.**

| |
|---|
| L'Entreprise effectuera une analyse de risque préalable et estimera le niveau d'empoussièrement généré par types de matériaux et produits contenant de l'amiante et par technique mise en œuvre. Cependant, selon le type de matériaux à retirer, des moyens de protection collective et individuelle minimum devront être mis en œuvre : installation de décontamination, extracteurs d'air, protection des murs et plafonds, appareils de protection respiratoire et combinaisons... |

*c) Sur les risques naturels de mouvements de terrains et la géotechnique*

**Les sondages réalisés *in situ* (sur le site PSA) ont rencontré des formations de bonnes à très bonnes compacités en moyenne toute hauteur a l'exception de passages dits « d'anomalies » ou les vitesses d'avancement sont élevées pour une chute des pressions sur l'outil. Les anomalies rencontrées au sein du marno-calcaire de Saint-Ouen, des Sables de Beauchamp et des Marnes et Caillasses correspondent à des phénomènes de dissolution de gypse antéludien.**

| |
|---|
| Des dispositions constructives particulières seront prises dans le cadre de la réalisation du projet. A ce stade, on s'orientera vers des travaux d'injection gravitaire/clavage des poches de dissolution. Un système de fondation superficielle de type semelles filantes et/ou isolées voire un radier général apparait par ailleurs envisageable.<br><br>Il conviendra toutefois de réaliser des sondages complémentaires conformément à la notice de l'Inspection Générale des Carrières, à savoir un forage pour 500 m² de bâti et un forage pour 1 000 m² de non bâti dont la moitié équipée pour diagraphie gamma-ray afin d'étudier la possibilité de déterminer un zonage ou non des travaux d'injection à réaliser.<br><br>Suite aux études géotechniques préalables réalisées (G1), il conviendra de réaliser les études géotechniques de conception (G2). Ces études devront permettre de préciser les caractéristiques géométriques et mécaniques des sols sur la base de sondages complémentaires |

4. Sur les eaux

**Les travaux peuvent être à l'origine de diverses incidences sur les eaux (terrassements, génie civil). De plus, la réalisation des terrassements et la circulation des engins sont consommateurs d'importantes quantités d'eau (humidification des matériaux pour compactage, arrosage des pistes...).**

*a) Sur les eaux de surface et les écoulements*

**En phase travaux, l'incidence sur les eaux superficielles peut être :**

- **Une influence sur les écoulements des eaux notamment ;**
- **Un risque de pollution liée aux diverses activités et engins de chantier.**

**Les risques de pollution sont liés :**

CHU SO GPN
7

Annexe n°4

- À la production de matières en suspension : en effet, l'érosion par l'eau et le vent des sols décapés, la manipulation des matériaux et le rejet des eaux utilisées pour le chantier peuvent entraîner un apport de sédiments ;
- À l'apport de résidus de ciment (coulées, poussière) lors de la fabrication du béton ;
- Aux risques de pollutions par les engins de chantier (vidanges, fuites) ;
- Aux pollutions liées aux matériaux utilisés et à celles provenant des zones de stockage des matériaux.

Les matières en suspension

Une des principales nuisances est ainsi liée à la pollution mécanique engendrée par la mise en suspension de particules fines qui iront se déposer dans les zones calmes. Les matières en suspension (MES) contenues dans l'eau n'ont un effet létal direct sur la faune piscicole que dans la mesure où leur teneur dépasse 200 mg/L : on enregistre alors des mortalités par colmatage des branchies entraînant l'asphyxie. Les effets nuisibles à des teneurs moindres sont indirects mais indéniables. La turbidité réduit la pénétration de la lumière, donc la photosynthèse des végétaux. Elle freine l'autoépuration en entraînant un déficit d'oxygène dissous. En outre, elle provoque une augmentation sensible de la température.

Toute augmentation de la turbidité au-dessus de 80 mg/L de matières en suspension est reconnue comme nuisible à la production piscicole. Cet impact est lié pour l'essentiel au transport de matériaux.

La fabrication du béton

Les constructions en béton peuvent poser un certain nombre de questions en cas de rejet dans le milieu naturel. En effet, lors du coulage du béton, il peut y avoir relargage de fleurs de ciment, et celles-ci constituent une grande source de Matières En Suspension, dont les effets peuvent être graves pour la faune aquatique. De plus, le ciment provoque dans l'eau une consommation d'oxygène jamais souhaitable en étiage alors que la rivière est déjà en sous-saturation.

Mais son effet le plus délétère pour les poissons est lié au fait que, par son acidité, il occasionne des brûlures au niveau des ouïes, pouvant même entraîner un colmatage de celles-ci en s'y fixant. Le nettoyage des centrales de chantier est également à l'origine de rejets à base de ciment.

Le relargage de polluants chimiques

L'activité des engins de chantier et leur entretien peuvent être à l'origine de déversements accidentels d'hydrocarbures ou d'huiles de graissage. Si les risques d'aboutir à une pollution significative sont plus faibles

CHU SO GPN
8

Annexe n°4

Pour rappel, le périmètre d'étude n'est concerné par aucun cours d'eau, l'écoulement le plus proche correspondant à la Seine au nord, formant un large méandre et se divisant en deux bras distincts à la limite communale de Saint-Ouen.

Les dispositions à prendre en phase chantier sont ainsi limitées et classiques et permettent de réduire fortement les risques :

- La mise en place de bacs de rétention pour le stockage des produits inflammables ;

- L'enlèvement des bidons d'huile usagés à des intervalles réguliers ;

- La création de fossés autour de l'aire de stationnement des engins pour limiter les déversements accidentels.

Avant tout rejet, les eaux du chantier seront déshuilées et décantées. Le système de traitement devra satisfaire aux normes minimales suivantes :

- Matières En Suspension totales : 30mg/l ;

- Demande Biologique en Oxygène : 40mg/l à pleine charge et 30mg/l en moyenne sur 24 heures ;

- Demande Chimique en Oxygène : 120mg/l à pleine charge et 90mg/l en moyenne sur 24 heures.

Les éventuelles aires de stockage de carburant et centrales d'élaboration du béton seront entourées de fossés collecteurs des eaux de ruissellement pour éviter toute perte dans le milieu naturel. On évitera les périodes où les orages sont fréquents pour réaliser les terrassements. Enfin, des sanitaires seront installés pendant toute la durée du chantier.

*b) Sur le risque d'inondation par débordement et remontée de nappe*

**La commune de Saint-Ouen est concernée par le PPRI de la Seine approuvé par arrêté préfectoral le 21 juin 2007. L'aire d'étude opérationnelle n'est pas soumise à un risque de débordement. Cependant, le territoire communal, et en partie la zone des Docks au nord-ouest, sont soumis à un risque plus important avec la présence de La Seine.**

**Par ailleurs, pour rappel, les sondages géotechniques réalisés sur le site PSA présentaient des terrains humides à fortement humides à partir de 8 mètres de profondeur. Localement, sur certains sondages, des arrivées d'eaux ont été observées vers 4-5 et 3-4 mètres de profondeur.**

CHU SO GPN
9

Annexe n°4

Des rabattements de nappe pourront ainsi être nécessaires pour la réalisation des travaux de construction du campus.

La Maîtrise d'Ouvrage choisira un niveau de protection des ouvrages et structures associées, aussi bien en phase travaux et en phase définitive, cohérent avec le niveau de la nappe estimé. Les incidences associées seront étudiées dans le cadre du dossier d'incidences « Loi sur l'Eau » qui sera réalisé ultérieurement. A ce stade, on prévoira un cuvelage des niveaux enterrés au minimum jusqu'au plancher haut du 2ème sous-sol avec reprise de sous-pressions correspondantes. Au-delà, l'ouvrage sera inondé par tous moyens appropriés

*c) Sur les eaux souterraines et les captages d'alimentation en eau potable*

**En phase travaux, l'incidence sur les eaux souterraines peut être :**

- **Quantitative, du fait essentiellement des prélèvements potentiels pour les besoins du chantier ;**
- **Qualitative, en raison du risque de pollution des aquifères via les eaux superficielles ou par infiltration directe.**

Les mesures prises pour protéger les eaux superficielles serviront également à protéger les eaux souterraines. En cas de pollution accidentelle entraînant un déversement de polluant, les services de Police de l'Eau seront prévenus dans les plus brefs délais.

*d) Sur les usages liés à la ressource en eau*

**Durant la phase de travaux, aucune atteinte aux usages liés à la ressource en eau n'est à prévoir.**

Des compteurs généraux d'eau pourront être installés dans la base vie, pour favoriser les économies de ressources. Les baraquements de la base vie seront par ailleurs équipés de dispositifs limitant les consommations d'eau : des boutons pressoirs et aérateurs de jet au niveau des lavabos, des chasses d'eau double commande pour les WC. Un coffret de coupure automatique programmable de l'alimentation en eau du chantier sera mis en place. La coupure sera effective en dehors des horaires du chantier, afin de limiter les effets de fuites éventuelles.

## C. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

### 1. Incidences prévisibles

**Les incidences prévisibles du projet sur le milieu naturel, en phase « travaux », concernent :**

- **La destruction altération d'habitats (par mise en place des pistes de chantier et zones de dépôts, via les terrassements et le remaniement des sols) ;**
- **La perturbation des espèces ;**
- **La destruction d'individus (par la création de pièges et par la circulation d'engins, via les terrassements...).**

**Les chantiers constituent des zones dangereuses pour la faune sauvage. Les pièges sont nombreux et peuvent avoir des conséquences sur une population locale. Notamment, la création de milieux**

CHU SO GPN
10

Annexe n°4

temporaires (bassins de décantation, trous par exemple) peut s'avérer dangereuse, du fait de leur durée de vie très courte. Des espèces pionnières peuvent en effet s'y installer et être détruites lors du remaniement de ces milieux. De plus, la circulation des engins induit un risque d'écrasement et/ou de collision pouvant avoir des conséquences plus ou moins importantes en fonction du nombre de véhicules, de la situation de la voie par rapport aux axes de déplacements... Dans le cadre du projet, plusieurs engins vont circuler sur la zone de projet lors des travaux, pouvant induire un risque d'écrasement ou de collision accidentelle de la faune.

Par ailleurs, le remaniement des sols en phase travaux peut favoriser l'apport d'espèces exotiques envahissantes par les engins lors de la phase de travaux, sous la forme de graines ou de rhizomes, soit par l'apport de terres extérieures soit par la mise à nu de terre contenant des graines ou rhizomes de ces espèces. L'introduction d'espèces, volontaire ou non, est un phénomène en expansion. Aujourd'hui, il est prouvé que leur prolifération après naturalisation entraîne des dommages environnementaux considérables, et notamment la perte de la diversité biologique. En effet, par compétition interspécifique, les espèces exotiques envahissantes s'emparent des niches écologiques naturellement occupées par des espèces indigènes. De plus, le caractère invasif de ces espèces a tendance à favoriser l'homogénéité des surfaces et à diminuer la biodiversité végétale donc par conséquent animale. Dans le cadre du projet, deux espèces exotiques envahissantes ont été recensées au sein de la zone d'étude : l'Ailanthe glanduleux et la Vigne-vierge commune. Ces espèces sont susceptibles de proliférer si aucune mesure spécifique n'est prise en phase travaux.

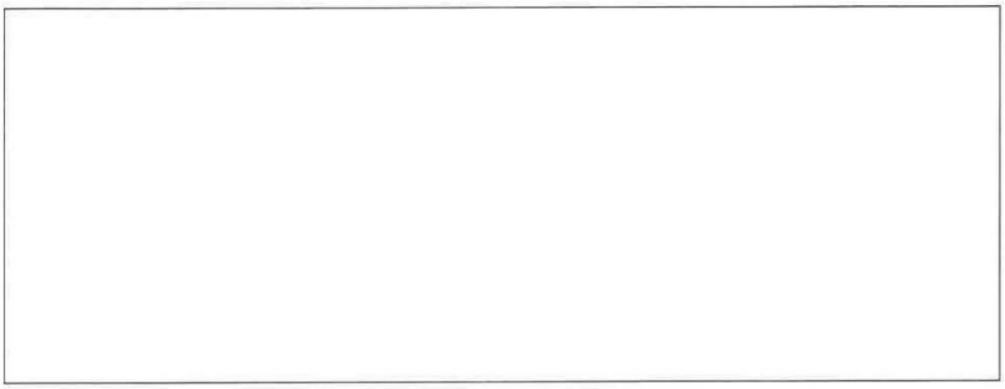
Le dégagement des emprises et les terrassements sont les opérations les plus traumatisantes, détruisant les habitats naturels et les habitats d'espèces et même certaines espèces. Ces dernières peuvent être plus ou moins affectées en fonction de leur taille et de leur biologie. Dans ce cas présent, la totalité de anciens bâtiments sont sujet à la démolition puis remplacement par des bâtiments plus imposants.

La création de bassins de décantation, de bassins incendie ou de trous peut entraîner des risques de destruction d'individus si ceux-ci ne permettent pas la remontée des animaux. Ces risques de destruction s'appliquent surtout à la petite faune (amphibiens, reptiles, micromammifères).

Une synthèse des impacts prévisibles est présentée ci-après. Elle regroupe toutefois les incidences temporaires et permanentes (analyse par habitat / groupe d'espèces).

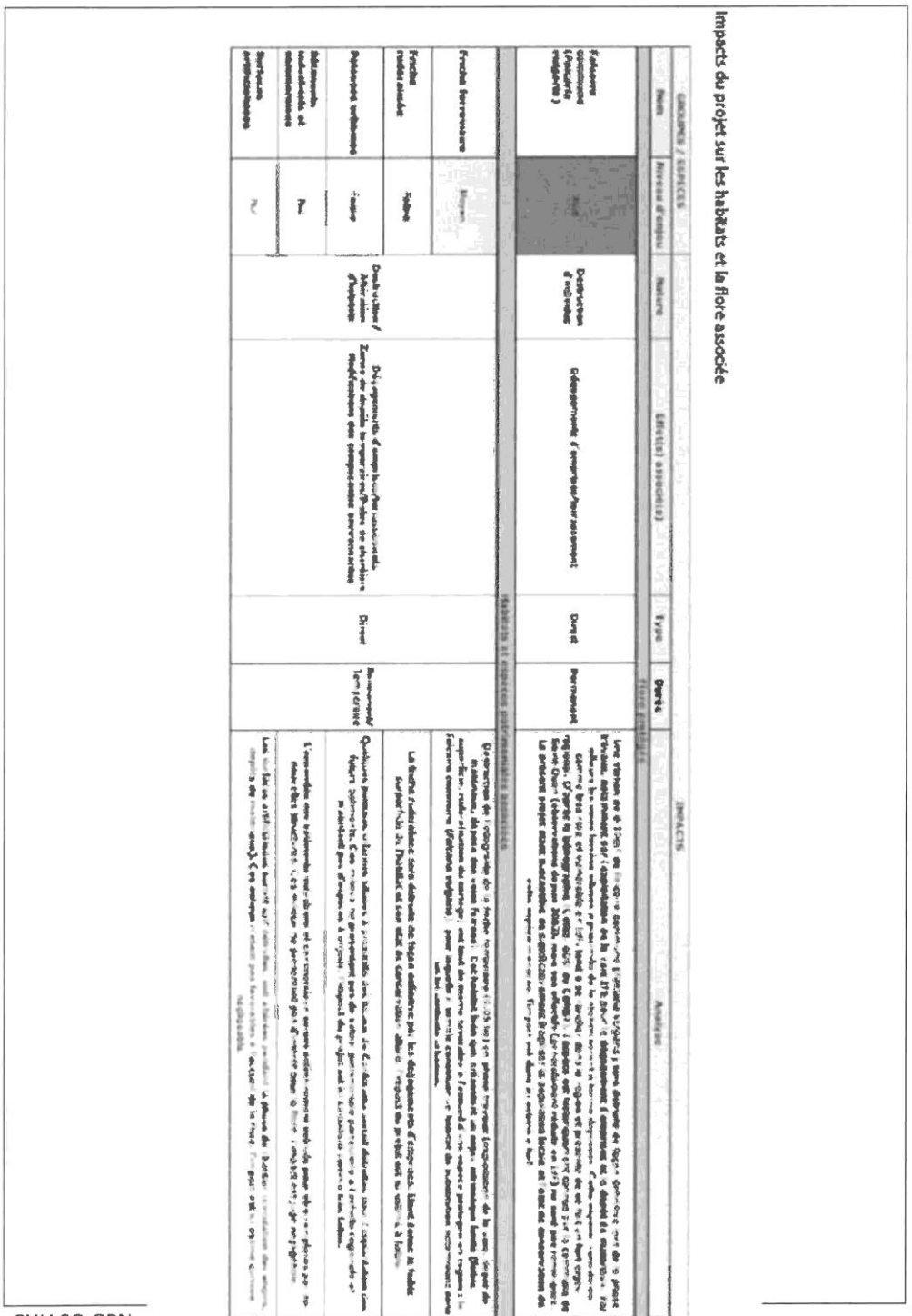
CHU SO GPN
11

Annexe n°4



CHU SO GPN
12

Annexe n°4




CHU SO GPN 13

Impacts du projet sur la faune

Annexe n°4

## 2. Synthèse des impacts bruts du projet

En ce qui concerne les habitats et la flore associée, les impacts liés à la flore sont évalués comme « forts » au vu de la patrimonialité et du statut de menace de la Falcaire commune. Les impacts liés aux habitats sont évalués de faibles à moyens, selon l'état de conservation des habitats présents et de la présence/absence de flore patrimoniale associée.

Concernant la faune, les impacts sont jugés de très faibles à moyens. En effet, un risque de destruction d'individus a été mis en évidence pour l'avifaune nicheuse des milieux bâtis, ainsi que pour le Lézard des murailles lors de la phase des travaux. Le dégagement d'emprise et la démolition des bâtiments engendrent une destruction de l'habitat favorable à la nidification du Moineau domestique. Ces impacts jugés moyens compte-tenu des enjeux vis-à-vis des espèces ou groupes d'espèces devront être pris en compte dans la mise en place de mesures d'évitement et de réduction d'impacts. Le projet a des impacts moyens à forts sur la faune et la flore au sein de la zone d'étude.

| Espèces ou groupes concernés | Nature des impacts | Type et durée des impacts | Lieux | Niveaux d'impacts AVANT Evitement/Réduction |
|---|---|---|---|---|
| **IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS SUR LES GROUPES ET ESPECES** | | | | |
| **Flore protégée** | | | | |
| **Falcaire commune (*Falcaria vulgaris*)** | Destruction d'individus | Direct permanent | Zone d'étude | Fort |
| **Habitats et espèces patrimoniales associées** | | | | |
| Friche ferroviaire | Destruction / altération d'habitats | Direct temporaire et permanent | Ensemble de la zone d'étude | Moyen |
| Friche rudéralisée | | | | Faible |
| Pelouses urbaines | | | | Très faible |
| Bâtiments industriels et commerciaux | | | | Négligeable |
| Surfaces artificialisées | | | | Négligeable |
| **Avifaune nicheuse** | | | | |
| Oiseaux nicheurs liés aux milieux arbustifs et arborés | Destruction d'individus | Direct temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | Faible |
| | Destruction/ Altération des habitats | | | Faible |
| | Perturbation des espèces | | | Faible |
| Oiseaux nicheurs liés aux milieux bâtis | Destruction d'individus | Direct temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | Moyen |
| | Destruction/ Altération des habitats | | | Moyen |
| | Perturbation des espèces | | | Faible |
| Oiseaux migrateurs et hivernants | Perturbation des espèces | Direct permanent | Zone d'étude et ses abords | Faible |
| **Reptiles** | | | | |
| Lézard des murailles | Destruction d'individus | Direct temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | Moyen |
| | Destruction / Altération des habitats | | | Faible |
| | Perturbation des espèces | | | Faible |
| **Entomofaune** | | | | |
| Ensemble des espèces orthoptères, odonates et rhopalocères | Destruction d'individus | Direct temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | Très faible |
| | Altération des habitats | | | Très faible |
| | Perturbation des espèces | | | Faible |
| Odonates | *Aucune espèce contactée* | | | |
| **Mammifères** | | | | |
| Mammifères (hors chiroptères) | Perturbation des espèces | Direct temporaire | Zone d'étude et ses abords | Très faible |
| **IMPACTS INDUITS ET CUMULES** | | | | |
| Impacts induits | Aucun impact significatif | | | |
| Impacts cumulés | Aucun impact significatif | | | |
| **AUTRES IMPACTS** | | | | |
| Trame Verte et bleue | Impacts globaux | Direct, temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | Non significatifs |
| Ensemble des zonages | Impacts globaux | Direct, temporaire et permanent | Zone d'étude et ses abords | non significatifs |

CHI
15

Annexe n°4

### 3. Mesures d'évitement : évitement de zones sensibles (E1)

**Les mesures d'évitement sont prises dès les travaux (voire en amont). Elles sont donc présentées ici.**

Afin d'intégrer les continuités écologiques du chemin de fer dans le projet, les maitres d'ouvrage ont prévu de concevoir dans leurs projets des espaces végétalisés le long de la voie ferrée de manière à ne pas porter atteinte aux fonctionnalités, voire de renforcer la végétalisation de ce corridor.

Au sein de ces espaces est actuellement présente une station de Falcaire commune, espèce protégée au niveau régional, qui s'étend sur 8-10m² de friche ferroviaire côté PSA.

Suite aux mesures d'évitement de la station de Falcaire commune, 0,005 hectare sur 0,05 hectare de friche ferroviaire sera évité. Cet évitement garantit la non-altération/destruction de l'espèce protégée et de son habitat.

Des mesures de gestion de la zone d'implantation de la Falcaire commune seront également préconisées en mesures d'accompagnement afin de garantir la pérennité de la Falcaire commune sur le site.

Les impacts auront principalement lieu durant la phase travaux qui se traduit par l'import/export régulier de matériaux, puis par la dépose des rails de la bretelle d'embranchement ferroviaire, exposant la station à de nombreux impacts pouvant mener à la disparition de l'espèce sur le site.

Une mesure d'évitement sera donc mise en place sur la friche ferroviaire adjacente aux bâtiments PSA. Un balisage sera mis en place de manière à isoler du chantier la station et une partie de son habitat nécessaire à son développement au sein de la zone d'étude.

Des mesures de gestion de la zone d'implantation de la Falcaire commune seront également préconisées en meures d'accompagnement afin de garantir sa pérennité sur le site.

Par conséquent, 50m² de friche ferroviaire seront préservés du chantier afin de garantir la présence et le développement de l'espèce.

L'évitement de 0,005 ha de friche ferroviaire permet d'éviter la destruction d'individus et de son habitat.

### 4. Mesures de réduction en phase travaux

#### *a) Adaptation du calendrier des travaux (R1)*

Le calendrier des travaux devra être adapté de manière à prendre en compte les cycles de vie des différents groupes faunistiques présents sur la zone d'étude, afin de limiter au maximum les risques de destruction et de perturbation d'individus (dont espèces protégées) lors du chantier.

Dans le cas présent, les principaux groupes à prendre en compte sont l'avifaune, l'herpétofaune et l'entomofaune :

❖ Concernant l'avifaune, il doit être évité au maximum les périodes de reproduction (parades nuptiales, nidification…) et d'élevage des jeunes : c'est en effet à cette période (qui s'étend

CHU SO GPN
16

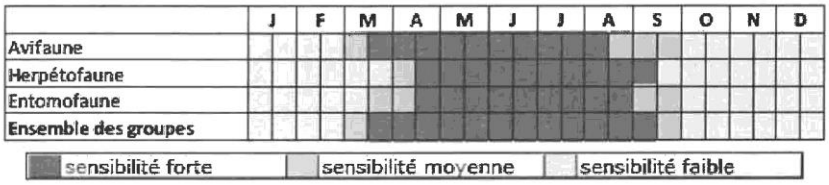
Annexe n°4

globalement de mars à août) que les individus sont les moins mobiles et donc les plus vulnérables. Pour limiter les impacts du chantier sur ce groupe, nous recommandons que les opérations de préparation du chantier (dégagements d'emprises) soient réalisées en-dehors de cette période ;

❖ Concernant l'herpétofaune, les périodes de sensibilité correspondent à la période de reproduction et l'incubation des œufs pour les espèces ovipares. Ainsi, la période la moins impactante s'étend de Septembre à Mars. Pour limiter les impacts du chantier sur ce groupe, nous recommandons que les opérations de préparation du chantier (dégagements d'emprises) à proximité des voies ferrées soient réalisées pendant hors période de reproduction et d'incubation.

❖ Concernant l'entomofaune, les périodes les plus sensibles correspondent, selon les groupes d'espèces, à la période d'émergence et de reproduction. Ainsi la période la moins impactante pour les insectes correspond globalement à l'automne-hiver.

Le tableau ci-après synthétise les périodes de sensibilité liées aux différents groupes concernés dans le cadre du projet, permettant d'aboutir à une période préférentielle pour la réalisation des dégagements d'emprises préalables au chantier. Cette période, la plus favorable au démarrage des travaux, correspond dans chaque cas aux périodes où la sensibilité des espèces est faible.




*Périodes de sensibilité des différents groupes étudiés (Rainette)*

Ainsi, en prenant en compte les cycles de vie des principaux groupes faunistiques impactés par le projet, la période idéale pour le démarrage du chantier s'étend globalement de mi-septembre à mars. Nous recommandons que l'ensemble des dégagements d'emprises préalables aux travaux (démolition de bâtiments, etc.) soient réalisés durant cette période. Les autres phases du chantier, moins impactantes, pourront quant à elles être effectuées à n'importe quelle période de l'année car le milieu ne sera plus favorable à l'accueil des différentes espèces.

L'adaptation du calendrier des travaux permet de réduire les impacts de destruction d'individus et de perturbation d'espèces.

*b) Délimitation des emprises du chantier (R2)*

Les emprises du chantier devront se limiter aux emprises concernées par le projet. Elles seront précisément délimitées, au moyen de dispositifs suffisamment solides, visibles et durables pour garantir leur efficacité pendant toute la durée du chantier (rubalise à proscrire, préférer l'utilisation de grilles HERAS par exemple).

**L'ensemble des interventions liées au chantier (stockage d'engins ou de matériaux, base vie, circulation d'engins…) devront se dérouler à l'intérieur des emprises ainsi délimitées.**

CHU SO GPN
17

Annexe n°4

| |
|---|
| L'objectif de cette mesure est de s'assurer que les zones non concernées par le projet ne soient pas impactées de manière accidentelle durant la phase de chantier. |

*c) Précautions liées à la présence d'espèces exotiques envahissantes (R3)*

Les espèces exotiques envahissantes (EEE) se caractérisent par une compétitivité élevée, une croissance rapide et une reproduction (sexuée ou végétative) importante, limitant fortement, voire empêchant, le développement d'autres espèces. Trois facteurs sont particulièrement favorables à l'installation et à la dissémination de ces espèces :

- La mise à nu de surfaces de sol permettant l'implantation des espèces pionnières ;
- Le transport de fragments de plantes ou de graines par les engins de chantier ;
- L'import et l'export de terres.

Recommandations générales

Préalablement au chantier : Baliser l'ensemble des foyers de ces espèces, avec mise en place d'une signalisation particulière.

Pendant le chantier :

- Eliminer les foyers de ces espèces avec des méthodes adaptées à chacune d'entre elles (Cf. Recommandations spécifiques ci-après) ;
- Restreindre l'utilisation de terre végétale contaminée et interdire son utilisation en-dehors des limites du chantier ;
- Vérifier l'origine des matériaux extérieurs utilisés (par exemple en cas de remblaiement) afin de garantir de ne pas importer de terres contaminées ;
- Replanter ou réensemencer le plus rapidement possible avec des espèces locales ou recouvrir par des géotextiles les zones où le sol a été remanié ou laissé à nu ;
- Nettoyer tout matériel entrant en contact avec les espèces invasives (godets, griffes de pelleteuses, pneus, chenilles, outils manuels, bottes, chaussures, etc.) avant leur sortie du site et à la fin du chantier ;
- Minimiser la production de fragments de racines et des tiges d'EEE et n'en laisser aucun dans la nature (proscrire l'utilisation de girobroyeurs), ramasser l'ensemble des résidus et les mettre dans des sacs adaptés ;
- Mettre en place des mesures (bâches) pour éviter les pertes lors du transport ;

Après le chantier :

- Mettre en place une surveillance des secteurs sensibles sur plusieurs années pour identifier tout départ d'EEE ;
- Intervenir le plus rapidement possible en cas de nouvelles populations, d'extensions de populations existantes ou de repousses.

Rappelons en effet que cette méthode reste la plus efficace et la moins coûteuse.

Recommandations spécifiques

CHU SO GPN
18

Annexe n°4

Dans le cas présent, deux espèces exotiques envahissantes sont présentes au sein de la zone concernée par le projet : l'Ailanthe glanduleux (Ailanthus altissima), la Vigne-vierge commune (Parthenocissus inserta).

**L'Ailante glanduleux (Ailanthus altissima)**

L'Ailanthe glanduleux a été observé ponctuellement sur l'ensemble de la zone d'étude, plus particulièrement à proximité de la voie ferrée (friche ferroviaire, mur de soutènement, friche rudéralisée ainsi que dans les espaces verts). Plusieurs actions de gestion sont idéalement préconisées pour éradiquer ces espèces :

- Un arrachage mécanique des individus ;
- Une coupe suivie d'un dessouchage en période de floraison (juin-juillet) avec une veille sur les rejets ;

Dans le cas de la présente étude, la coupe et le dessouchage des individus semble la meilleure option. Toutefois, pour respecter les périodes de sensibilité de l'avifaune nicheuse, l'opération pourra s'effectuer entre septembre et novembre au lieu de juin-juillet. Avant toute opération de gestion, des précautions vestimentaires sont à prendre, notamment le port de gants imperméables pour éviter tout contact avec la sève de l'Ailante glanduleux.

**La Vigne-vierge commune (Parthenocissus inserta)**

Aucune modalité de gestion n'est connue à ce jour pour limiter la prolifération de l'espèce. L'ensemble des mesures d'éradication des espèces exotiques envahissantes devront avoir lieu hors-période de sensibilités de la faune, de septembre à novembre. Enfin, peu importe l'espèce concernée, les résidus de coupe et d'arrachage devront être exportés puis incinérés.

Cette mesure est avant tout une mesure de précaution visant à limiter le développement des espèces exotiques envahissantes lors des travaux, voire à en stopper définitivement la prolifération. L'objectif est de pouvoir conserver ou recréer des habitats favorables aux espèces locales à l'issue du projet, et ne pas nuire aux écosystèmes voisins. Elle n'aboutit donc pas à une réduction des niveaux d'impacts dans le cadre du présent projet.

CHU SO GPN
19

Annexe n°4

## D. LES EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

### 1. Sur la santé et la sécurité du personnel de chantier

**Tout chantier est susceptible de générer des risques pour la santé et la sécurité du personnel intervenant durant le chantier.**

Le personnel de chantier sera équipé de protections individuelles adéquates : protections auditives, visuelles, casques, gants, pantalons et chaussures de protections... Toutes les mesures seront mises en œuvre afin d'éviter les chutes de matériel et prévenir tout risque de chute du personnel.

Les produits polluants ou dangereux seront stockés dans un local bien ventilé et fermé à clefs où les règles de sécurité et les clés de lecture des pictogrammes seront rappelées par affichage.

Pour tout produit dangereux faisant l'objet d'une fiche de données « sécurité », celle-ci devra être fournie à l'arrivée sur le chantier et les prescriptions inscrites sur les fiches devront être respectées. Ces dernières seront collectées par l'entreprise et rangées dans des classeurs mis à la disposition de tous.

Les intervenants seront sensibilisés aux risques pour la santé, liés à la manipulation de certains produits et matériaux et sur les règles de sécurité élémentaires lors des courtes réunions organisées en début de semaine par le Responsable Environnement Entreprise. Une information des intervenants sur les règles et méthodes à appliquer permettra en plus de diminuer les consommations d'huile de décoffrage, de peinture, de colles.

Toutes les mesures seront prises pour garantir en permanence le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et des transports en commun. Le chargement et le déchargement des matériaux seront réalisés en priorité à l'intérieur de l'emprise du chantier.

### 2. Sur les riverains et usagers actuels du site

**La réalisation de travaux sur des zones fréquentées (employés des zones d'activités alentours, usagers des transports en commun, riverains) exige la mise en place de mesures de sécurité visant à protéger tout passant des éventuels risques liés aux plateformes de chantier.**

**De plus, ces usagers et riverains subiront un ensemble de nuisances durant la phase des travaux (nuisances acoustiques, émissions de poussières, altération du paysage par les engins de chantier).**

**Celles-ci sont abordées dans des chapitres spécifiques. Ces nuisances, inhérentes à tout chantier, seront temporaires, circonscrites et limitées dans le temps.**

CHU SO GPN
20

Annexe n°4

Les zones de travaux seront délimitées ou closes rendant ainsi l'accès non autorisé. Tous les cheminements de sécurité seront clairement identifiés, signalés et protégés et accessibles uniquement au personnel de chantier. Les accès aux différentes fonctions, seront adaptés et maintenus. Des panneaux seront placés aux entrées du chantier.

Pour rappel, durant la durée du projet, et plus particulièrement à partir de sa mise en chantier, des actions de communication seront menées auprès des riverains sur l'aspect des démarches de chantier propre et à faibles nuisances et son impact sur leur vie quotidienne.

3. Sur la circulation

Les prescriptions relatives à la sécurité sur la voie publique relèvent de l'application scrupuleuse des réglementations en vigueur. L'entreprise prendra toutes les mesures nécessaires, tant auprès des autorités locales, des concessionnaires, que des riverains et des usagers, visant à assurer que leurs travaux n'induiront pas de perturbations du trafic routier, piéton ou cycliste.

*a) Sur le trafic routier*

**D'une manière générale, les travaux de génie civil nécessaires à la réalisation d'un projet peuvent avoir des conséquences sur les circulations des véhicules : ralentissement de la circulation, congestion, augmentation du risque d'accident.**

**Le chantier aura un fort impact sur la circulation environnante et la vie locale du quartier. La planification des travaux doit permettre le maintien des activités aujourd'hui présentes.**

Le maintien des axes principaux de la circulation sera assuré. Le fonctionnement du réseau viaire et de la vie du quartier doit en effet être assuré au mieux pendant toute la durée des travaux. Le cas échéant, un travail itératif sera mené afin de garantir la complémentarité des différents usages et la continuité des différents cheminements.

**A noter également que le nombre de poids-lourds et autres engins de chantier circulant sur les voies va s'accroître notamment sur plusieurs voiries (vraisemblablement RD410 et avenue du Capitaine Glarner, notamment). Ces camions vont donc générer des nuisances, en augmentant le trafic et le bruit ambiant. Cependant, cet accroissement sera localisé dans le temps et dans l'espace. Enfin, d'un point de vue de la sécurité routière, le trajet au chantier peut présenter un risque d'accident.**

CHU SO GPN
21

Annexe n°4

Différentes mesures globales touchant plusieurs modes de déplacements seront ainsi mises en place afin de limiter les effets :

- Une optimisation des moyens techniques pour le phasage et la réduction de la durée du chantier ;

- Une démarche permanente auprès des usagers et riverains pour les informer du déroulement du chantier dans sa globalité et les prévenir lors des opérations particulièrement contraignantes et défavorables ;

- Une limitation des vitesses et une signalisation adéquate en dehors de l'emprise des zones de chantier afin de réduire au maximum les risques liés au trafic routier (circulation alternée) ;

- Une information routière en amont des zones de chantier pour indiquer la présence de ces dernières. Les accès aux zones de travaux seront visibles, jalonnés et réservés au personnel de chantier ;

- Une signalétique temporaire réglementaire afin d'assurer la circulation aux abords des zones de chantiers et d'éviter toute accident.

Les travaux de requalification des voiries périphériques (dont les études sont actuellement en cours) seront phasés avec ceux nécessaires dans les emprises du futur campus.

*b) Sur le stationnement*

**Le projet pourra avoir des incidences sur le stationnement existant aux alentours du site du projet (espaces de stationnement en bordure des voiries secondaires, en complément des parkings associés aux activités).**

Le fonctionnement du réseau viaire et de la vie du quartier doit être assuré au maximum pendant toute la durée des travaux. Le cas échéant, une réflexion sur les flux de circulation et le stationnement, notamment, sera menée.

Le stationnement sera reporté vers les autres places existantes à proximité.

*c) Sur les infrastructures ferroviaires*

**Le site du projet est traversé par la ligne des Grésillons, ligne de fret avec un trafic très faible. Les travaux pourraient avoir une incidence sur ce trafic et sur une partie des activités associées (circulation, notamment, en période hivernale de trains à destination de la Compagnie parisienne de chauffage urbain).**

CHU SO GPN
22

Annexe n°4

En coopération avec la SNCF, il sera recherché des solutions permettant d'assurer en dessous et/ou au-dessus des volumes utiles aux circulations ferroviaires. Une Interruption Temporaire des Circulations pourra toutefois être nécessaire notamment pour la réalisation de la passerelle (en cas d'incidences sur les talus assurant la stabilité des voies).

L'utilisation de grues ou autre engin de levage avec un risque de survol du domaine ferroviaire devra par ailleurs faire l'objet d'une étude et d'une validation technique de SNCF Réseau avant toute mise en service.

La phase de définition précise du projet permettra d'examiner l'opportunité de mobiliser cette infrastructure ferroviaire pour limiter les nuisances dues aux chantiers en termes d'évacuation de déchets lors de la démolition des bâtiments existants, et pour le transport de matériaux lors de la construction du campus.

*d) Sur les transports en commun*

**D'une manière générale, les travaux de génie civil nécessaires à la réalisation d'un projet ont des conséquences sur les circulations des véhicules : ralentissement de la circulation, congestion, augmentation du risque d'accident.**

**Le chantier aura un fort impact sur la circulation environnante et la vie locale du quartier. Ces incidences peuvent également toucher les transports en commun existants sur la zone (bus, essentiellement – les stations de métro et de RER étant situées à plus grande distance).**

Le fonctionnement du réseau viaire et de la vie du quartier doit en effet être assuré au mieux pendant toute la durée des travaux. Comme indiqué précédemment, une réflexion sur les flux de circulation et le stationnement sera menée.

Le cas échéant, un travail itératif sera mené afin de garantir la complémentarité des différents usages et la continuité des différents cheminements.

*e) Sur les modes actifs*

**Les travaux pourront induire des gênes auprès des piétons et cycles du secteur. Celles-ci seront toutefois temporaires.**

Afin de limiter au maximum l'adaptation de la signalisation routière, la signalisation existante sera utilisée et les dévoiements piétons seront adaptés en conséquence. Une monopolisation ponctuelle des trottoirs proches du chantier devra être effectuée.

Les conditions de confort et de sécurité des piétons feront par ailleurs l'objet d'une attention particulière et prendront en compte les prescriptions réglementaires relatives au déplacement des personnes handicapées.

4. Sur les risques technologiques

**Le site PSA est aujourd'hui enregistré comme ICPE. Par ailleurs les voies routières et ferroviaires peuvent être porteuses d'un trafic de matières dangereuses.**

CHU SO GPN
23

Annexe n°4

Pour le risque de TMD, les dispositions prises en faveur de la circulation routière en période de travaux participeront également à la réduction de ce risque. Aucune mesure n'est donc à préconiser.

Comme indiqué précédemment, une Interruption Temporaire des Circulations ferroviaires pourra être nécessaire pour la réalisation de la passerelle.

Concernant les modalités de cessation d'activité de PSA et la remise en état du site, une discussion est en cours (avec l'AP-HP comme tiers demandeur).

5. Sur le foncier, l'occupation sur le domaine public et le bâti extérieur

**Une libération du foncier comprenant la démolition des bâtiments présents est nécessaire pour la mise en place du projet, et notamment pour libérer des emprises chantier.**

Dans toute la mesure du possible, des accords seront recherchés avec les propriétaires pour l'acquisition de leur bien, en compatibilité avec les évaluations réalisées par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID). Le campus étant un projet d'équipement public de première importance, une déclaration d'utilité publique sera sollicitée, afin de garantir la maîtrise foncière dans un délai raisonnable. Cependant, le recours à l'expropriation par voie judiciaire ne serait envisagé qu'en l'absence de possibilité d'entente amiable.

Une attention particulière sera par ailleurs portée aux méthodes constructives choisies. Certains modes de soutènement pourront être privilégiés pour réduire au maximum la gêne occasionnée auprès des riverains (nuisances sonores, emprise du chantier, durée des travaux).

6. Sur les activités et les équipements

**Le chantier pourra avoir un fort impact sur la circulation environnante et la vie locale du quartier.**

La planification des travaux permettra de limiter les incidences sur les activités présentes à proximité. Aucune mesure complémentaire n'est donc nécessaire pour cette thématique.

7. Les retombées socio-économiques liées aux travaux

**Le chantier aura des retombées non négligeables sur l'économie du secteur. En effet, la phase travaux va générer des emplois :**

- **Directs dans le BTP, le Génie Civil, l'industrie ou les services ;**
- **Indirects chez les fournisseurs, les commerces et les services aux abords des zones de chantier.**

**Le chantier (terrassements, constructions) mobilisera des entreprises locales et nationales.**

8. La gestion des déchets

*a) Les définitions des déchets du BTP*

**Les déchets inertes**

CHU SO GPN
24

Annexe n°4

*« Ces déchets ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction chimique, physique ou biologique durant leur stockage ».*

Les filières d'élimination sont synthétisées de la manière suivante :

| Nature des déchets | Matériaux naturels | Matériaux manufacturés | Produits hydrocarbonés | Autres |
|---|---|---|---|---|
| Déchets inertes | Réemploi sur place en remblai, Recyclage par concassage, Stockage en ISDI* | Recyclage par concassage, Stockage en ISDI | Recyclage par concassage, Stockage en ISDI | Néant |
| Déchets non dangereux non inertes | Compostage, Stockage en ISDND** | Recyclage, Stockage en ISDND | Néant | Stockage en ISDND |
| Déchets spéciaux | Néant | Recyclage, Stockage en ISDID*** | Stockage en ISDD | Néant |

**ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes (ancien centre de stockage de classe III)*
***ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ancien centre de stockage de classe II)*
****ISDD : Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ancien centre de stockage de classe I)*

**Les déchets banals**

*« Ces déchets sont considérés comme des déchets assimilés aux déchets ménagers et peuvent être traités par des collectivités locales. Cependant, celles-ci n'ont pas l'obligation de collecter et traiter ces déchets. Toutefois, elles ont l'obligation d'intégrer la quantité des Déchets Industriels Banals (DIB) générés afin de dimensionner et localiser les futures installations de traitement des déchets ».*

**Les déchets spéciaux**

La liste des déchets dangereux qualifiés de « DIS » est fixée dans le décret n°95-517 du 15 mai 1997 relatif à la classification des déchets dangereux.

*b) Les déchets du BTP pouvant être produits en phase « Chantier »*

L'identification des déchets (identification non exhaustive) est la suivante :

| Nature des déchets | Matériaux naturels | Matériaux manufacturés | Produits hydrocarbonés | Autres |
|---|---|---|---|---|
| Déchets inertes | Matériaux géologiques... | Bétons, Bordures de trottoirs ... | Croûtes d'enrobés bitumeux | Néant |
| Déchets non dangereux non inertes | Déchets verts... | Poteaux, Bancs, Bornes... | Néant | Déchets en mélanges |
| Déchets dangereux | Néant | Déchets de peinture lors de l'application de la signalisation horizontale | Certains enrobés bitumeux contenaient de l'amiante dans leur formation. Il est par conséquent préférable de réaliser des recherches d'amiante dans les enrobés en place. | Néant |

*c) Les filières d'élimination des déchets du BTP produits en phase « Chantier »*

CHU SO GPN
25

Annexe n°4

**Les travaux occasionneront indéniablement la production de matériaux divers (gravats...).**

La principale mesure pour la phase travaux est d'optimiser la gestion des déchets de chantier. Pour cela, il conviendra de :

- Mettre en place un schéma d'organisation pour la collecte sélective et l'élimination des déchets adapté à la taille du chantier et aux filières de recyclage disponibles : collecte sélective sur site pour un gros chantier ou tri déporté en centre de tri pour les petits chantiers ;

- Réduire le volume de déchets à la source ;

- Valoriser et réemployer ces déchets de chantier ;

- Mettre en place une organisation logistique basée sur la notion de véhicules moins polluants roulant au gaz naturel pour le transport des déchets.

Tout brûlage, tout enfouissement sur le chantier est interdit ainsi que toute mise en dépôt sauvage.

Le curage des bâtiments sera ainsi mené en amont de la déconstruction, afin de respecter le principe du tri sélectif des déchets. Les mesures de confinement parfaitement étanche, avec intégration de sas de décompression, en fonction des niveaux de traitement, seront définies selon la règlementation et le circuit de traitement des déchets pour assurer une mise en décharge adaptée à la classe de risques. Les bordereaux de suivi des déchets et de mise en décharges seront contrôlés et consignés dans un registre permettant d'assurer leur traçabilité. Des parcours spécifiques seront aménagés pour l'évacuation des gravois depuis les zones de travaux vers les aires de tri sélectif qui seront prévues. Un principe de tri sélectif sur plateforme en décharge agréée et adaptée pourra être envisagé afin de limiter le nombre de bennes sur site et de réduire les délais de travaux sur site.

Un Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Evacuation des Déchets (SOSED) sera mis en place. Ce document recensera les centres de stockage ou centres de regroupement ou unités de recyclage vers lesquels seront acheminés les différents déchets évacués, les méthodes qui seront employées pour ne pas mélanger les différents déchets ainsi que les moyens de contrôle, de suivi et de traçabilité qui seront mis en œuvre pendant les travaux.

### 9. Economie circulaire

**Une identification de filières locales en termes de matières premières, de sources d'énergie renouvelable et de valorisation matière de déchets pourra être réalisée.**

**Une démarche d'économie circulaire a par ailleurs été engagée sur le territoire de Plaine Commune. Les principes inscrits dans cette dernière pourront être regardés dans le cadre du projet.**

### 10. Les effets sur les réseaux et la consommation des ressources

**La phase travaux induit un accroissement des besoins en matière énergétique de manière à assurer le fonctionnement du chantier et son approvisionnement. Elle comporte également des travaux de**

CHU SO GPN
26

Annexe n°4

VRD (Voiries et Réseaux Divers). Comme tout chantier de ce type, il peut y avoir une interférence voire une altération des réseaux en place.

Les procédures classiques de chantier de VRD s'appliqueront : Déclaration de projet de Travaux (DT), Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), précaution lors de la réalisation d'excavations quel que soit leurs dimensions, procédures de raccordement quel que soit le réseau.

Une gestion raisonnée des ressources sera mise en œuvre, elle se traduira par :

- La sensibilisation des équipes sur la maîtrise des énergies ;

- L'installation de systèmes de comptage pour la zone chantier, les bureaux et les baraquements de chantier (réfectoire, vestiaire, douche) avec la tenue d'un tableau de bord qui indiquera les relevés mensuels associés au coût et la quantité consommée correspondants ;

- La mise en œuvre de dispositions (information des équipes de chantier sur les bonnes pratiques à adopter) et l'installation d'équipements présentant de faibles consommations d'énergie (lampes fluo compactes très haut rendement plutôt qu'à incandescence, minuterie chaque fois que possible...) ;

- La mise en place d'installations électriques provisoires économes en énergie dans la mesure du possible.

Les compteurs d'électricité devront permettre de distinguer les heures pleines des heures creuses, Ils devront être accessibles par l'entreprise tout au long du chantier.

## E. LES EFFETS SUR LA SANTE PUBLIQUE

### 1. Analyse des effets au sein de l'aire d'étude

En phase chantier, la pollution émise par tous les matériels roulants ainsi que les groupes électrogènes, les compresseurs... peut être considérée comme non négligeable momentanément. En effet, le projet nécessite d'abord la préparation du terrain (creusements, démolitions...) et ensuite la livraison de matériaux et la construction de bâtiments. Ainsi, la pollution liée aux travaux sera générée par :

- Les terrassements nécessaires ;
- Les mouvements des engins mobiles d'extraction lors des terrassements ;
- Les rejets et le fonctionnement des différents appareils ;
- La circulation des engins de chantiers (pour le chargement, le déchargement et le transport) ;
- Les travaux de construction.

Tout d'abord les engins roulants rejetteront des polluants atmosphériques dans l'air. Ces rejets sont ceux connus pour les infrastructures routières, à savoir des rejets importants de CO (monoxyde de carbone), NOx (oxydes d'azote), PM (particules diesel) ... S'ajouteront à ceux-ci, les émissions issues des allées-venues des travailleurs qui pourront venir en voiture sur le chantier depuis leurs domiciles. Il faut aussi prendre en compte tous les déplacements réalisés pour transporter et éliminer les déchets de chantier ou encore ramener les matériaux et les machines, qui seront tous à l'origine d'émissions atmosphériques. L'ensemble de ces déplacements pèsera lourd en termes de rejets

CHU SO GPN
27

Annexe n°4

atmosphériques car ils seront nombreux et bien souvent quotidiens. De plus, les travaux de constructions en eux-mêmes seront également à l'origine de rejets polluants.

Au-delà des émissions pures, la circulation des engins de chantier et des véhicules de transport en particulier, constituera une source de formation de poussières pendant la totalité des travaux, par l'érosion des pistes de circulation, par la remise en suspension dans l'air de poussières retombées au sol et par leur vitesse de projection dans l'atmosphère. De même, lors de forts vents, les poussières au sol pourront être soulevées par les turbulences et remises en suspension dans l'air. L'évolution de la qualité des poussières produites est très aléatoire et demanderait la connaissance d'un certain nombre de paramètres, difficilement estimables (vents, pluies, aspersions...).

Cependant, la dimension des poussières produites sera telle que la plus grande partie retombera au sol à une distance relativement faible du point d'émission, et ce, par des conditions de vents normales.

Les travaux pourront aussi être à l'origine d'une pollution dite sensible, c'est-à-dire émissions d'odeurs particulières et d'une moindre transparence de l'air (soulèvement de poussières).

**Ainsi, la phase chantier du projet peut avoir des conséquences sur la qualité de l'air à court terme (mais sur une zone restreinte). Il reste toutefois nécessaire de la mener au mieux, dans de brefs délais, avec des méthodes de travaux réfléchies afin de limiter au maximum les nuisances et l'exposition des populations. Toutefois, ces nuisances sont inhérentes à tout chantier, et limitées dans le temps et dans l'espace.**

CHU SO GPN
28

Annexe n°4

En dehors des modifications apportées aux véhicules eux-mêmes, il est possible d'influencer les émissions polluantes par une modification des conditions de circulation sur le chantier et aux abords de celui-ci. Par exemple, limiter la vitesse des voies à 20 ou 30 km/h permet de réduire les émissions. L'accès peut également être restreint pour quelques catégories de véhicules, et certains aménagements peuvent être évités, tels que les ralentisseurs par exemple qui favorisent les émissions car obligent à freiner puis à accélérer. Ces mesures relèvent de la législation des transports.

Par ailleurs, il conviendra :

- D'éviter les opérations de chargement et de déchargement des matériaux par vent fort ;

- D'imposer le bâchage des camions approvisionnant les entreprises ;

- De mettre en place des dispositifs particuliers (bâches par exemple) au niveau des aires de stockage provisoire des matériaux susceptibles de générer des envols de poussières.

Pour limiter ces nuisances, il sera en complément procédé à :

- Un arrosage de l'emprise afin de limiter l'envoi des poussières si les travaux sont réalisés en période estivale et venteuse ;

- L'utilisation d'engins répondant aux exigences règlementaires en matière de rejets atmosphériques ;

- Une coupure des engins lorsqu'ils ne sont pas utilisés ;

- L'interdiction de tout brulage ;

- Une limitation de la vitesse des engins sur et aux abords des zones de travaux ;

- L'installation d'une aire de lavage à la sortie des zones de chantier.

Les démolitions seront réalisées en privilégiant les techniques minimisant les désagréments vis-à-vis de l'environnement telles que le brise-roche hydraulique permettant notamment de minimiser l'empoussièrement et la diffusion de vibrations et de bruit.

2. Sur les émissions de gaz à effet de serre

*a) Les effets des polluants liés aux Gaz à Effet de Serre*

**On distingue les polluants atmosphériques des gaz à effet de serre – notamment le dioxyde de carbone ($CO_2$), le protoxyde d'azote ($N_2O$) et le méthane ($CH_4$). Les gaz à effet de serre ne sont pas directement dangereux pour l'être humain, mais leurs émissions sont à l'origine du réchauffement climatique, un phénomène qui a, lui, de nombreuses conséquences néfastes pour l'homme et son environnement.**

CHU SO GPN
29

Annexe n°4

| Dioxyde de carbone ou gaz carbonique – $CO_2$ | |
|---|---|
| Caractéristiques | Le dioxyde de carbone ($CO_2$) est le principal gaz à effet de serre émis du fait des activités de l'homme. Sa durée de vie dans l'atmosphère est d'environ 100 ans. Il est produit lorsque des composés carbonés sont brûlés en présence d'oxygène. |
| Conséquences sur la santé | La concentration du $CO_2$ dans l'air est bien inférieure au seuil de toxicité; les émissions ne sont donc pas directement dangereuses pour l'homme. En revanche, les émissions de $CO_2$ sont majoritairement responsables du réchauffement climatique, qui est susceptible de causer d'importants troubles de santé et de sécurité aux populations humaines (catastrophes naturelles, maladies, déplacements de populations, etc.). |
| Conséquences sur l'environnement | Le dioxyde de carbone est la principale cause des changements climatiques de la planète, car il accentue la capacité de l'atmosphère à conserver l'énergie du rayonnement solaire par effet de serre. Ainsi, la Suisse a connu un réchauffement de 1,5°C au cours du dernier siècle, contre 0,6°C en moyenne mondiale. Les conséquences du réchauffement climatique sur l'environnement sont nombreuses : fonte des glaciers, sécheresses, inondations, augmentation de la fréquence et de l'intensité des tempêtes, etc. |
| Méthane – $CH_4$ | |
| Caractéristiques | Le méthane est le constituant principal du gaz naturel. Les émissions de méthane ont lieu lors de la dégradation des matières organiques en l'absence d'oxygène. Sa durée de vie dans l'atmosphère est d'environ 12 ans. |
| Conséquences sur la santé | Le méthane est sans danger pour l'homme à des concentrations d'émissions usuelles. |
| Conséquences sur l'environnement | Le méthane est un gaz qui contribue fortement à l'effet de serre et donc au réchauffement climatique. Il représente 7% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre, mais son potentiel de réchauffement est 21 fois supérieur à celui du $CO_2$. Le méthane intervient également dans la formation de l'ozone au niveau de la troposphère |
| Protoxyde d'azote – $N_2O$ | |
| Caractéristiques | Le protoxyde d'azote est un gaz dont la durée de vie dans l'atmosphère est d'environ 120 ans. |
| Conséquences sur la santé | Ce gaz est inoffensif pour l'homme à des concentrations d'émissions usuelles |
| Conséquences sur l'environnement | Le protoxyde d'azote est un puissant gaz à effet de serre et contribue donc au réchauffement climatique. Son potentiel de réchauffement est de 310 fois celui du $CO_2$. Il est également en partie responsable de la destruction de la couche d'ozone (stratosphère). |

*b) Pistes d'actions*

Outre les mesures évoquées précédemment, il pourra également être envisagé :

- D'encourager les fournisseurs à utiliser des modes de transport des marchandises alternatifs quand cela est possible (pour une même quantité de marchandises transportées, la route émet presque 6 fois plus que le train et 3 fois plus que le transport fluvial). La configuration du site limite néanmoins les alternatives ;

- De privilégier certains matériaux (le facteur d'émission de l'acier moyen est par exemple deux fois supérieur à celui de l'acier 100 % recyclé) ;

- De mutualiser les rotations de camions (un camion qui livre repart du chantier avec des déchets à évacuer par exemple).

3. Sur l'ambiance sonore

Les chantiers sont, par nature, une activité bruyante. De plus, il n'existe pas de « chantier type » : en fonction de la nature des travaux, des contraintes et de l'environnement du site, chaque chantier est unique. Il est alors quasiment impossible de fixer, au niveau national, une valeur limite de seuil de bruit adaptée à toutes les situations. C'est la raison pour laquelle aucune limite réglementaire n'est imposée en termes de niveau de bruit à ne pas dépasser.

L'approche qui doit être retenue consiste alors à, d'une part, limiter les émissions sonores des matériels utilisés et, d'autre part, obliger l'ensemble des acteurs du chantier à prendre le maximum de précautions vis-à-vis de cette nuisance.

CHU SO GPN
30

Annexe n°4

Le projet va générer des nuisances sonores de différentes natures selon l'avancement et le type de travaux effectués. Ces nuisances sont notamment liées à :

- La circulation (va et vient) des différents engins ;
- La réalisation de l'ensemble des travaux : terrassements, fondations...

Pour information, le niveau sonore des engins de chantier varie suivant le régime pour :

- Les engins d'extraction : 75 dB(A) à 100 dB(A) ;
- Les engins de chantiers : de 80 dB(A) à 100 dB(A) ;
- Les engins de transport : de 80 dB(A) à 95 dB(A).

(Note : mesures faites à 7 mètres de l'engin et à 1,50 mètre du sol à charge nulle)

Les engins les plus bruyants peuvent donc atteindre un niveau sonore de 100 dB(A) à 7 mètres de distance. On pourra prendre ce chiffre de 100 dB(A) comme niveau sonore maximum émis par le chantier. En approximation, on pourra admettre que l'atténuation en fonction de la distance se situera entre 8 et 10 dB(A) par doublement de la distance (100 dB(A) à 7 mètres de la source, 91 à 14 mètres...).

Une attention particulière devra être portée en matière de nuisances sonores. Les contraintes règlementaires concernant les bruits de chantier seront de stricte application.

La circulation des engins liés au chantier ainsi que le bruit et les vibrations résultants des opérations de déconstruction devront être minimisés au maximum et ne devront en aucun cas gêner le bon fonctionnement des activités du site.

L'arrêt des moteurs des camions sera imposé dès leur stationnement dans les aires de travail. Les chauffeurs ne devront démarrer leurs camions qu'au moment du départ de l'aire de chargement. Les approvisionnements et évacuations bruyants seront cantonnés dans des plages horaires soumises à l'agrément du Maitre d'ouvrage. Les démolitions seront réalisées en privilégiant les techniques minimisant les désagréments vis-à-vis de l'environnement telles que le brise-roche hydraulique permettant notamment de minimiser l'empoussièrement et la diffusion de vibrations et de bruit.

Les niveaux de puissance acoustique maximaux à ne pas dépasser pour les appareillages suivants seront rappelés dans une notice environnementale, annexée aux cahiers des charges des entreprises. Des matériels et engins limitant le bruit sur le chantier, pourront être favorisés comme par exemple : - Remplacer les équipements pneumatiques par des électriques ; - Insonoriser les matériels et engins ; - Utiliser des banches équipées d'écrous serrés à la clé dynamométrique ; - Isoler le groupe hydraulique et capitonner avec du néoprène les godets raclant et les goulottes de la centrale à béton (si le béton est fabriqué sur site) ; - Disposer des bennes avec un fond équipé de plaques acoustiques (type liège)

4. Sur les vibrations

Outre le bruit, le chantier peut également être à l'origine de vibrations, notamment lors des phases de terrassement.

CHU SO GPN
31

Annexe n°4

**Le contact des véhicules avec les irrégularités de la chaussée (par exemple : les nids de poule, les fissures et les bouches d'égout) exerce des charges dynamiques sur la chaussée. Ces charges donnent lieu à des ondes de contrainte qui se propagent dans le sol et finissent par atteindre les fondations des bâtiments adjacents en les faisant vibrer. Les vibrations dues à la circulation sont surtout causées par les véhicules lourds comme les autobus et les camions. Les voitures et les camions légers provoquent rarement des vibrations qui peuvent être ressenties dans les bâtiments.**

| |
|---|
| Des dispositions seront demandées aux entreprises avec un recours systématique à des techniques moins vibrantes.<br><br>Les démolitions seront réalisées en privilégiant les techniques minimisant les désagréments vis-à-vis de l'environnement telles que le brise-roche hydraulique permettant notamment de minimiser l'empoussièrement et la diffusion de vibrations et de bruit. |

5. Sur l'ambiance lumineuse

**Un chantier peut être à l'origine d'une gêne lumineuse en raison de l'éclairage qui peut être nécessaire suivant la période (saison) de réalisation des travaux. La faune peut notamment être dérangée (fuite) par un éclairage mal orienté ou trop puissant.**

| |
|---|
| Si la mise en place d'un système d'éclairage est nécessaire, ce dernier sera disposé de façon à minimiser l'éclairage parasite pour les bâtiments avoisinants et pour la faune.<br><br>Les dispositions des articles R.583.1 et suivants du code de l'environnement sur la prévention des nuisances lumineuses de chantier seront respectées. Ainsi, en cas de constatation d'une installation lumineuse irrégulière au regard des prescriptions techniques fixées par le Ministre en charge de l'Environnement, une amende de 750 € est encourue.<br><br>L'éclairage du site sera ainsi conçu afin de ne pas générer de nuisances visuelles pour les riverains. Afin de limiter les effets de la pollution lumineuse, tout l'éclairage sera directionnel et non polluant. |

6. Sur les odeurs

**Un chantier peut être à l'origine d'émissions olfactives, néanmoins limitées dans le temps et dans l'espace.**

| |
|---|
| Les bennes à déchets légers ne permettront pas l'envol de poussières et de déchets (bâches, filets ou grilles autour de la zone de stockage). Le déballage des matériaux devra se faire obligatoirement à proximité d'un moyen de collecte interne au chantier ou d'une benne appropriée. Le brûlage des déchets sur le chantier est interdit. |

7. Sur la pollution du sol et de l'eau

**La phase chantier peut être à l'origine de pollutions du sol et de l'eau dans le cadre de déversement accidentel, notamment.**

CHU SO GPN
32

Annexe n°4

Les mesures mises en œuvre pour éviter ou limiter ce type de risque sont détaillées dans les paragraphes relatifs à la ressource en eau.

## 8. LES EFFETS SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET LE PAYSAGE

### *a) Sur le patrimoine archéologique*

**La réalisation de l'opération va avoir un impact sur le sous-sol du territoire concerné. Le risque de désorganisation des couches archéologiques existantes reste toutefois très limité.**

Le Service Régional de l'Archéologie a été contacté dans le cadre du projet. Il devra par ailleurs être informé de toute découverte fortuite durant la phase de travaux conformément au code du patrimoine (articles R331-8 à 10).

### *b) Sur le paysage*

**Les travaux peuvent altérer le paysage (terrassements bruts, aires de stockage, grues...). Ces impacts sont provisoires et inhérents à tous travaux.**

Toutes les mesures nécessaires (clôtures des zones de travaux, installation de panneaux explicatifs, communication...) seront néanmoins prises tout au long du chantier.

### *c) Sur le patrimoine culturel / les monuments historiques / les sites classés et inscrits*

**L'aire d'étude ne présente aucun monument historique, site classé ou inscrit ou site patrimonial remarquable. A noter toutefois que l'ensemble des bâtiments industriels actuellement occupés par le groupe PSA pour ses activités présente un intérêt architectural et patrimonial (inscription dans le Plan Local d'Urbanisme).**

Aucune mesure particulière n'est donc à prévoir. Une étude historique des bâtiments concernés pourra néanmoins être réalisée.

CHU SO GPN
33

Annexe n°4

# II. MESURES DESTINEES A EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES EN PHASE INTERMEDIAIRE/EXPLOITATION

## A. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### 1. Sur Le climat

Les aménagements mis en œuvre ne sont pas en mesure d'avoir une incidence notable sur le climat. Il s'agit de créations de bâtiments ne faisant pas barrière aux échanges atmosphériques compte tenu de leur localisation et de la préexistence de l'hôpital.

Pour rappel, on recense par ailleurs 18 jours d'orage par an. Le climat est ainsi moyennement orageux avec une densité de foudroiement (15) inférieure à la moyenne nationale (20)

La prise en compte du réchauffement climatique dans le cadre du projet est présentée dans un paragraphe dédié, plus loin dans la présente étude d'impact.

Plusieurs paratonnerres sont positionnés sur le territoire, ce qui permet de prévenir le risque de foudroiement.

### 2. Sur les sols et la géotechnique

La conception du projet tiendra compte des contraintes techniques du sol aux différents endroits concernés. Les préconisations géotechniques sont évoquées dans la partie relative aux « incidences et mesures » en phase Travaux, puisque mises en oeuvre à ce stade. Elles ne sont donc pas reprises ici.

### 3. Sur les eaux

#### *a) Sur la qualité de la ressource en eau*

Une pollution directe des sols et des eaux est peu probable en phase exploitation. Les risques de pollution sont essentiellement accidentels : fuite de carburant ou d'huile au niveau de l'aire de livraison. Les secteurs piétons du site pourront également être à l'origine de détritus de petite taille (mégots, mouchoirs, etc.) qui peuvent atteindre intentionnellement ou non les grilles avaloirs et être évacuées jusqu'aux bassins de rétention via le réseau d'eaux pluviales. Les aires de stationnement et les voiries peuvent également subir une pollution en lien avec la circulation des véhicules qui émettent des substances gazeuses, usent la chaussée et leurs pneumatiques, perdent des particules...

De ce fait, la nature chimique des polluants est très variable et les eaux brutes peuvent aussi bien être polluées par les métaux lourds (plomb, cadmium, zinc, cuivre, notamment) que par des hydrocarbures, des huiles, du caoutchouc, des phénols... Une partie des polluants est projetée sur les

bas-côtés de la chaussée, une autre est prise dans les mouvements de l'air et transportée au loin, tandis qu'une dernière se dépose sur la chaussée, s'accumule en période sèche avant d'être lessivée par les eaux de ruissellement. La fixation d'une grande partie des polluants (en particulier métaux lourds et hydrocarbures) se fait sur les matières en suspension.

Le réseau public au droit de la parcelle est de type unitaire, mais à titre conservatoire, tous les réseaux du projet seront de type séparatif jusqu'à l'ovoïde. Les effluents de laboratoire transiteront par ailleurs par une station de traitement qui en assurera leur désinfection et la neutralisation du pH afin de rendre les rejets conformes aux réglementations en vigueur.

Globalement, le projet n'est pas de nature, à terme, à entrainer des impacts sur les eaux. La gestion des eaux mise en place permettra de protéger la ressource en eau superficielle comme souterraine.

*b) Sur le risque d'inondation – crue millénale*

Le retour d'expérience national et international montre que des crues plus importantes que des crues centennales peuvent survenir. Il est important d'envisager la possibilité de tels événements. Une partie du campus pourrait ainsi être affectée en cas de crue millénale.

L'hôpital étant un établissement sensible, sa résistance à la crue millénale doit faire l'objet d'une étude particulière.

Il n'existe pas, à ce jour, de carte avec les hauteurs NGF sur le site d'étude pour la crue millénale. Les données aux stations de référence de la DRIEE indiquent un écart entre la crue moyenne et la crue extrême de 2,2 mètres à Paris, 2,1 mètres à Suresnes et 2 mètres à Chatou. Sachant que le PHEC à Saint-Ouen est de 29,86 mètres NGF, la hauteur de la crue le long de la Seine sur le territoire peut être estimée à environ 31,96 mètres NGF.

Pour rappel, la Maîtrise d'Ouvrage de l'hôpital doit étudier les modalités de résistance du bâtiment à la crue millénale et choisira un niveau de protection des ouvrages et structures associées, cohérent avec le niveau de la nappe estimé.

Les incidences associées seront étudiées dans l'étude d'impact du Permis de Construire.

## B. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

Au préalable, il convient de se référer aux incidences et mesures présentées dans la partie « chantier », certaines incidences apparaissant dès les travaux.

### 1. Incidences sur le milieu naturel

Pour rappel, les incidences sont synthétisées plus en amont dans le présent chapitre (incidences en phase « travaux »). Il convient de se reporter aux paragraphes correspondants. Les mesures d'évitement y sont également abordées ainsi que certaines mesures de réduction.

Ne sont évoquées ci-après que les mesures spécifiques à la phase « Exploitation du projet », ainsi que les mesures d'accompagnement (absence de mesures compensatoires).

Annexe n°4

2. Mesures de réduction en phase « Exploitation »

*a) Adaptation de l'éclairage (R4)*

**Outre les dépenses énergétiques inutiles, l'éclairage nocturne peut être à l'origine de perturbations non négligeables sur la faune et la flore, en jouant un rôle attractif ou répulsif.**

L'adaptation de l'éclairage nocturne sur le site doit donc permettre de réduire les impacts de la pollution lumineuse sur la faune.

En ce qui concerne le type de lampes, les lampes à vapeur de sodium basse pression sont à privilégier (peu gênantes pour la faune et ne contenant pas de mercure).

Les verres plats devront également être privilégiés par rapport aux vitres bombées, ces dernières étant à l'origine d'une dispersion de la lumière.

Concernant la durée de l'éclairage, certaines zones pourront être équipées de détecteurs de mouvements, de minuteries, de programmateurs ou mieux, d'interrupteurs crépusculaires qui commanderont l'éclairage à partir d'une certaine luminosité.

L'éclairage devra être limité au maximum, plus particulièrement au niveau de la voie ferrée et des espaces végétalisés.

Couplée à l'adaptation du calendrier des travaux, cette mesure permet de limiter les perturbations pour l'avifaune

*b) Pose de nichoirs en faveur du Moineau domestique (R5)*

**Préconisations générales**

**Dans le cadre du projet, les bâtiments favorables à la nidification du Moineau domestique (local à vélo PSA et habitations) seront détruits. Ces modifications menacent la nidification du Moineau domestique sur le site. Pour réduire les impacts du projet sur l'espèce nous préconisons l'installation de nichoirs qui permettront d'assurer la présence et la pérennité de l'espèce au sein du site.**

CHU SO GPN
36

Annexe n°4

Différents types de nichoirs existent selon les exigences écologiques des espèces. Dans le cas présent, les nichoirs devront cibler l'accueil du Moineau domestique, espèce commensale à l'Homme et du bâti. Pour ce faire, nous conseillons la pose de nichoirs de type :

- Nichoir en bois non traité ;

- Nichoir « pot à moineau » en terre cuite.

Le Moineau est un oiseau grégaire qui apprécie vivre en petite colonie. L'idéal serait de poser plusieurs nichoirs pour favoriser son installation. Nous recommandons les nichoirs à colonie de moineaux proposés par la Ligue pour la Protection des Oiseaux.

Plusieurs de ces nichoirs peuvent être installés sur les murs de bâtiments longeant la voie ferrée, face aux espaces végétalisés et friches ferroviaires.

Il est préférable que les nichoirs soient exposés nord-ouest (éviter l'exposition sud, la chaleur devenant rapidement insupportable voire mortelle pour les jeunes).

Cette mesure permet de réduire les impacts liés à la destruction d'habitat du Moineau domestique.

Couplée à l'adaptation du calendrier des travaux, cette mesure permet de limiter les perturbations pour l'avifaune et la destruction de leur habitat.

## C. LES EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

### 1. Sur le logement et la population

**Le site d'implantation est aujourd'hui un secteur de Saint-Ouen sur Seine tourné vers l'activité industrielle et le commerce. La présence d'habitat y est marginale, concentrée dans la copropriété du 81 boulevard Victor Hugo. L'arrivée du campus signifie une mutation complète du site.**

Dans toute la mesure du possible, des accords seront recherchés avec les propriétaires pour l'acquisition de leur bien, en compatibilité avec les évaluations réalisées par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID). Des relogements seront proposés aux locataires de bonne foi si ils en font la demande.

### 2. Sur l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

**S'agissant de la desserte du site, la concertation a également mis l'accent sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR). En effet, la ligne 14 du métro sera entièrement accessible aux PMR, mais il n'est pas prévu une mise en accessibilité des lignes anciennes du métro et notamment de la ligne 13, dont la station Garibaldi sera la plus proche de l'hôpital.**

CHU SO GPN
37

Annexe n°4

Les constructions neuves seront aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Des solutions seront recherchées avec les autorités compétentes et en complémentarité avec la gamme des moyens de transports, notamment les bus dont le réseau devra être restructuré sur le secteur, le service PAM (Pour Aider à la Mobilité), voire les taxis et ambulances.

3. Sur les activités et équipements

*a) Amélioration de l'offre de soins sur le territoire*

Le projet permettra de rééquilibrer la répartition de l'offre de soins hospitalière et universitaire au profit du nord de Paris. Au cours des dernières décennies, les efforts d'investissements hospitaliers ont été concentrés sur le sud et l'ouest parisien qui bénéficient déjà d'une plus forte densité d'offre hospitalière. En appui du Campus Paris Rive Gauche, l'implantation d'une partie des activités de l'université dans le nord contribuera à réduire ces déséquilibres qui existent également concernant les implantations universitaires alors qu'une proportion croissante des étudiants est issue du nord de la région.
Les analyses préliminaires ont souligné la plus grande précarité de la population de ce territoire, ses besoins sanitaires spécifiques, notamment dans le recours aux urgences, dans le contexte d'une plus faible disponibilité de l'offre de soin en médecine de ville.

Par ailleurs, le périmètre d'attraction de nombreux services du futur hôpital est parfois d'envergure nationale, c'est particulièrement le cas pour les nombreux centres nationaux de référence (maladies cardiaques héréditaires, maladies digestives intestinales, maladies vasculaires du foie...) qui y ont leur activité.

L'implantation de ce campus de Santé améliorera significativement l'accessibilité à l'offre de soins des Audoniens mais aussi de l'ensemble des habitants du territoire d'attraction du futur hôpital, d'autant que cette implantation pourra enclencher un processus vertueux, en rendant plus attractif pour l'implantation de nouveaux professionnels de santé ce territoire qui connaitra au cours des prochaines décennies une croissance importante de sa démographie.

La création d'un institut de transplantation devra permettre d'offrir une offre de soins nécessaire à l'ensemble de l'Ile de France.

L'hôpital intègrera également une unité d'accueil des patients polytraumatisés, qui est celle actuellement présente sur le site de Beaujon, et sera l'unique unité accessible dans le nord de l'Ile de France.

De plus, par la création d'une entité géographique unique et cohérente, l'université et l'APHP répondent au nécessaire rapprochement des métiers et des équipes permettant la rencontre des disciplines et des pratiques favorisant le développement de nouveaux axes de recherche et de nouvelles formations en lien avec le tissu socio-économique.

Par ailleurs, comme précisé précédemment les activités hospitalières et universitaires constitueront un gisement d'emplois directs pour la commune de Saint-Ouen sur Seine et sa périphérie.

CHU SO GPN
38

Annexe n°4

*b) Incidences sur les zones d'activités existantes au niveau de la future Université*

***140 emplois environ sont actuellement répartis sur les emprises destinées à recevoir le projet universitaire.***

Le plus grand nombre de salariés est employé par le magasin Conforama, grande surface commerciale dédiée à l'ameublement, l'électro-ménager et l'électronique (105 emplois). Ce magasin développe près de 6 000 m² de surface de vente, 7 300 m² de stockage et 350 m² de bureaux. Le parc de stationnement peut accueillir 350 véhicules. L'immeuble a été construit au début des années 2000.

| |
|---|
| La maîtrise foncière est finalisée. |

La SAS Guy Gaudefroy compte pour sa part 35 emplois sur le site du 75-77 boulevard Victor Hugo. Son activité est orientée vers le routage, le mailing et le stockage associé. Elle dispose d'une surface bâtie d'environ 15 000 m². Il s'agit pour l'essentiel d'entrepôts de construction ancienne.

| |
|---|
| La maitrise foncière est finalisée. |

Sur les parcelles détenues par la SEMISO en pleine propriété, deux entreprises bénéficient d'autorisations d'occupation précaires : une entreprise de travaux, pour un bureau de chantier, et un promoteur, pour une bulle de vente.

Enfin, au 81 boulevard Victor Hugo, se trouve sur la parcelle R 13 d'une assiette de 368 m², une copropriété comprenant au rez-de-chaussée des locaux d'activité vides et en étages des logements. Un restaurant (5 emplois) est également implanté au rez-de-chaussée. Une société de nettoyage de locaux et deux entreprises du bâtiment étaient également domiciliées à cette adresse mais les locaux sont désormais libres. Deux SCI sont également répertoriées à l'adresse.

| |
|---|
| Une entreprise a été acquise à l'amiable et des lots de copropriété sont en cours d'acquisition.<br><br>Pour les biens restant à acquérir, des négociations amiables sse poursuivent. Les procédures d'expropriation et d'éviction judiciaires dans le cadre de la déclaration d'utilité publique seront utilisées en dernier recours. |

Par ailleurs, en matière d'habitat, la SEMISO est titulaire sur un vaste secteur dit Hugo / Peri, d'une concession publique d'aménagement de 2010, prévue pour se terminer en 2022. L'objectif en est la construction de 250 logements et la réhabilitation de 150 autres, dans des copropriétés dégradées, ainsi que la création d'espaces publics, à l'interface entre la ZAC des Docks et le tissu ancien. Sur le site visé pour l'implantation de l'Université :

- 25 logements sont recensés au 81 boulevard Victor Hugo : il s'agit de T1 et T2 de petites tailles. L'immeuble a fait l'objet d'acquisitions systématiques de la part de la SEMISO, en vue de sa réhabilitation. Sur les 16 logements détenus début 2019, 2 font l'objet d'un bail et les

Annexe n°4

autres sont vides en attendant leur réhabilitation. Les logements dont la SEMISO n'est pas propriétaire sont généralement occupés ;

- La SEMISO a aussi pour projet, outre la réhabilitation de la copropriété du 81 boulevard Victor Hugo, la création sur une emprise d'environ 1 100 m² en bordure du boulevard, de programmes neufs sur plus de 3000 m² de plancher, accueillant 46 logements, 3 locaux commerciaux et 32 places de parking.

| |
|---|
| La maitrise foncière est finalisée. |

*c) Incidences sur les zones d'activités existantes au niveau du futur hôpital*

L'activité actuelle de PSA est de type industriel lourd (emboutissage de pièces tôle pour la quasi-totalité des véhicules PSA produits en Europe). 320 salariés y travaillent quotidiennement fin 2018. PSA a consulté le 21 novembre 2018 son CCE sur le redéploiement de son activité industrielle pour un arrêt d'activité du site en 2021.

| |
|---|
| La maitrise foncière est finalisée. Un accompagnement individualisé pour le reclassement des salariés et des mobilités externes ou internes a été mis en place. |

4. Sur la collecte et le traitement des déchets

Une collecte pneumatique est prévue. L'espace logistique constituera le départ unique d'évacuation des déchets.

| |
|---|
| Une formation et une sensibilisation du personnel, concernant les règles de conduite de tri du déchet sont régulièrement menées. Cette information est rappelée autant que de besoin.<br><br>Une identification de filières locales en termes de matières premières, de sources d'énergie renouvelable et de valorisation matière de déchets pourra être réalisée. |

5. Sur le foncier et le parcellaire

*a) Sur le foncier*

Comme indiqué précédemment, une libération du foncier est nécessaire pour la mise en place du projet.

CHU SO GPN
40

Annexe n°4

Dans toute la mesure du possible, des accords seront recherchés avec les propriétaires pour l'acquisition de leur bien, en compatibilité avec les évaluations réalisées par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID). Le campus étant un projet d'équipement public de première importance, une déclaration d'utilité publique sera sollicitée, afin de garantir la maîtrise foncière dans un délai raisonnable. Cependant, le recours à l'expropriation par voie judiciaire ne serait envisagé qu'en l'absence de possibilité d'entente amiable.

## D. L'URBANISME REGLEMENTAIRE

**Pour accueillir le projet de Campus Hospitalo-Universitaire du Grand Paris Nord (CHUGPN), le PLUi de Plaine Commune doit faire l'objet d'une mise en compatibilité.**

**La vocation des zones UMD et UE ne correspond pas aux besoins spécifiques du CHUGPN, que ce soit du point de vue des destinations admissibles, des règles morphologiques, ou des normes imposées au titre de la nature en Ville et la zone N n'autorise pas la création d'une passerelle pour relier la partie hospitalière du projet à la partie universitaire et recherche. A contrario, la zone UG regroupant les grands services urbains et certains équipements collectifs à grand rayonnement répond bien aux exigences du CHUGPN, moyennant quelques adaptations adaptées au contexte.**

Aussi considérant les principes urbains, architecturaux, paysagers qui sous-tendent l'intégration du futur Campus, un nouveau secteur UGchu est créé pour encadrer les constructions dans cette zone dédiée à sa réalisation, dans un souci de cohérence et d'homogénéité des prescriptions réglementaires applicables à celles-ci. Ce zonage du secteur UGchu intègre une emprise au-dessus des voies SNCF, actuellement classée en zone N, pour la future passerelle aérienne reliant l'hôpital à l'université pour laquelle il est demandé de créer une servitude de localisation (SL APHP 224). Il est également demandé de créer deux servitudes de localisation pour élargissement de voies et aménagement d'espaces publics (SL APHP 225 avenue du Capitaine Glarner et SL APHP 226 rue Farcot). De même, une erreur matérielle doit être corrigée en intégrant en zone UGchu la parcelle cadastrée n°26 actuellement classée en zone N. Il est demandé de supprimer, sur le plan de zonage, l'espace végétalisé à préserver (EVP) le long de la voie SNCF sur la partie hôpital et l'alignement d'arbre avenue du Capitaine Glarner, ces espaces étant non compatibles avec le projet d'implantation du CHUGPN, ainsi que la suppression de la protection de l'usine PSA destinée à être démolie. Ces modifications sont précisées dans le dossier de Mise en Compatibilité du PLUi avec l'opération de Campus hospitalo-universitaire (pièce 3.1 du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) et les effets de ces modifications sont décrits dans la présente étude.

## E. LES EFFETS SUR LES DEPLACEMENTS

**Tout en contribuant au développement économique et social de la ville, le Campus hospitalo-universitaire doit réussir son intégration urbaine dans le territoire de Plaine Commune et dans la ville de Saint-Ouen sur Seine. A ce titre, l'insertion du projet dans le quartier passe en premier lieu par une gestion efficace des mobilités et du stationnement.**

CHU SO GPN
41

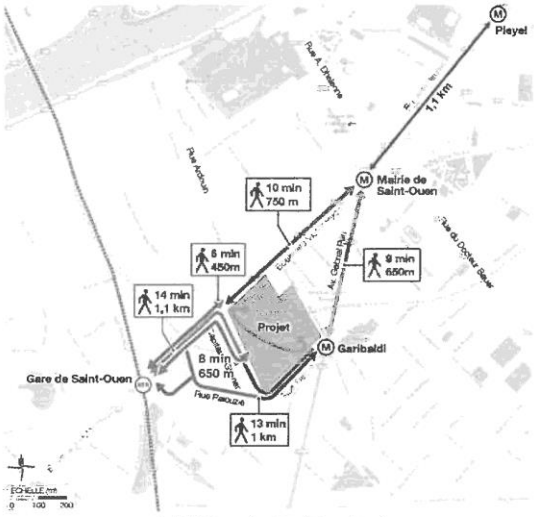
Annexe n°4

Le projet de Campus hospitalo-universitaire sera réalisé par deux architectes différents pour concevoir l'hôpital et l'université. Afin de veiller à l'harmonisation des réponses des concepteurs, l'AP-HP et l'Université se sont adjoint un Maître d'OEuvre Urbain qui a rédigé un cahier des charges commun. Ce document précise, notamment, le principe d'implantation des bâtiments, leur accès en lien avec le réseau viaire et les transports en commun, leur relation avec la ville et les rapports d'échelle avec le contexte environnant ainsi que l'adaptation du projet aux caractéristiques techniques et urbaines du site.

1. Mobilités projetées

**Le secteur accueille ainsi aujourd'hui de nombreux flux tous modes qui s'amplifieront avec la mutation du territoire. L'espace public est aujourd'hui très marqué par la voiture. Les piétons et les cyclistes ont peu de place et manquent d'aménagements confortables.**

La face nord (Université) sera dotée d'itinéraires piétons très lisibles pour relier les pôles Clichy-Saint-Ouen et Mairie de Saint-Ouen. La face sud est idéalement connectée à la station M13 Garibaldi, mais moins lisible depuis et vers les pôles Mairie de Saint-Ouen et Clichy-Saint-Ouen.




*Mobilités projetées (Transitec)*

**L'évolution des flux et des besoins en stationnement pour le Campus, tenant compte des répartitions modales aux horizons 2028 et 2030, conduit à proposer :**

- **Un redimensionnement des voiries pour un meilleur partage des usages, au profit notamment des piétons et des vélos ;**
- **Une répartition des accès du campus tenant compte de l'accessibilité et de l'évolution des flux.**
- **Une amélioration de la qualité des espaces publics (cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite, trottoirs élargis et paysagés).**

CHU SO GPN
42

Annexe n°4

Le plan de voirie projeté répond à ces objectifs. Il comprend notamment l'élargissement des voies Glarner (22/24 à 26 mètres) et Farcot (12 à 20 mètres) en section courante et un dimensionnement des parvis de l'Université et de l'Hôpital, adaptés aux flux piétons ainsi que l'abaissement du trottoir est de l'avenue du Capitaine Glarner au niveau de la chaussée, permettant l'accès logistique de l'hôpital et les déplacements de personnes à mobilité réduite.

2. Incidences sur la voie ferrée des Grésillons

**La voie ferrée qui sépare les emprises destinées au projet hospitalier de celles destinées au projet universitaire dessert des secteurs industriels au nord. Elle est intégrée au périmètre du PIG sur la section qui longe la propriété PSA et la sépare de la partie nord du site.**

**Les circulations ferroviaires sont peu nombreuses mais la suppression de la voie n'est pas envisagée à l'horizon de la mise en service du campus.**

En coopération avec la SNCF, il sera recherché des solutions permettant d'assurer en dessous et/ou au-dessus des volumes utiles aux circulations ferroviaires, des circulations efficaces entre bâtiments universitaires et bâtiments hospitaliers, de part et d'autre de la voie. Plusieurs contraintes devront notamment être intégrées :

- Aucune construction (autre qu'un mur de clôture) ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite du chemin de fer ;

- Les systèmes de collecte et de stockage des eaux pluviales ne devront pas provoquer un surplus de ruissellement des eaux pluviales, ni de rejet ou d'infiltration, sur le domaine public ferroviaire ;

- Des balcons, terrasses ou ouvrants positionnés à moins de 2 mètres de la limite séparative avec le domaine public ferroviaire sont interdits car dangereux pour la sécurité des circulations et peuvent également engendrer des problèmes d'entretien, rendant possible l'accès aux emprises ferroviaires et/ou la chute ou le jet d'objets, ce qui est strictement interdit ;

- L'aménageur devra établir ou maintenir et entretenir à ses frais, une clôture en limite séparative avec le domaine ferroviaire, empêchant le passage vers les voies ferrées ;

- Les dispositions constructives des bâtiments devront permettre de palier les nuisances acoustiques ou les phénomènes de propagations de vibrations engendrés par des circulations ferroviaires, actuelles et futures...

La phase de définition précise du projet permettra aussi d'examiner l'opportunité de mobiliser cette infrastructure ferroviaire pour limiter les nuisances dues à la logistique du CHU en phase de fonctionnement.

3. Incidences sur les transports en commun

*a) RER et Métro*

**Lors de la concertation préalable, la desserte du futur campus en transports collectifs est apparue comme une attente importante du public, face à une situation actuelle de saturation des moyens de transports accessibles dans le quartier.**

CHU SO GPN
43

Annexe n°4

Dès l'été 2020, l'extension de la ligne 14 du métro doit permettre un allègement du trafic sur la ligne 13 de 20% pour le tronçon commun Saint-Lazare-La Fourche et de 25% pour la branche reliant La Fourche à Saint-Denis. Des correspondances entre les deux lignes seront en effet assurées en trois endroits : à Saint-Lazare, Porte de Clichy et Mairie de Saint-Ouen. La ligne 13, aujourd'hui saturée, devrait ainsi retrouver (selon Ile de France Mobilités) une charge comparable à la moyenne des lignes du métro parisien, malgré un contexte de croissance urbaine dynamique. La station Garibaldi sera la plus proche du campus.
Sur la ligne 14 prolongée circuleront des trains de 8 voitures, contre 6 aujourd'hui, transportant 40 000 voyageurs par heure, contre 30 000 aujourd'hui : les nouvelles stations Clichy-Saint-Ouen et Mairie de Saint-Ouen desserviront le site du futur campus. La ligne sera prolongée de nouveau, jusqu'à Saint Denis Pleyel, pour 2024.
Complémentairement, la ligne 13 fera à court terme l'objet d'une rénovation puis bénéficiera de nouveaux trains à compter de 2026. Sur la ligne C du RER, desservant la gare de Clichy-Saint Ouen, la rénovation des trains en cours sera achevée en 2022.

En 2027, la desserte métro et RER du secteur aura donc connu un net renforcement. Le maillage sera par la suite amélioré à horizon 2030 avec la convergence à Saint Denis Pleyel de nouvelles lignes du réseau Grand Paris Express, n°15 (rocade), 16 (Saint-Denis – Noisy le Grand) et 17 (Saint-Denis – Roissy Charles de Gaulle – Mesnil Amelot). Pour l'accès au campus, la grande majorité des flux se fera par le biais des transports en commun (69,9% des entrées à l'heure de pointe du matin et 70,8% des sorties à l'heure de pointe du soir). L'autorité organisatrice des transports a indiqué que ses prévisions intégraient bien l'implantation du Campus et tablaient sur une hausse de population et d'emploi à Saint-Ouen de respectivement + 45% et + 60% à horizon 2035.

*b) Bus*

Actuellement, il n'y pas de desserte bus entre le site du futur campus et le pôle Clichy Saint Ouen (RER C et ligne 14). La liaison avec le pôle Mairie de Saint-Ouen sera en revanche possible par le bus 137.

Des échanges avec Ile-de-France mobilités pourront être envisagés pour connaitre les éventuels projets et voir quelles pourraient être les évolutions possibles pour la desserte du campus.

Le changement de sens de la rue Farcot impactera par ailleurs l'itinéraire de la navette Audonienne, qui passe aujourd'hui dans le sens ouest => est.

Un itinéraire via la rue Raspail puis l'avenue Gabriel Péri pourrait être imaginé, avec un allongement du parcours de la navette de 80 mètres. L'arrêt Garibaldi Ottino ne serait plus dissocié dans ce cas.

*c) Incidences sur les déplacements piétons et cyclables*

Du fait de la desserte en transports en commun, le boulevard Victor Hugo et les autres axes alentours seront fortement sollicités par les déplacements piétons.

CHU SO GPN
44

Annexe n°4

Le plan de voirie projeté comprend notamment l'élargissement des voies Glarner et Farcot en section courante et un dimensionnement adapté des parvis de l'Université et de l'Hôpital, adaptés aux flux piétons ainsi que l'abaissement du trottoir est de l'avenue du Capitaine Glarner au niveau de la chaussée, permettant entres autres les déplacements de personnes à mobilité réduite.
La face nord (Université) sera par ailleurs dotée d'itinéraires piétons très lisibles pour relier les pôles Clichy-Saint-Ouen et Mairie de Saint-Ouen. La face sud est idéalement connectée à la station M13 Garibaldi, mais moins lisible depuis et vers les pôles Mairie de Saint-Ouen et Clichy-Saint-Ouen.

Par ailleurs, du stationnement Vélib' est prévu à proximité de l'Université (entre 80 et 100 places pouvant être réparties entre le parvis et la Place Glarner). Une autre station pourrait également être aménagée à proximité de l'Hôpital. En complément, des espaces dédiés sont prévus sur le site même.

## F. LES EFFETS SUR LA SANTE ET LA SECURITE PUBLIQUE

### 1. Bilan des émissions en polluants

Le bilan des émissions en polluants (et leurs variations), pour l'ensemble de la zone d'étude aux horizons étudiés est présentés dans le tableau suivant.

| Sur l'ensemble du projet | CO | NOX | COVnM | $SO_2$ | PM10 | PM2.5 | Benzène | B(a)P | Nickel | Arsenic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | kg/j | kg/j | kg/j | T/j | kg/j | kg/j | kg/j | kg/j | g/j | g/j |
| Actuel 2019 | 10,196 | 14,276 | 0,695 | 0,118 | 1,502 | 0,685 | 0,023 | 0,033 | 0,995 | 0,177 |
| Référence 2030 | 4,013 | 6,638 | 0,118 | 0,107 | 1,250 | 0,452 | 0,004 | 0,024 | 0,991 | 0,177 |
| Variation au « Fil de l'eau » | -60,6% | -53,5% | -83,0% | -9,6% | -16,8% | -34,0% | -82,3% | -26,7% | -0,4% | 0,0% |
| Projet 2030 | 4,620 | 7,639 | 0,135 | 0,122 | 1,436 | 0,519 | 0,005 | 0,028 | 1,013 | 0,177 |
| Impact projet 2030 | 15,1% | 15,1% | 14,6% | 14,8% | 14,9% | 14,8% | 15,2% | 15,1% | 2,2% | 0,0% |

La baisse du trafic au fil de l'eau, entraine une diminution des émissions de l'ensemble des polluants. Cette diminution des émissions est liée à l'amélioration technologique du parc roulant au fil du temps.

En situation projet, les émissions des polluants augmentent de 15% par rapport à la situation de référence. Ceci est directement lié à l'aménagement du CHU et aux variations de trafic que celui-ci entraine dans la zone d'étude.

En effet, lorsqu'on additionne les véh.km parcourus, on obtient alors une variation totale de 15,1% entre la situation projet et la situation de référence. Alors que la variation par brin routier varie entre 0% et 4700%. Les émissions de polluants augmentent ainsi d'autant car le projet est à l'origine d'une augmentation du trafic, sans réorganisation de celui-ci.

CHU SO GPN
45

Annexe n°4

**Les 15% sont représentatifs de la quantité globale de polluants émis en plus à l'état projet par rapport à l'état de référence, mais il existe des variations suivant les axes considérés : on va ainsi d'une stagnation des émissions sur certaines voies à une augmentation de +400% sur d'autres. D'une manière globale dans la zone d'étude on observe donc une augmentation de la quantité de polluant de 15%.**

Bien que la pollution gazeuse ne puisse pas être éliminée par un obstacle physique, la pollution particulaire peut être piégée par des écrans physiques ou végétaux. Ces actions peuvent se faire de différentes façons. Il est par exemple possible de mener des mesures d'accompagnement comme la mise en place d'écrans végétaux efficaces. La favorisation de modes de transports alternatifs comme les déplacements cyclables ou piétons, ou encore via les lignes de transports en commun constitue un moyen de limiter les émissions de GES dans l'atmosphère.

La pollution atmosphérique liée à la circulation routière peut également être limitée via la modification technique des véhicules (par ailleurs en évolution permanente), la modification des conditions de circulation (limitation des vitesses, restrictions pour certains véhicules...). Dans le cas du présent projet, ces aspects restent néanmoins difficilement applicables.

2. Qualité de l'air intérieur

**La qualité de l'air intérieur est un enjeu fort, et ce d'autant plus lorsqu'il s'agit d'un établissement de santé. La préservation de la qualité de l'air intérieur permet par ailleurs, indirectement, de préserver la qualité de l'extérieur.**

CHU SO GPN
46

Annexe n°4

Un « Plan Qualité de l'air intérieur » spécifique est mis en place dans le cadre du projet. La ventilation sera de type double flux dans tous les locaux de l'Hôpital. Pour la partie Universitaire, la conception du système de ventilation se fera suivant les exigences environnementales (qualité de l'air et confort hygrothermique) de la certification HQE Bâtiment Durable. Les sources de polluants seront par ailleurs limitées par :

- Le choix de matériaux peu émissifs en polluants (composés organiques volatils COV, formaldéhydes, composés cancérigènes, mutagènes, toxiques pour la reproduction CMR). Tous les produits en contact avec l'air intérieur devront à minima présenter une étiquette environnementale de classe A+. Il s'agit ici d'un garde-fou puisque l'ensemble des produits devront justifier de leurs émissions précises en COV et formaldéhydes. Cette justification passera par les rapports d'essai selon la série de normes ISO 16000 ;

- L'installation de systèmes d'entrée permanents (grilles gratte-pieds, tapis, etc.) permettant d'enlever une partie des poussières situées sous les chaussures.

- Une filtration efficace de l'air neuf hygiénique.

Ces dispositions permettent également, indirectement, une limitation des nuisances sur la qualité de l'air extérieur.

3. Sur l'ambiance sonore

**En phase « exploitation », l'université ne générera pas de nuisances acoustiques supplémentaires. Pour l'hôpital, les mouvements liés à l'hélistation pour le transport de patients très graves qui sera sur le toit n'excèdera pas 200 à 250 mouvements d'hélicoptère par an (100/125 atterrissages et 100/125 décollages) soit moins d'une rotation tous les trois jours. Plus de 80% de ces mouvements auront lieu en journée (entre 7h et 20h). Ce nombre est stable et constitue a priori la référence future. Ces hélicoptères transportent uniquement des patients dans un état grave et nécessitant de soins urgents, principalement au bloc opératoire en orthopédie et en neurochirurgie, non transférables par d'autres moyens de transport.**

**Par ailleurs, le nombre estimé de véhicules (ambulances, SAMU, pompiers, police, taxis) qui gagnent les urgences quotidiennement est d'environ 84 véhicules.**

Les véhicules d'urgence qui acheminent des blessés graves et les ambulances ont l'obligation d'une pratique respectueuse de leurs déplacements à l'approche de l'hôpital.

La Préfecture de police (pour les véhicules de police), la Brigade des sapeurs-pompiers de Paris (pour les véhicules de premiers secours) et l'AP-HP (pour les véhicules de SMUR) recommandent ainsi régulièrement aux équipages de ne pas faire usage des sirènes en entrée et sortie des hôpitaux afin de limiter la nuisance sonore pour les riverains.

4. Sur les vibrations

**Pour l'ensemble des équipements techniques pouvant engendrer des vibrations, une isolation vibratoire sera prévue. Cela concerne les Centrales de Traitement d'Air, les groupes frigorifiques, les**

CHU SO GPN
47

Annexe n°4

**ventilateurs, les extracteurs de VMC, les appareils de chauffage, les machines des ascenseurs, les transformateurs électriques...**

La conception du projet devra permettre d'atteindre des performances satisfaisantes, tant du point de vue des vibrations que du bruit solidien, dans le respect des règles et normes en vigueur ainsi que des exigences spécifiques associées à certains matériels ou au confort acoustique souhaité.

L'ensemble des équipements évoqués ci-avant reposera sur les plots anti vibratiles dimensionnés en fonction de leurs poids. Ces plots devront apporter une efficacité d'amortissement de vibrations d'au moins 97 % pour la fréquence d'excitation la plus basse.

Les équipements ne devront en aucun cas être placés sur des dalles flottantes mises en œuvre avec un matériau résilient continu, compte tenu du fait que ce système ne permet pas d'obtenir l'isolation vibratoire recherchée.

Les autres appareils, les conduits, les accessoires pouvant produire ou transmettre des vibrations devront être désolidarisés de la structure du bâtiment de façon adaptée au problème (massif anti-vibratile, collier résilient, bande de matériaux souples, suspente souple...).

5. Sur les champs/ondes électromagnétiques

*a) Emissions associées au fonctionnement du campus*

**Afin de pouvoir assurer la télécommande des équipements techniques de l'hôpital, des relais électromagnétiques seront mis en place. De tels équipements sont classiques pour le fonctionnement des différents services.**

*b) Emissions associées à la voie ferrée des Grésillons à prendre en compte dans le cadre du projet*

**Les activités médicales et de recherche impliquent l'utilisation de certains équipements sensibles aux champs électromagnétiques. Ils peuvent ainsi être juste perturbés dans leur fonctionnement ou devenir complétement in-opérationnel dans les cas les plus graves.**

Les contraintes électromagnétiques des équipements prévus seront précisées ultérieurement. Une solution permettant d'éviter tout risque de perturbation des équipements sensibles causé par les lignes de chemin de fer consiste à positionner les équipements sensibles au niveau de zones pertinentes.

Certaines actions sur les méthodes de construction du bâtiment permettent également de diminuer les niveaux de champ magnétique à l'intérieur de celui-ci (une fenêtre, une porte ou un passage de câble laisse entrer plus facilement les champs magnétiques ; l'utilisation de matériaux anti-ondes ou de blindages peut également être une solution...).

6. Sur la pollution des sols et de l'eau

**Les polluants issus des circulations alentours peuvent, après dispersion, se déposer sur les terrains**

CHU SO GPN
48

Annexe n°4

les plus proches. Ils peuvent aussi atteindre les sols après dépôt sur les végétaux et ressuyage par les pluies. Les principaux agents contaminants sont les métaux lourds, les hydrocarbures et les sels. La plupart de ces agents n'ont pas d'action directe sur les sols. Seuls les fondants chimiques peuvent entraîner des modifications locales significatives des caractéristiques des sols, en raison de l'apport d'ions sodium.

Dans l'état actuel des connaissances, il s'avère que plus on s'éloigne de l'axe routier, plus les taux de métaux lourds et d'hydrocarbures diminuent :

- La diminution la plus forte s'effectue dans les 20 premiers mètres de part et d'autre de la route, et surtout dans la bande des 5 premiers mètres ;
- Dans la plupart des cas, l'effet du trafic sur la concentration en produits polluants des sols n'est observable que jusqu'à 40 mètres de part et d'autre de la voie. Au-delà, les teneurs sont assez proches de celles mesurées dans l'environnement traversé ;
- Des variations locales peuvent toutefois s'observer selon le profil en travers de l'axe routier, et la position des terrains par rapport à la route et aux vents dominants, la diffusion de produits polluants pouvant s'effectuer sur des distances supérieures à 100 mètres, vers des terrains situés sous le vent.

Les mesures mise en place dans le cadre de la protection des eaux serviront à la protection du sol et du sous-sol en bordure des axes routiers.

## G. LES EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

### 1. Sur le patrimoine archéologique

La réalisation de l'opération va avoir un impact sur le sous-sol du territoire concerné. Le risque de désorganisation des couches archéologiques existantes reste toutefois très limité.

Le Service Régional de l'Archéologie a par ailleurs été contacté dans le cadre du projet.

### 2. Sur le paysage et le cadre de vie

#### *a) Principes d'intégration urbaine*

Tout en contribuant au développement économique et social de la ville, le Campus hospitalo-universitaire doit réussir son intégration urbaine dans le territoire de Plaine Commune et dans la ville de Saint-Ouen. L'objectif est de créer un « campus dans la ville ».

CHU SO GPN
49

Annexe n°4

Le projet de Campus hospitalo-universitaire sera réalisé par deux architectes différents pour concevoir l'hôpital et l'université. Afin de veiller à l'harmonisation des réponses des concepteurs, l'AP-HP et l'Université se sont donc adjoint un Maître d'Œuvre Urbain qui a rédigé un cahier des charges commun. Ce document précise, notamment, le principe d'implantation des bâtiments, leur accès en lien avec le réseau viaire et les transports en commun, leur relation avec la ville et les rapports d'échelle avec le contexte environnant, l'adaptation du projet aux caractéristiques techniques et urbaines du site (maillage/gabarit de desserte routière, voie ferrée entre partie nord et sud), et ce dans un objectif de cohérence générale, d'insertion urbaine et paysagère et de qualité architecturale du campus.

*b) Traitement paysager envisagé*

**Le campus s'insère dans un quartier dense, à l'interface du tissu ancien, assez hétérogène en termes de hauteur et peu végétalisé, et du nouveau quartier de Docks, caractérisé par des ilots paysagés ouverts, une morphologie bâtie plus homogène, des espaces publics très paysagés. Cette inscription est très sensible s'agissant de concilier des échelles de territoire très variées.**

L'intégration du Campus dans la trame urbaine et paysagère repose sur plusieurs actions conjuguées :

- L'aménagement qualitatif des espaces publics structurants, et notamment l'articulation des parvis avec les places Garibaldi et Glarner, dont la recomposition suppose une réflexion partagée avec les collectivités ;

- La valorisation des vues existantes à préserver (Eglise) et à composer (intérieur d'ilot paysagé, cadrage des vues sur les parvis, co-valorisation des perspectives sur la ville existante, les façades de l'Université et de l'hôpital...) ;

- Le développement des continuités paysagères, contribuant au renforcement de la trame verte (plantations d'alignement sur voirie, végétalisation au sein du campus des cœurs d'ilots et des toitures-terrasses et valorisation des abords de la Voie SNCF, zone relais de biodiversité).

***Des détails sont donnés dans la pièce 2 « Description du projet, dont localisation, description des caractéristiques physiques, y compris travaux de démolition nécessaires et exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement et estimation des types et quantités de résidus et émissions attendus »***

3. Sur le patrimoine culturel / les monuments historiques / les sites classés et inscrits

**L'aire d'étude ne présente aucun monument historique, site classé ou inscrit ou site patrimonial remarquable. A noter toutefois que l'ensemble des bâtiments industriels actuellement occupés par le groupe PSA pour ses activités présente un intérêt architectural et patrimonial (inscription dans le Plan Local d'Urbanisme).**

CHU SO GPN
50

Annexe n°4

A noter que les habitants, attachés à l'architecture industrielle du bâtiment PSA, sont en attente, sur la rue Farcot, d'une certaine réinterprétation, à travers l'emploi de matériaux et/ou le dessin des façades.

Par ailleurs des vues seront aménagées sur les espaces publics avec les éléments patrimoniaux remarquables situés à proximité (sur la rue Louis Blanc, la perception « qualitative» du clocher de l'Eglise depuis la section nord de la rue est ainsi conservée, en limitant la hauteur des bâtiments, par exemple...).

Comme indiqué précédemment une étude historique des bâtiments concernés pourra être réalisée. Le cas échéant, la demande de suppression de la protection associée au bâtiment PSA sera intégrée dans le dossier de Mise en Compatibilité du PLUi de Plaine Commune réalisé.

CHU SO GPN
51

III. DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PREVUES PAR LES MAITRE D'OUVRAGE

CHU SO GPN
52

ANALYSES GENERALES

Chapitre modifié suite à l'avis de l'Autorité Environnementale (2021-05) du 21 avril 2021 : recommandations 3, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16 et 17

| | Thématique | Incidence | Type | Niveau | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A) | | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Milieu Physique (1/2) | Climat | Le projet, à son échelle, n'aura pas d'incidences sur le climat. Il doit néanmoins s'adapter au changement climatique (*comme détaillé plus loin*). | | | | | | |
| | Topographie | Mouvements de déblais / Modification locale de la topographie | Directe<br>Temporaire / Permanente | Faible | R | Limitation de l'importance des dépôts et cantonnement | Entreprise | Très faible |
| | Sols et sous-sols | Dénaturation des propriétés physiques des sols | Directe / Indirecte<br>Temporaire | Faible | R | Limitation de l'importance des dépôts et cantonnement | Entreprise | Très faible |
| | | Risques de pollution en phase chantier (par les interventions mêmes et du fait d'une pollution préexistante) | Directe / Indirecte<br>Temporaire | Fort | R | Dépollution des sols pollués existants et désamiantage, suivi des matériaux / déchets<br>Mesures de protection des sols et eaux en phase « chantier » | Entreprise | Faible |
| | | Risque d'instabilité des terrains | Directe / Indirecte<br>Temporaire / Permanente | Moyen | R | Dispositions constructives particulières | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |
| | Ressource en eau | Risques de pollution en phase chantier (eau souterraine essentiellement) | Directe / Indirecte<br>Temporaire | Moyen | R | Procédure Loi sur l'Eau le cas échéant<br>Mesures de protection des sols et eaux en phase « chantier », dispositifs de traitement d'une pollution accidentelle | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| | | Risques de pollution en phase exploitation (via les espaces de stationnement, les voiries...) / Pollution chronique ou les effluents | Directe / Indirecte<br>Permanente | Faible | R | Procédure Loi sur l'Eau le cas échéant<br>Gestion des eaux pluviales / de l'assainissement permettant de réduire les risques, dans le respect du PLUi<br>Gestion des eaux usées pour réduire les risques (traitements appropriés avant rejet, gestion par des entreprises spécialisées)[1]<br>Interdiction de l'utilisation des produits phytosanitaires à terme | AP-HP / Université | Très faible |

| | Thématique | Incidence | Type | Niveau | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A) | | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Milieu Physique (2/2) | Ressource en eau | Inondation du chantier ou du site ou amplification du risque existant | Directe / Indirecte<br>Temporaire / Permanente | Fort | R | Procédure Loi sur l'Eau le cas échéant, rabattement de nappe en phase « chantier » (à confirmer) et protection des ouvrages enterrés | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| Milieu Naturel | Flore protégée | Destruction d'espèces (Falcaire commune) | Directe<br>Temporaire / Permanente | Fort | E | Evitement des zones sensibles présentant la Falcaire commune | AP-HP / Université, Entreprise | / |
| | | | | | A | Préconisations de gestion spécifiques<br>Intégration d'espèces locales, non invasives et non allergènes dans les espaces végétalisés | AP-HP / Université | |
| | Habitats | Destruction / altération d'habitats | Directe<br>Temporaire / Permanente | Moyen | R | Délimitation des emprises du chantier<br>Précautions contre la dispersion des espèces exotiques envahissantes | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| | | | | | A | Gestion différenciée des espaces, suppression des produits phytosanitaires | AP-HP / Université | |
| | Avifaune | Destructions / perturbation d'individus | Directe<br>Temporaire / Permanente | Moyen | R | Adaptation du calendrier des travaux<br>Adaptation de l'éclairage à terme<br>Pose de nichoirs pour le Moineau domestique | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| | Reptiles | Destructions / perturbation d'individus | Directe<br>Temporaire / Permanente | Moyen | R | Adaptation du calendrier des travaux | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| | Insectes | Perturbation d'individus | Directe<br>Temporaire / Permanente | Très faible | R | Adaptation du calendrier des travaux<br>Adaptation de l'éclairage à terme | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |
| | Mammifères | Perturbation d'individus | Directe<br>Temporaire | Très faible | / | / | / | Très faible |

| Thématique | Incidence | Type | Niveau | | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A)) | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Milieu Humain et déplacements (1/3) | | | | | | | |
| Sécurité et santé publique | Risques pour la santé et la sécurité du personnel intervenant durant le chantier | Directe Temporaire | Moyen | R | Protections individuelles adéquates et procédure de coordination SPS<br>Stockage des produits polluants ou dangereux de manière adaptée<br>Sensibilisation des intervenants aux risques | Entreprise | Faible |
| Riverains et usagers | Risques pour la sécurité des riverains et usagers du site | Directe Temporaire | Faible | R | Délimitation des zones de chantiers avec interdiction d'accès<br>Actions de communication | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |
| | Contribution à l'animation du quartier<br>Proposition d'une offre de soins dans un secteur en déficit actuellement | Directe Permanente | Positif | | | | |
| Circulation routière | Ralentissement de la circulation, congestion, augmentation du risque d'accident du fait de la réalisation des travaux | Directe Temporaire | Moyen | R | Maintien des axes principaux de la circulation<br>Optimisation du phasage et réduction de la durée du chantier<br>Actions de communication et réflexion sur le fonctionnement du quartier<br>Limitation des vitesses et signalisation adéquate en dehors de l'emprise des zones de chantier | Entreprise | Faible |
| | Risque d'augmentation des circulations sur les voiries autour du campus (avec une incidence très limitée sur le périmètre élargi) | Directe Permanente | Fort | R | Localisation du projet permettant une accessibilité essentiellement via les transports en commun, réduisant ainsi ses incidences sur le trafic (par ailleurs impacté globalement par la mutation du secteur géographique et pas particulièrement par le campus)<br>Projets proches permettant par ailleurs de limiter les incidences : requalification du boulevard Victor Hugo (RD410) et restructuration de l'avenue du Capitaine Glarner, de la rue Farcot et d'une partie de la rue Louis Blanc | AP-HP / Université | Faible |
| Stationnement | Incidences sur les espaces de stationnement existant, du fait des emprises travaux | Directe Temporaire / Permanente | Moyen | R | Report du stationnement vers les autres places existantes à proximité pendant les travaux | / | Faible |
| | Création de places de stationnement sur le campus | Directe Permanente | Positif | | | | |
| Circulation ferroviaire | Incidences sur le trafic de la voie des Grésillons et sur une partie des activités associées | Directe Temporaire | Moyen | R | Interruption Temporaire des Circulations et dispositions spécifiques | AP-HP / Université, Entreprise, en concertation avec SNCF Réseau | Faible |
| | Incidences sur la voie des Grésillons passant à travers le campus et risques associés | Directe Permanente | Très fort | R | Passerelle reliant l'hôpital et l'université totalement fermée, sans accès vers l'extérieur et sans possibilité de chutes d'objet sur les voies | AP-HP / Université, en concertation avec SNCF Réseau | Faible |

CHU SO GPN
55

| Milieu Humain et déplacements (2/3) | Thématique | Incidence | Type | Niveau | | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A)) | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Transports en commun, notamment bus | Ralentissement de la circulation des bus, congestion, augmentation du risque d'accident du fait de la réalisation des travaux | Directe Temporaire | Moyen | R | Maintien des axes principaux de la circulation<br>Optimisation du phasage et réduction de la durée du chantier<br>Actions de communication et réflexion sur le fonctionnement du quartier<br>Limitation des vitesses et signalisation adéquate en dehors de l'emprise des zones de chantier | Entreprise | Faible |
| | | Campus accessible facilement par les transports en commun<br>Incidences sur les itinéraires « bus » existants | Directe Permanente | Moyen | A | Projet pris en compte dans les projections permettant de limiter la saturation des réseaux (estimation des nouveaux voyageurs : environ 1800 personnes pour l'Université et 900 personnes pour l'hôpital)²<br>Echanges réalisés et à poursuivre pour caler au mieux les dessertes « bus » au vu du nouveau plan de desserte de la zone | AP-HP / Université, en concertation avec IDF Mobilités | Très faible |
| | Modes doux | Le campus sera accessible aux piétons et cycles (l'offre n'existant pas vraiment à ce jour), ainsi qu'aux PMR. Certaines voies seront par ailleurs élargies pour permettre une meilleure accessibilité. | Directe Permanente | Positif | | | | |
| | Risques technologiques | Le site PSA est une ICPE<br>Le Transport de Matières Dangereuses à proximité du chantier peut augmenter les risques | Directe Temporaire | Faible | R | Dispositions en faveur de la circulation routière<br>Modalités de cessation d'activité de PSA en cours d'étude avec remise en état du site | AP-HP / Université, Entreprise, en concertation avec PSA | Très faible |
| | | Le campus sera une installation Classée pour l'Environnement | Directe Permanente | Fort | R | Un dossier spécifique sera réalisé à ce titre | AP-HP / Université | Faible |
| | Foncier | Le foncier n'appartient aujourd'hui pas aux MOA du projet de CHU | Directe Temporaire / Permanente | Très fort | C | Recherche d'accords avec les propriétaires pour l'acquisition de leur bien / Expropriation envisagée qu'en l'absence de possibilité d'entente amiable | AP-HP / Université | Faible |
| | Activités et équipements | Incidences possibles du chantier sur l'environnement humain proche | Directe / Indirecte Temporaire | Moyen | R | Planification des travaux | Entreprise | Faible |
| | | Retombées économiques du chantier : création d'emplois directs et indirects | Directe / Indirecte Temporaire | Positif | | | | |
| | | Proposition d'une offre de soins dans un secteur en déficit actuellement | Directe Permanente | Positif | | | | |
| | | Incidences sur les emplois des zones qui seront acquises dans le cadre du projet | Directe Permanente | Fort | C | Emplois à l'inverse sur le campus<br>Etude de solutions de relocalisation / reclassement ou indemnisations le cas échéant | AP-HP / Université, en concertation avec les entreprises présentes sur site actuellement | Faible |

CHU SO GPN
56

| | Thématique | Incidence | Type | Niveau | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A) | | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Milieu Humain et déplacements (3/3) | Déchets | Travaux à l'origine d'émissions de déchets | Directe<br>Temporaire | Moyen | R | Schéma d'organisation pour la collecte des déchets, avec tri et disposition spécifiques | Entreprise | Faible |
| | | Activités hospitalières et universitaires pouvant être à l'origine de déchets divers | Directe / Indirecte<br>Permanente | Moyen | R | Dispositions spécifiques et réglementaires sur les filières « déchets » | AP-HP / Université | Faible |
| | Réseaux | Interférences possibles avec les réseaux en place<br>Besoins accrus en énergie pour le chantier | Directe<br>Temporaire | Moyen | R | Echanges préalables avec les concessionnaires, déclaration de Travaux, précautions particulières qui ont permis d'identifier les réseaux concernés et de confirmer que leur capacité de production permettait d'assurer le bon fonctionnement du futur CHU<br>Gestion raisonnée des ressources | AP-HP / Université, Entreprise | Faible |
| Santé publique (1/2) | Qualité de l'air | Pollution émises par les engins de chantier, émissions de poussières<br>Emissions d'odeurs en phase « chantier » | Directe<br>Temporaire | Moyen | R | Modification de conditions de circulations<br>Adaptation des travaux en fonction des conditions météorologiques et des sensibilités locales<br>Gestion des déchets de chantier | Entreprise | Faible |
| | | Légère hausse des émissions de polluants | Directe<br>Permanente | Faible | R | Favorisation des modes doux<br>Sensibilisation<br>Réalisation d'une étude « air et santé » de niveau II en cours<br>Création de la Zone à Faibles Emissions (ZFE), qui permettra de maitriser l'impact de la pollution de l'air généré par le trafic routier en retirant de la circulation en semaine les véhicules à moteur thermique dès 2030 soit deux ans après la mise en service du CHU | AP-HP / Université | Très faible |
| | Gaz à effet de serre | Emissions de gaz à effet de serre en phase « travaux » | Directe<br>Temporaire | Moyen | R | Réflexion sur les modes de transport alternatifs et optimisation des rotations | Entreprise | Faible |
| | | Légère hausse des émissions de gaz à effet de serre | Directe<br>Permanente | Faible | R | Favorisation des modes doux<br>Sensibilisation<br>Réalisation ultérieure d'une évaluation des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment par les concepteurs, afin d'orienter les choix de conception vers des matériaux durables (perspective de la neutralité carbone à horizon 2050)<br>Raccordement au réseau de chaleur | AP-HP / Université | Très faible |

CHU SO GPN
58

| Thématique | | Incidence | Type | Niveau | Mesure (Evitement (E), Réduction (R), Compensation (C), Accompagnement (A)) | | Responsabilité | Impact résiduel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Santé publique (2/2) | Acoustique et vibrations | Bruit et vibrations associés à la réalisation des travaux (circulations, travaux en tant que tels...) | Directe Temporaire | Fort | R | Choix de techniques et véhicules moins bruyants<br>Charte de chantier à faible nuisance et optimisation du chantier (itinéraires, horaires...) | Entreprise | Faible |
| | | Risque d'émissions sonores dans l'environnement du fait de l'installation de l'hôpital (dans un contexte déjà soumis aux nuisances) – l'université n'émettra pas de bruit particulier | Directe Permanente | Faible | R | *Les rotations d'hélicoptères répondent aux besoins d'urgence vitale. Elles sont de faible fréquence[3] et des mesures sont prises pour limiter les nuisances sonores des ambulances (coupure des sirènes à l'arrivée sur le site...).* | AP-HP | Faible |
| | Ambiance lumineuse | Gêne lumineuse en lien avec le fonctionnement du chantier ou du campus (mais dans une zone déjà très urbanisée et donc soumise aux nuisances) | Directe Temporaire / Permanente | Faible | R | Optimisation du système d'éclairage | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |
| | Ondes électromagnétiques | Nouvelles émissions associées au fonctionnement du campus et prise en compte de celles liées à la voie ferrée des Grésillons | Directe Permanente | Moyen | R | Réflexion sur les zones d'implantation des équipements sensibles<br>Utilisation de matériaux adaptés | AP-HP / Université | Faible |
| Patrimoine culturel et paysage | Archéologie | Risque de désorganisation des couches archéologiques (mais terrains déjà remaniés) | Directe Temporaire / Permanente | Faible | A | Information du Service Régional de l'Archéologie au préalable et en cas de découverte | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |
| | Paysage | Altération du paysage local par les installations de chantier | Directe Temporaire | Faible | R | Intégration paysagère optimale du chantier | Entreprise | Très faible |
| | | Modification du paysage local du fait de l'implantation du campus | Directe Permanente | Fort | R | Quartier en mutation (ZAC des Docks)<br>Traitement paysager et architectural du campus et des espaces associés (requalification des voiries) | AP-HP / Université | Faible |
| | Patrimoine culturel | Incidences sur le bâtiment PSA, inscrit dans le PLUi pour son intérêt architectural et patrimonial | Directe Temporaire / Permanente | Moyen | A | Une étude historique sera réalisée | AP-HP / Université | Faible |
| Urbanisme réglementaire | PLUi | Zones UE et UMD du PLUi n'autorisant pas le projet (projet non compatible avec le PLUi) | Directe Permanente | Très fort | C | Une procédure de mise en compatibilité sera réalisée dans le cadre du projet | AP-HP / Université, Entreprise | Très faible |

CHU SO GPN
59

- **Arrêté préfectoral n°2024-1419 en date du 7 mai 2024 portant régularisation de l'arrêté n°2022-0606 en date du 14 mars 2022**

PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024-1419**
**EN DATE DU 07 MAI 2024**

# PORTANT REGULARISATION DE L'ARRETE PREFECTORAL N°2022-0606 DU 14 MARS 2022 DÉCLARANT D'UTILITÉ PUBLIQUE LE PROJET DE RÉALISATION DU CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE GRAND PARIS NORD (CHUGPN) ET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI DE PLAINE COMMUNE

**À**

**SAINT-OUEN-SUR-SEINE**

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du mérite

**VU** le code de l'environnement ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.1112-2 ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics, en application de l'article 17 de la loi n°2012-1558 du 31 décembre 2012, de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 ;

**VU** le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2019-1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine, prorogé par arrêté du 2 juin 2022 ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique, au profit du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP), le projet du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du PLUi de l'établissement public territorial Plaine commune, à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**VU** la décision n° 2207973 du 10 juillet 2023 rendue par le tribunal administratif de Montreuil sur la requête présentée par le syndicat Sud Santé Solidaires des personnels de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris, l'association Collectif Inter-Hôpitaux et par les autres requérants, annulant l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 ;

**VU** l'arrêt avant-dire-droit du 24 octobre 2023 rendu par la cour administrative d'appel (CAA) de Paris et le sursis à statuer, dans l'attente de la notification, dans un délai de six mois – délai prolongé jusqu'au 20 mai 2024 - des mesures de régularisation prises sur les requêtes de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) et du ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

**VU** le rapport de contre-expertise sur l'évaluation socio-économique et l'avis du commissariat général à l'investissement (CGI) du 21 novembre 2016 relatifs au volet hospitalier du projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**VU** la co-saisine du 27 novembre 2023 de la directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle et du directeur général de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) sollicitant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le dossier d'enquête publique initial, notamment sur le rapport de contre-expertise du 21 novembre 2016 et l'avis du commissariat général à l'investissement (CGI) du même jour concernant le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN », à Saint-Ouen-sur-Seine, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 et demandant à ce que la régularisation soit actée par arrêté préfectoral ;

**VU** le dossier d'enquête publique initial du 15 janvier 2021 dans son intégralité, complété notamment, par le rapport et les conclusions du 7 décembre 2021 de la commission d'enquête, l'arrêté préfectoral n° 2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique ledit projet, les documents mentionnés par la décision de la cour administrative d'appel de Paris, les éléments d'actualisation du projet et la note de présentation ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2023-4152 du 22 décembre 2023 prescrivant l'ouverture d'une nouvelle enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, issue de l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022, à régulariser en raison du caractère incomplet du dossier présenté lors de l'enquête publique unique préalable à cette DUP, qui s'est déroulée du 13 septembre au 15 octobre 2021 inclus ;

**VU** le courrier du 2 avril 2024 du président de la commission d'enquête sollicitant un délai supplémentaire relatif à la remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique ;

**VU** le courrier du 8 avril 2024 du préfet de la Seine-Saint-Denis accordant à la commission d'enquête, un délai supplémentaire relatif à la remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**VU** la décision du 23 avril 2024 de la cour administrative d'appel (CAA) de Paris prorogeant jusqu'au 20 mai 2024, le délai de six mois, à l'issue duquel la régularisation doit lui être notifiée, mentionné à l'article 3 de sa décision du 24 octobre 2024 ;

**VU** le rapport de la commission d'enquête et son avis favorable assorti de huit recommandations relatif à la régularisation de la déclaration d'utilité publique en date du 19 avril 2024 ;

**VU** le mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage ;

**VU** les documents liés à la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme du PLUi de Plaine Commune et ayant permis d'emporter leur mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 ;

**CONSIDERANT** que la cour administrative d'appel de Paris dans sa décision du 24 octobre 2023 a sursis à statuer en vue de la mise en œuvre de la mesure de régularisation prévue à l'article 3 de la ladite décision ;

**CONSIDERANT** qu'une nouvelle enquête publique a été organisée du lundi 29 janvier 2024 au lundi 04 mars 2024 inclus, ayant permis au public d'une part, de prendre connaissance du rapport de contre-expertise du 21 novembre 2016 et de l'avis du CGI du même jour et ainsi de l'ensemble des documents requis et d'autre part d'émettre des observations, afin de réparer le vice de procédure dont l'arrêté n°2022-0606 du 14 mars 2022 est entaché ;

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de cette enquête publique de régularisation, le caractère d'utilité publique du projet est confirmé ;

**CONSIDERANT** que les éléments susvisés permettent de réparer le vice de procédure soulevé par la cour administrative d'appel de Paris ;

**CONSIDERANT** la nécessité qu'intervienne une décision préfectorale corrigeant le vice relevé par la cours administrative d'appel de Paris ;

**CONSIDERANT** la décision de la cour administrative d'appel de Paris, en date du 23 avril 2024 fixant au 20 mai 2024, la fin du délai mentionné à l'article 3 de l'arrêt n° 23PA03538 et 23PA03540 relatif à la réalisation de la régularisation ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis :

## ARRÊTE

**ARTICLE 1ER** : L'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 prenant en considération les résultats de l'enquête publique liée à la mise en œuvre de la mesure de régularisation prévue à l'article 3 de la décision de la cour administrative d'appel de Paris du 24 octobre 2023 est régularisé.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête du 19 avril 2024 ainsi que le mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage sont mis en ligne sur le site de la préfecture : www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et peuvent être consultés sur Internet à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/dup-mec-du-chu-grand-paris-nord

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**ARTICLE 2** : Le reste de l'arrêté n°2022-0606 du 14 mars 2022, dont ses annexes, demeure inchangé.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Saint-Denis.

Il est également inséré dans deux journaux d'annonces judiciaires et légales régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ainsi que dans deux journaux à diffusion nationale par les soins et aux frais des maîtres d'ouvrage.

Il est, en outre, rendu public par affichage, pour un délai de deux mois, à la mairie de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine et à l'EPT Plaine Commune, sur le territoire desquels se situe le périmètre de la DUP. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire, et au président de l'EPT qui en certifient la réalisation.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 5 :** Le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le sous-préfet de Saint-Denis, le maire de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, le président de l'établissement public territorial Plaine Commune, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche et le directeur général de l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie est adressée à la commission d'enquête, au directeur de l'unité départementale de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement et à la présidente du tribunal administratif de Montreuil.

Le préfet ,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

**Jacques WITKOWSKI**

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
Tél. : 01 41 60 66 35
Mail : sandrine.yousfi@seine-saint-denis.gouv.fr
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

# 6. MODIFICATION N°1 DU PLUI

- **Délibération N°CT-22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-22/2517**

**Conseil de Territoire**
Séance du 29 mars 2022

Affaire n° 4

Le 29 mars 2022 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 23/03/22 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Arbiha AIT CHIKHOUNE, Nabila AKKOUCHE, Dalila AOUDIA, Kamel AOUDJEHANE, Thierry AUGY, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Dominique CARRE, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Daniele GLIBERT, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Florence LAROCHE, Guillaume LE FLOCH, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Eric MORISSE, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, David PROULT, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Amine SAHA, Farid SAIDANI, Isabelle TAN, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Yasmina BAZIZ ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Sonia BENNACER, Corinne CADAYS-DELHOME ayant donné pouvoir à Sonia TENDRON , Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Michel FOURCADE, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Jean-Pierre ILEMOINE ayant donné pouvoir à Guillaume LE FLOCH, Laurent MONNET ayant donné pouvoir à Shems-Edin EL KHALFAOUI, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Mauna TRAIKIA, Gilles POUX ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Denis REDON ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Mahamoudou SAADI ayant donné pouvoir à David PROULT, Nadya SOLTANI ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Aziza TAARKOUBTE ayant donné pouvoir à Soizig NEDELEC, Azzédine TAIBI ayant donné pouvoir à Mathieu DEFREL, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Judith AMOO, Zishan BUTT, Henri LELORRAIN.

## Approbation du dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-22/2517<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20220329-lmc1697438B-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 30/03/22<br>Date publication : 30/03/22<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier son article L5219-5 II
**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants, et leurs dispositions règlementaires
**VU** le code de l'environnement et notamment les articles L123-3 et suivants, et leurs applications règlementaires
**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° CT 20/1406 en date du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° CT 20/1759 en date du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 en date du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale,
**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3083 en date du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3381 en date du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre é Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
**VU** la décision de la MRAe IDF 2021-6431 en date du 29 juillet 2021 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Plaine Commune après examen au cas par cas,
**VU** la décision n°E21000014 /93 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 13 aout 2021 désignant la commission d'enquête
**VU** les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) suite à la notification du dossier de modification n°1 en date du 30 juin 2021
**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial n°21/476 du 21 septembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi de Plaine Commune,
**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial n°21/512 du 17 novembre 2021 prolongeant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi de Plaine Commune,
**VU** les observations émises du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 octobre 2021 au 3 décembre 2021,
**VU** la conférence des maires du 2 février 2022 au cours de laquelle ont été présentées les principales demandes du public,
**VU** le rapport et les conclusions favorables assorties de 2 réserves et de 10 recommandations de la commission d'enquête en date du 24 février 2022 et le document annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,
**VU** la décision n° 21PA0468 de la CAA de Paris en date du 7 octobre 2021 par laquelle le juge a sursis à statuer de sa décision pendant un délai de six mois dans l'attente de la modification par l'EPT du zonage des parcelles AN0085, AN0084 et AN0085 d'un zonage UMh vers un zonahe UM,
**VU** le projet de modification n°1 modifié pour tenir compte des avis qui ont été émis sur le dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexé à la présente délibération,
**VU** le budget territorial,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-22/2517<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20220329-lmc1697438B-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 30/03/22<br>Date publication : 30/03/22<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

**Considérant** le transfert de plein droit de la compétence PLU à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune au 1er janvier 2016 et de la compétence SCOT à la Métropole du Grand Paris,

**Considérant** les objectifs de la modification n°1 telles que présentés en conférence de l'exécutif le 10 mars 2021 :

- Corriger les erreurs matérielles, dans le règlement écrit et graphique,
- Modifier certaines dispositions règlementaires qui bloquent la réalisation de projets d'aménagement engagés par l'EPT et les communes le constituant,
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, ajout et modification de définitions dans le lexique, réorganisation de certains articles sans en changer le sens) et la compréhension des règles par le public notamment en clarifiant/corrigeant certains points qui présentent des difficultés d'interprétation
- Réintégrer certaines règles des zones UP dans le droit commun des dispositions générales

**Considérant** les notifications en date du 30 juin 2021 envoyées aux personnes publiques associées (26 courriers)

**Considérant** l'enquête publique:
Conformément aux articles L 153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme et R123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de Plaine Commune a, par arrêtés du 21 septembre 2021 et du 17 novembre 2021, soumis le projet de modification n°1 du PLUI à enquête publique, qui s'est déroulée du 12 octobre 2021 au 3 décembre 2021,
La commission d'enquête publique, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil le 13 aout 2021 et présidée par Madame Edith Laquenaire, a tenu 23 permanences dans les communes membres et au siège de Plaine Commune,
Une réunion publique s'est tenue le 22 novembre 2021 en visio conférence à laquelle une quarantaine de personnes se sont connectées entre 19h et 21h,
Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à disposition dans les 9 communes membres et au siège de Plaine Commune. Il pouvait également envoyer un courrier par voir postale à la Présidente de la commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet dédié à l'enquête publique,
Le dossier d'enquête publique était constitué :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique ainsi qu'une notice explicative du dossier de modification incluant des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet
- Du projet de modification n°1 tel qu'il a été envoyé à la Mission Régional de l'Autorité Environnementale et notifé aux personnes publiques et associées
- Pièces complémentaires demandées par la commission d'enquête avant le début de l'enquête publique pour la bonne information du public, au titre de l'article R123-14 du code de l'environnement.
- Les avis des personnes publiques associées réceptionnés entre la notification du dossier et la clôture de l'enquête publique,

La commission d'enquête a dénombré 203 contributions :

- 172 sur le registre dématérialisé

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-22/2517<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20220329-lmc1697438B-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 30/03/22<br>Date publication : 30/03/22<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- 22 sur les registres papiers des lieux d'enquêtes
- 11 au cours de la réunion publique

La Commission d'enquête a transmis par mail le procès-verbal de synthèse des observations consignées le 3 janvier 2022
Le mémoire en réponse de Plaine Commune a éré adressée à la commission d'enquête le 28 janvier 2022 par courrier électronique et réceptionné par courrier le 29 janvier 2022,
La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 24 février 2022. Ces documents ont été mis en ligne le 28 février 2022 sur le site internet de Plaine Commune et mis à la disposition du public en version papier au siège de Plaine Commune.
La commission d'enquête a émis un avis favorable, assorti de 2 réserves et de 10 recommandations.
Les réserves ciblent :

- La mise à jour de la notice suite aux relevés d'erreurs et d'oubli formulés par les PPA afin qu'elles présentent bien toutes les modifications du document d'urbanisme.

« La commission demande donc à Plaine Commune :

- D'intégrer à la modification 1 du PLUi les corrections demandées par les PPA en vue de corriger des erreurs méterielles, des incohérences entre document et celles visant à améliorer la qualité et la lisibilité de la notice
- De vérifier l'exhaustivité de la notice avant la présentation du dossier au Conseil Territorial »
- Les PAPAGs et leurs présentations dans la notice de présentation de la modification n°1 qui pourrait ne pas être complète
- « La commission demande donc à Plaine Commune de vérifier le dossier d'enquête sur le sujet des PAPAGs afin de s'assurer avant le conseil de territoire que
- La notice mentionne l'intégralité des modifications sur PAPAGs envisagées
- La notice et les autres documents du dossier sont cohérents sur ce sujet
- Les modifications souhaitées sont correctement explicitées et suffisamment justifiées »
-

Plaine commune a examiné chacune des réserves et recommandations au prisme de deux objectifs : garantir l'équité entre les situations et une cohérence d'ensemble ainsi que garantir le respect de l'économie générale du PLUi
Cela a conduit Plaine Commune à apporter les modifications suivantes pour lever les 2 réserves ci-avant :

- Mise à jour de la notice explicative (annexé à la présente délibération avec le dossier de modification n°1 en ce qu'elle sera intégrée au rapport de présentation du PLUi). Les compléments de la notice sont présentés dans le document de synthèse annexé au rapport ainsi que dans le document « notice » lui-même identifiable en rouge.
- Vérification et mise à jour des informations relatives aux PAPAGs au sein de la notice avant son annexion à la présente délibération ; étant précisé qu'un grand nombre de modifications avaient

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-22/2517<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20220329-lmc1697438B-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 30/03/22<br>Date publication : 30/03/22<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

été intégrées à la notice avant sa mise à enquête publique suite au travail préparatoire effectué avec la commission d'enquête.

**Considérant** le projet de PLUi annexé
Le projet de modification n°1 soumis au conseil de territoire pour approbation est constitué des pièces du dossier soumis à enquête publique modifiées pour tenir compte des avis des Personnes publiques Associées, des communes membres, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête et complété avec les pièces relative à la procédure.

Le dossier soumis au Conseil intègre les deux évolutions du PLUi qui sont intervenues entre la notification du dossier de modification aux PPA et l'approbation de la modification n°1 (MECDU PSU et MECDU ligne 15 Est).

Le dossier soumis au Conseil tire la conséquence de la décision de la CAA de Paris du 7 octobre 2021 en ce qu'il prévoit le classement en zone UM des parcelles AN0085, AN0084 et AN0094 et par voie de conséquence les parcelles AN0075, AN0093, AN0086 afin de maintenir une cohérence de zonage sur l'unité foncière concernée.

En vue de l'approbation les principales modifications apportées au projet de modification n°1 du PLUI sont exposées dans un document joint à la présente délibération.

**Considérant** que le projet de modification n°1 du PLUi peut être approuvé

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : APPROUVE** le dossier de modification n°1 du PLUi de l'EPT Plaine Commune
**ARTICLE DEUX** : **DIT** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT, durant un mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
**ARTICLE TROIS : DIT** qu'en vertu de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPT Plaine Commune
**ARTICLE QUATRE : DIT** que le dossier de PLUI modifié sera disponible sur le site internet de l'EPT Plaine Commune une fois les modalités de publicité et de transmission réalisées.
**ARTICLE CINQ : PRECISE** que cette délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément aux disposition de l'article L 153-24 du code de l'urbanisme.

**La signature des membres présents est au registre.**

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-22/2517<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20220329-lmc1697438B-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 30/03/22<br>Date publication : 30/03/22<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# 7. MECDU LIGNE 15 OUEST

- **Décret n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 Déclarant d'Utilité Publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris.**

31 mars 2022 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 74 sur 207

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

### TRANSPORTS

**Décret n° 2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune**

NOR : *TRAT2136914D*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, L. 122-1-1, L. 122-3, L. 123-1 à L. 123-15, L. 571-9, L. 571-10, R. 122-1 à R. 122-15, R. 123-à R. 123-5, R. 123-7 à R. 123-27 et R. 571-44 à R. 571-52, dans leur rédaction applicable au présent décret ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 1, L. 110-1, L. 121-1 à L. 121-5, L. 122-5, L. 122-6 et R. 112-4 ;

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L. 621-20 et R. 621-50 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article R. 1211-3 ;

Vu le code des transports, notamment ses articles L. 1241-1 à L. 1241-20, L. 1511-1 à L. 1511-7, L. 2113-1 à L. 2113-5, L. 2142-1 et L. 2142-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-1, L. 113-1 et L. 113-2, L. 132-1 à L. 132-3, L. 153-54 à L. 153-59, R. 104-28, R. 153-14 et R. 153-20 à R. 153-22, dans leur rédaction applicable au présent décret ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, notamment ses articles 2 à 4, 7, 15 et 20 ;

Vu le décret n° 2010-756 du 7 juillet 2010 relatif à la Société du Grand Paris ;

Vu le décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de certaines dispositions de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, notamment son article 7 ;

Vu le décret n° 2011-1011 du 24 août 2011 portant approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris ;

Vu le décret n° 2013–1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics en application de l'article 17 de la loi n° 2012-1558 du 31 décembre 2012 de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 ;

Vu le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, l'Ile-Saint-Denis, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison et Saint-Cloud ;

Vu les plans locaux d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et le plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial Plaine Commune ;

Vu l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales de la direction générale des finances publiques émis le 30 novembre 2020 ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5603 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Bois-Colombes (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5604 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Courbevoie (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5606 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Gennevilliers (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5607 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Nanterre (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5608 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5609 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France, après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Saint-Cloud (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5610 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Suresnes (92) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu la décision n° MRAe IDF-2020-5611 du 4 décembre 2020 de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine-Commune (93) liée au projet de réalisation de la ligne 15 Ouest du réseau du Grand Paris Express ;

Vu l'avis n° Ae 2020-65 en date du 13 janvier 2021 de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, joint au dossier d'enquête publique, sur la modification de la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 Ouest du réseau de transport public du Grand Paris Express (92 et 93) ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, établi par la Société du Grand Paris, maître d'ouvrage ;

Vu l'avis 2021-n° 94 du secrétariat général pour l'investissement du 27 janvier 2021 sur l'évaluation socio-économique du projet de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express, ensemble la contre-expertise du dossier d'évaluation socio-économique ;

Vu la délibération n° 20210211-063 du 11 février 2021 du conseil d'administration d'Ile-de-France Mobilité approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Paris du 5 mars 2021 portant désignation des membres de la commission d'enquête ;

Vu les lettres en date du 10 mars 2021 adressées par les préfets des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, aux maires des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, L'Ile-Saint-Denis, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sèvres et Suresnes, aux directeurs généraux des établissements publics territoriaux de Boucle Nord de Seine, Grand Paris Seine Ouest, Paris-Ouest la Défense et Plaine Commune, au président de l'établissement public Paris La Défense, à la présidente du conseil régional d'Ile-de-France, aux présidents des conseils départementaux des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, au préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, à la directrice régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France, aux directeurs des unités départementales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, aux présidents des chambres de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, aux présidents des chambres de métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, au président de la chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de-France, au président de la métropole du Grand Paris, au président du directoire de la Société du Grand Paris et à la présidente d'Ile-de-France Mobilités, les invitant à la réunion d'examen conjoint du 19 mars 2021 ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint préalable présidée par le préfet des Hauts-de-Seine, le 19 mars 2021, relative au projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes, Gennevilliers et du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

Vu l'arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, du 5 mai 2021, ensemble son arrêté modificatif du 1er juillet 2021, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative concernant le projet de la ligne 15 Ouest « Pont de Sèvres - Saint-Denis Pleyel (gares d'extrémités non incluses) du réseau de transport public du Grand Paris, emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes,

Gennevilliers (92) et du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune pour les communes de L'Ile-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine (93) ;

Vu le dossier d'enquête publique ouverte sur le projet, le rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête en date du 1er octobre 2021 assorti de trois réserves et neuf recommandations sur le projet de déclaration d'utilité publique modificative et de vingt-trois recommandations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes, Gennevilliers et de l'établissement public territorial de Plaine-Commune ;

Vu la lettre du préfet des Hauts-de-Seine en date du 8 novembre 2021 invitant le conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine à délibérer sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes et Gennevilliers ;

Vu la lettre du préfet des Hauts-de-Seine en date du 8 novembre 2021 invitant le conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris-Ouest la Défense à délibérer sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre et Courbevoie ;

Vu la lettre du préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 9 novembre 2021 invitant le conseil de territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune à délibérer sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Plaine Commune ;

Vu la délibération n° 2021/S08/033 de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine en date du 9 décembre 2021 sur le projet de mise compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Bois-Colombes et Gennevilliers ;

Vu la délibération n° 18-105/2021 de l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense en date du 14 décembre 2021 sur le projet de mise compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil- Malmaison, Nanterre et Courbevoie ;

Vu la délibération n° CT-21/2351 de l'établissement public territorial Plaine Commune en date du 14 décembre 2021 sur le projet de mise compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

Vu la délibération n° D 2022-3 du directoire de la Société du Grand Paris en date du 21 janvier 2022 apportant les réponses de la Société du Grand Paris aux réserves et recommandations de la commission d'enquête publique pour la ligne 15 Ouest (ligne rouge) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Art. 1er. –** Sont apportées au projet de ligne 15 du Grand Paris Express, tel que précisé dans le décret du 21 novembre 2016 susvisé, les modifications suivantes :

1° La nouvelle implantation de la gare de La Défense impliquant un nouveau tracé du tunnel dans ce secteur et l'implantation de deux nouveaux ouvrages annexes : ouvrages annexes 2702 P-Cimetière de Puteaux à Nanterre et 2703-Pablo Picasso à la limite des communes de Nanterre et de Puteaux ;

2° L'élargissement de la zone d'intervention potentielle de la Ligne 15 Ouest et le déplacement de quelques ouvrages à l'intérieur de cette zone sur les communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes et Gennevilliers ;

3° La mise à jour de l'évaluation socio-économique et des coûts de la ligne 15 Ouest.

Les travaux correspondant à ces modifications, telles que présentées dans le dossier de déclaration d'utilité publique modificative dans sa rédaction à l'issue de l'enquête publique, sont déclarés d'utilité publique et urgents au bénéfice de la Société du Grand Paris.

Le document joint en annexe n° 2 expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet ainsi modifié.

**Art. 2. –** Conformément à l'article 4 de la loi du 3 juin 2010, la présente déclaration d'utilité publique modificative vaut déclaration de projet d'intérêt général au sens de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

**Art. 3. –** Les annexes nos 1, 2, et 4 du décret du 21 novembre 2016 susvisé sont remplacées par les annexes nos 1, 2, et 4 du présent décret (1).

**Art. 4. –** Le présent décret emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme, conformément aux plans et documents figurant en annexe n° 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h au présent décret (2), des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes et Gennevilliers dans le département des Hauts-de-Seine et de l'établissement public territorial Plaine Commune dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Les présidents des établissements publics territoriaux compétents et les maires des communes de Saint-Cloud, Suresnes, Rueil-Malmaison, Nanterre, Courbevoie, Bois-Colombes et Gennevilliers procéderont aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

**Art. 5. –** Dès lors qu'elles ne sont pas modifiées par le présent décret, ou contraires dans leurs effets aux dispositions du présent décret, les dispositions du décret du 21 novembre 2016 susvisé demeurent applicables.

**Art. 6. –** La ministre de la transition écologique et le ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargé des transports, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 mars 2022.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*Le ministre délégué*
*auprès de la ministre de la transition écologique,*
*chargé des transports,*
JEAN-BAPTISTE DJEBBARI

*La ministre de la transition écologique,*
BARBARA POMPILI

---

(1) Il peut être pris connaissance de ces documents (annexes n° 1, 2, 3a et 4) auprès du ministère chargé des transports, direction générale des infrastructures, des transports et de la mer, direction des services de transport (Tour Séquoia, 92055 Paris La Défense Cedex), auprès des préfectures, des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint Denis et auprès de la Société du Grand Paris (Immeuble Le Moods, 2, mail de la Petite-Espagne, 93200 Saint-Denis).

(2) Il peut être pris connaissance des plans de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (annexe n° 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h) auprès des préfectures des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint Denis.

# 8. MISE A JOUR N°2 DU PLUI

- **Arrêté n°22/84 du 16 août 2022 mise à jour N2**

Le Président certifie que le présent acte,
Publié le :
16 AOUT 2022
Reçu en Préfecture le :
16 AOUT 2022
Est exécutoire

**Pôle Fabrique de la ville durable**
Direction de l'Urbanisme réglementaire

La Directrice des Affaires Juridiques et Assemblées,
Amélie JULLIEN

ARRETE

N° : **22/84**

**Objet : Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 16 juillet 2020,

**VU** l'arrêté n°21/430 du 9 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur général des services,

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 151-43 et R153-18,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2020-2635 du 12 novembre 2020 du préfet de Seine-Saint-Denis établissant, au profit de la société du Grand Paris, une servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à l'établissement, à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du tunnel ferroviaire de la ligne 15 Est/ ligne orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre »,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-0529 du 24 février 2021 instituant des servitudes d'utilité publique sur le site anciennement exploité par la société Rhodia Chimie,

**VU** l'arrêté préfectoral n°IDF-2021-10-21-00012 du 21 octobre 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Routes située 18 avenue Lénine à La Courneuve (Seine-Saint-Denis),

**VU** le jugement n°1912542 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 13 janvier 2021 annulant la délibération du 25 juin 2019 qui approuve le dossier de création de la ZAC Pleyel,

**VU** la délibération n°88/2021 en date du 16 novembre 2021 du Conseil Municipal de L'Ile-Saint-Denis instaurant une taxe d'aménagement à taux majoré sur le secteur des groupes scolaires S.Bellil et P.Langevin,

**VU** la délibération n°2021-232 en date du 25 novembre 2021 du Conseil Municipal de Pierrefitte-sur-Seine instaurant une taxe d'aménagement à taux majoré sur plusieurs secteurs de la commune,

**VU** la délibération CT n°22-2641 en date du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune étendant le droit de préemption urbain renforcé à la copropriété des Crédos à Epinay-sur-Seine,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par délibération n° CT-20/1406 du Conseil de territoire le 25 février 2020, ses évolutions et mises à jour.

**Considérant** qu'il appartient à l'Etablissement Public Territorial, pour la bonne information du public, de procéder à la mise à jour du document d'urbanisme pour tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement sur son territoire et des nouvelles prescriptions applicables aux autorisations du sol,

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

**ARRETE :**

**ARTICLE UN :** Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT Plaine Commune est mis à jour à la date du présent arrêté.
Cette mise à jour a pour objet, en application des articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme de modifier le Tome 5 « Annexes du PLUi » :

- Document 5-1 Servitudes d'utilité publique – liste des informations complémentaires aux servitudes d'utilité publique
  - Pour ajouter la servitude d'utilité publique en tréfonds pour la ligne 15 Est du réseau de transport public du Grand Paris Express sur le territoire des communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, (ajout d'un 4-15 Servitude en tréfonds pour la ligne 15 du réseau du GPE avec annexion de l'arrêté ainsi que de la liste des propriétés concernés par cette SUP)
  - Pour ajouter la servitude d'utilité publique sur le site anciennement exploité par la société Rhodia Chimie sur le territoire d'Aubervilliers (ajout d'un 3-1 Servitude d'utilité publique sur le site de la société Rhodia Chimie avec annexion de l'arrêté)
  - Pour mettre à jour le tableau des principales servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de La Courneuve (mise à jour du tableau et annexion de l'arrêté inscrivant au titre des monuments historiques de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Routes)
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 4. Taxe d'aménagement et Projets Urbains Partenariaux
  - Pour ajouter la délibération instituant la Taxe d'aménagement majorée sur le territoire de L'Ile-Saint-Denis (annexion de la délibération et ses annexes)
  - Pour ajouter la délibération instituant la Taxe d'aménagement majorée sur le territoire de Pierrefitte-sur-Seine (annexion de la délibération et ses annexes)
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 2. Périmètres opérationnels
  - Pour supprimer la ZAC Pleyel du plan n°5-2 Périmètres de Zones d'Aménagement Concertées et périmètres particuliers
- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – Périmètres DPU-DPUR
  - Pour ajouter le nouveau périmètre de DPUR à Epinay ( annexion de la délibération d'extension du DPUR à Epinay-sur-Seine et le périmètre)
- Document 5-3 Annexes informatives : modification de la Charte Qualité Construction Neuve pour l'habitation avec la version la plus à jour.

**ARTICLE DEUX :** Le présent arrêté sera affiché dans les mairies des 9 communes membres de l'EPT Plaine Commune et au siège de l'EPT Plaine Commune pendant un mois.

Fait à Saint-Denis, le 16 AOUT 2022

Date AR :

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

# 9. MODIFICATION N3 DU PLUI

- **Délibération N°CT-23/3227 du 11 avril 2023 portant approbation de la modification N3 du PLUi**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3227**

**Conseil de Territoire**
Séance du 11 avril 2023

Affaire n° 6

Le 11 avril 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 05/04/23 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Philippe ALLAIN, Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Karim BOUAMRANE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Florence LAROCHE, Guillaume LE FLOCH, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Julien MUGERIN, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Pierre SACK, Nadya SOLTANI, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Nasteho ADEN ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Leyla TEMEL, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Zishan BUTT ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Dominique CARRE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Oumarou DOUCOURE ayant donné pouvoir à Stéphane TROUSSEL, Ahmed HOMM ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Essaadia LAALIOUI ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, David PROULT ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Farid SAIDANI ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Aziza TAARKOUBTE ayant donné pouvoir à Laurent RUSSIER, Azzédine TAIBI ayant donné pouvoir à Mathieu DEFREL, Sonia TENDRON ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Annie VACHER ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Adel ZIANE.

**Excusés :** Gilles POUX, Roman STACHEJKO.

## Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants et L.5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-43 et L. 153-44 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 et suivants et leurs applications règlementaires ;

**VU** la délibération CT-22/2765 du Conseil de territoire du 28 juin 2022 déléguant certaines attributions au Bureau Délibératif pour la durée du mandat,

**VU** sa délibération n° CT 20/1406 du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° CT20/1759 en date du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,

**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 en date du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3083 en date du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3381 en date du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n° 21/1 de prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune en date du 17 janvier 2022, restée sans suite,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n° 2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi,

**VU** le décret en conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** sa délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

**VU** l'arrêté n° 22/84 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 16 août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté n° 2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté n° 22/138 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 6 janvier 2023 prescrivant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté n° 22/140 du 6 Janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal,

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du Conseil de Territoire du 14 février 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêt n°21PA02476 de la Cour administrative d'appel de Paris du 10 février 2022 enjoignant à l'EPT Plaine Commune d'engager la procédure de modification du PLUi dans un délai de quatre

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

mois à compter de la notification de cet arrêt, en ce qui concerne la partie frange ouest des jardins des Vertus à Aubervilliers excédant les zones UG strictement nécessaires à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine d'Aubervilliers,

**VU** l'arrêté n° 22/66 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 25 mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du PLUi de Plaine Commune,

**VU** la décision n°MRAe DKIF-2022-134 de la MRAe d'Ile-de-France du 1er septembre 2022 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°3 du PLUi après examen au cas par cas,

**VU** la notification du dossier de modification n°3 du PLUi aux personnes publiques associées (PPA) le 7 juillet 2022,

**VU** l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis du 26 juillet 2022,

**VU** les avis du Département du Val d'Oise du 2 septembre 2022, de la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France du 16 septembre 2022, et de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis du 27 septembre 2022 par lesquels ils ont indiqué n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le projet de modification n°3 du PLUi,

**VU** la décision n°E22000012/93 du Tribunal administratif de Montreuil du 22 juillet 2022 désignant Madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE en qualité de commissaire enquêtrice,

**VU** l'arrêté n°22/96 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 6 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLUi,

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 octobre 2022 au 15 novembre 2022 inclus,

**VU** les observations du public émises lors de l'enquête publique,

**VU** le rapport d'enquête publique et les conclusions défavorables de la commissaire enquêtrice remis le 10 février 2023,

**VU** le projet de modification n°3 du PLUi modifié pour tenir compte des avis qui ont été émis sur le dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice tel qu'annexé à la présente délibération,

**VU** le budget territorial,

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**CONSIDERANT** que la compétence en matière de plan local d'urbanisme a été transférée de plein droit à l'établissement public territorial au 1er janvier 2016,

**CONSIDERANT** que le zonage approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020 sur la frange Ouest des jardins des Vertus, situés sur le territoire de la commune d'Aubervilliers, a été déclaré illégal par le juge administratif car non compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Ile-de-France,

**CONSIDERANT** que le juge a enjoint l'EPT à engager une procédure de modification dans les quatre mois suivant la notification de sa décision,

**CONSIDERANT** que l'EPT, la Société du Grand Paris ainsi que Grand Paris Aménagement ont dû définir les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement de la piscine et de la gare, afin de mettre en œuvre la décision du juge tout en permettant la réalisation du projet de gare de la Société du Grand Paris et des travaux pour la piscine d'Aubervilliers,

**CONSIDERANT** la notification aux personnes publiques associées (PPA) du dossier de modification n°3 en date du 7 juillet 2022 et les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis, de la Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France, du Département du Val d'Oise et de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis,

**CONSIDERANT** l'enquête publique organisée conformément à l'arrêté du président du 6 septembre 2022 susvisé qui s'est déroulée du 4 octobre 2022 au 15 novembre 2022 inclus, sous l'autorité de Madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par une décision du 22 juillet 2022 du Président du Tribunal administratif de Montreuil.

**CONSIDERANT** que la commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences à l'Hôtel de Ville et au centre administratif de la Ville d'Aubervilliers ainsi qu'au siège de Plaine Commune. Le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans la Ville d'Aubervilliers et au siège de Plaine Commune. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale au commissaire enquêteur, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet dédié à l'enquête publique.

**CONSIDERANT** que le dossier d'enquête publique était constitué :
- des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- de la notice explicative du dossier d'enquête publique ;
- des pièces règlementaires et graphiques du PLUi modifiées.

**CONSIDERANT** que la commissaire enquêtrice a dénombré 247 contributions :
- 8 observations sur les registres papiers ;

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

– 239 observations sur le registre dématérialisé.

et a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 23 novembre 2022 à l'EPT Plaine Commune, auquel Plaine Commune a répondu le 26 janvier 2023. La commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées le 10 février 2023.

**CONSIDERANT** que la commissaire enquêtrice a émis un avis défavorable au projet de modification n°3 du PLUi au motif que celui-ci ne répondrait pas à l'arrêt de la CAA de Paris du 10 février 2022.

La commissaire enquêtrice s'est fondée sur les trois motifs suivants :

- **L'incompatibilité du PLUi sur le secteur des jardins des vertus avec le SDRIF en ce qui concerne les espaces verts :**

La commissaire enquêtrice retient que le projet de modification n°3 du PLUi ne réduirait pas suffisamment la superficie des jardins impactés par le projet ni ne préserverait suffisamment la couronne boisée.

- **L'incohérence du règlement du PLUi en ce qui concerne le secteur des jardins des Vertus avec les orientations du PADD concernant le développement des espaces verts :**

La commissaire enquêtrice s'est dite défavorable à l'empiètement de la zone UGg sur l'ancienne zone UM. Elle considère que la zone UGg n'est pas strictement nécessaire à l'implantation de la Gare du Grand Paris Express et devrait donc être réduite au profit des jardins des Vertus.

- **L'incohérence de l'OAP n°2 du Fort d'Aubervilliers avec les orientations du PADD :**

La commissaire enquêtrice relève ici l'extension de la zone UGg sur la zone UM, la modification de la zone UM en zone NJ1 afin de permettre l'implantation d'une base de chantier et stockage temporaire de la gare sur les jardins des vertus et l'absence de réduction de la zone UGp relative au centre aquatique.

La commissaire enquêtrice a toutefois pris acte de façon positive de la proposition de modifier une partie de la zone UGp correspondant au jardin de la piscine olympique en zone UVP « Urbaine verte et paysagère » en ce que cela permettrait de mieux répondre à l'injonction du juge. Néanmoins, la commissaire enquêtrice s'est dite défavorable à la fermeture au public des jardins du centre aquatique.

**CONSIDERANT** que pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

observations du public formulées lors de l'enquête publique et des conclusions de la commissaire enquêtrice, tout en respectant l'arrêt de la CAA de Paris du 10 février 2022, il est proposé d'apporter les modifications développées ci-dessous au projet.

- **La cohérence du règlement du PLUi en ce qui concerne le secteur des jardins des Vertus avec les orientations du PADD concernant le développement des espaces verts :**

Il est proposé de restituer l'empiètement de la zone UGg relatif à la Gare du Grand Paris Express en zone NJ (naturelle jardin), induisant une réduction de la superficie des jardins impactés par le projet. Ainsi, la totalité de la zone UM est restituée en zone naturelle (NJ) conformément à l'avis de la commissaire enquêtrice et de l'arrêt de la CAA de Paris.

La zone UGg ne pourra pas davantage être réduite en raison de l'emplacement des locaux techniques et issues de secours de la Gare du Grand Paris Express dont l'emplacement ne peut être modifié, d'une part pour des questions de sécurité incendie et de temps d'évacuation et d'autre part, pour des besoins de verticalité entre la trappe pour acheminer le matériel située au sol et les locaux techniques enterrés.

La zone UGg telle que nouvellement délimitée correspond donc à l'implantation strictement nécessaire de la gare du Grand Paris Express de sorte que le projet respecte bien les dispositions du PADD.

- **La cohérence de l'OAP n°2 du Fort d'Aubervilliers avec les orientations du PADD :**

Il est proposé de modifier l'emprise de la zone de chantier et de stockage temporaire de la gare. Celle-ci ne sera plus implantée dans le secteur NJ1 et ce, afin de préserver les jardins. La zone NJ1 dont l'objet était d'autoriser l'emprise du chantier temporaire de la gare sera modifiée en zone NJ (naturelle jardin).

Il est également proposé de modifier le zonage sur l'emprise du jardin du centre aquatique, actuellement en zone UGp, en zone UVP « Urbaine verte et paysagère » afin de renforcer et de garantir la protection de ce jardin et de sa biodiversité.

Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice a pris « *acte de façon positive de la proposition de transformation d'une partie de la zone UGp correspondant au jardin de la piscine en zone UVP, ce qui, en réduisant la zone UG à ce qui est strictement [nécessaire] au futur équipement, répondra mieux à l'injonction du juge* ».

Par conséquent, ces modifications permettent de répondre aux conclusions de la commissaire

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

enquêtrice et de satisfaire l'arrêt de la CAA de Paris.

- **La compatibilité du PLUi sur le secteur des jardins des vertus avec le SDRIF en ce qui concerne les espaces verts :**

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations de l'enquête publique et des conclusions de la commissaire enquêtrice, le projet a été modifié comme suivant :

- Modification de l'emprise du chantier temporaire de la gare afin de réduire la superficie des jardins impactés par le projet. Modification de la zone UM (urbaine mixte) en zone NJ (naturelle jardin).

- Extension de la zone NJ (naturelle jardin) par la suppression de l'empiètement de la zone UGg relative à la Gare du Grand Paris Express.

- Protection des jardins du centre aquatique par la modification de zonage UGp en UVP (Urbaine Verte et Paysagère).

- Modification du plan de l'OAP sectorielle n°2 secteur du Fort (secteur dédié notamment à la gare, en hachuré bleu) en cohérence avec les orientations du PADD.

L'ensemble de ces modifications a pour effet de réduire sensiblement la consommation des jardins ouvriers et de réserver en zone UGg et UGp l'implantation strictement nécessaire de la gare du Grand Paris Express et du centre aquatique. Le projet est donc bien compatible avec le SDRIF et répond à l'arrêt de la CAA de Paris.

**CONSIDERANT** le projet de modification n°3 du PLUi annexé à la présente délibération,

Le projet de PLUi soumis au Conseil de territoire pour approbation est constitué des pièces du dossier soumis à enquête publique modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des communes membres, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions de la Commissaire enquêtrice.

En vue de son approbation, les principales modifications du projet de modification n°3 du PLUi sont exposées dans un document joint à la présente délibération.

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°3 du PLUi peut être approuvé.

**Après en avoir délibéré,**

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**ARTICLE UN** : Approuve le dossier de modification n°3 du PLUi de l'EPT Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE DEUX** : Précise que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi modifié ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE TROIS** : Informe que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis ; aux heures d'ouverture. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE QUATRE** : Informe que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE CINQ** : Précise que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE SIX** : Précise que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Nombre de votants : 76, A voté à la majorité :
Pour : 58
Contre : 8 (M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Philippe MONGES, Mme Hélène PUECH)
Abstentions : 10 (Mme Nasteho ADEN, Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Mathieu DEFREL, M. Eric MORISSE, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, Mme Aziza TAARKOUBTE, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )

Délibération n° CT-23/3227
ID Télétransmission : 093-200057867-20230411-lmc1704899A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 12/04/23
Date publication : 12/04/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

# 10. MISE A JOUR N3 DU PLUI

- **Arrêté 23/176 du 15 mai 2023 relatif à la mise à jour n°3 du PLUi**

Le Président certifie que le présent document,
Reçu en Préfecture le : 15/05/2023
Est exécutoire

plaine commune GRAND PARIS

**Pôle Fabrique de la ville durable**
Direction de l'Urbanisme réglementaire
Service Ressources

Responsable des Affaires Juridiques et Assurances,
Maggy RATTEZ-BASSOUM

ARRETE

N° : **23/176**

**Objet : mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-60 et R. 153-58,

**VU** le Code de l'environnement, et notamment son article L.581-14-1,

**VU** l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 16 juillet 2020,

**VU** l'arrêté n°21/430 du 9 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur général des services,

**VU** la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,

**VU** l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,

**VU** la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,

**VU** le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n°2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,

**VU** l'arrêté n°22/140 du 6 Janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi,

**VU** l'arrêté n°22/138 du 6 janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,

**VU** l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3232 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi),

**CONSIDERANT** qu'il appartient à l'Etablissement Public Territorial, pour la bonne information du public, de procéder à la mise à jour du document d'urbanisme pour tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement sur son territoire et des nouvelles prescriptions applicables aux autorisations du sol,

**CONSIDERANT** que, conformément à l'article L.581-14-1 du Code de l'environnement, le RLPi, une fois approuvé, doit être annexé au PLUi,

**ARRETE :**

**ARTICLE UN :** Approuve la mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune.

Cette mise à jour a pour objet, en application des articles L.153-60 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme, de modifier le Tome 5 « Annexes du PLUi » comme suivant :

- La Pièce 5-2 Autres annexes règlementaires :
    - Les documents n°11 à n°11.6 de la pièce 5-2 « règlements locaux de publicité (RLP) instaurés dans certaines villes », à savoir à Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains sont retirés des annexes du PLUi.

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

- Il est créé une pièce 5-2-5 « Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de l'EPT Plaine Commune ».

**ARTICLE DEUX** : Le présent arrêté sera affiché dans les mairies des neuf communes membres de l'EPT Plaine Commune et au siège de l'EPT Plaine Commune pendant un mois. Le présent arrêté sera publié sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE TROIS** : Ampliation du présent arrêté sera transmis à Monsieur Le Préfet de Seine-Saint-Denis.

Fait à Saint-Denis, le 15/05/2023

Date AR :

Alexandre FREMIOT
Pour le Président et par délégation,
le Directeur Général des Services

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

# 11. MECDU TONY PARKER

- **Délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3301**

**Conseil de Territoire**
Séance du 27 juin 2023

Affaire n° 11

Le 27 juin 2023 à , le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Michel FOURCADE, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Florence LAROCHE, Henri LELORRAIN, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Hélène PUECH, Denis REDON, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Suhurna SRIKANESH, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Yasmina BAZIZ, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Sandrine GRYNBERG DIAZ ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Isabelle TAN, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Laurent MONNET ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Gilles POUX ayant donné pouvoir à Amina MOUIGNI, David PROULT ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Melissa RODRIGUES-MARTINS ayant donné pouvoir à Ahmed HOMM, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Nadya SOLTANI ayant donné pouvoir à Hervé BORIE, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Sébastien ZONGHERO, Azzédine TAIBI ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Mauna TRAIKIA ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Stéphane TROUSSEL ayant donné pouvoir à Oumarou DOUCOURE.

**Absents :** Nasteho ADEN, Zishan BUTT, Mathieu DEFREL, Essaadia LAALIOUI, Soizig NEDELEC, Aziza TAARKOUBTE.

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Approbation de la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L. 5211-1 et L. 5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L. 153-54, L. 153-57 2°, L. 153-58 2° et R. 153-15,

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et leurs dispositions règlementaires,

**VU** la délibération CT-22/2765 du Conseil de Territoire du 28 juin 2022 déléguant certaines attributions au Bureau Délibératif pour la durée du mandat,

**VU** la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,

**VU** l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**VU** l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,

**VU** la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,

**VU** le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,

**VU** l'arrêté n°2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté n°22/140 du 6 Janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,

**VU** l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**VU** l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,

**VU** l'arrêté n°22/138 du 6 janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

**VU** la Décision n°DRIEAT-SCDD-2022-155 en date du 13 juillet 2022, dispensant de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de construction de la « Tony Parker Academy »,

**VU** la décision n°MRAe DKIF-2022-150 de l'autorité environnementale en date du 29 septembre 2022, au titre de la procédure d'examen au cas par cas, dispensant d'évaluation environnementale la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 18 janvier 2023 réalisée avec les personnes publiques associées,

**VU** la délibération n°02/2023 du 1er février 2023 du Conseil Municipal de la Ville de L'Ile-Saint-Denis portant avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune,

**VU** la décision du 16 décembre 2022 du Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant Monsieur Pierre VIGEOLAS en qualité de commissaire enquêteur,

**VU** l'arrêté n°23/143 du 12 janvier 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant l'enquête publique préalable à la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 février au 21 mars 2023 inclus,

**VU** les observations du public émises lors de l'enquête publique,

**VU** le rapport d'enquête publique et les conclusions favorables du commissaire enquêteur remis le 11 mai 2023,

**VU** la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi telle qu'annexée à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine est propriétaire du complexe sportif dit « de l'Île des Vannes » situé sur la parcelle cadastrée section N n°9 à L'Île-Saint-Denis,

**CONSIDERANT** que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Commune porte sur la réalisation de la Tony Parker Academy (TPA), centre de formation sportif autour notamment du basket-ball, du padel, de la danse, et de l'escalade et la valorisation des espaces extérieurs aux abords directs de l'établissement, sur l'Ile des Vannes à L'Ile-Saint-Denis,

**CONSIDERANT** que ce projet présente un intérêt général :

- de renforcement de l'offre de formation sur le territoire de Plaine Commune en ce qu'il a vocation à fournir une formation pour le basket et le padel tout en permettant aux élèves de suivre un cursus scolaire et post-bac complémentaire,

- en ce qu'il s'inscrit dans la politique en faveur du développement des pratiques ludiques et sportives sur le territoire de Plaine Commune,

- en ce qu'il vient appuyer la politique de Plaine Commune qui vise à placer la culture au cœur de la fabrique de la ville par la valorisation des sites patrimoniaux, culturels et artistiques, et la transformation des espaces publics. L'aménagement de la Tony Parker Academy vient ainsi donner une première impulsion de valorisation urbaine et paysagère de l'Île des Vannes, site patrimonial emblématique à l'échelle intercommunale,

- en ce qu'il s'inscrit dans la nouvelle dynamique de l'Ile des Vanne de requalification progressive des bâtiments existants, utilisés par les associations sportives, en créant de nouveaux usages via la Tony Parker Academy, qui redonneront vie à ce lieu tout en respectant sa vocation sportive, et ses sensibilités paysagères et écologiques,

- en ce qu'il constitue la première étape d'une démarche plus globale de requalification paysagère de l'ensemble de l'Île des Vannes : la création d'un véritable parc urbain paysager ouvert à tous,

**CONSIDERANT** que pour sa mise en œuvre, le projet nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune,

**CONSIDERANT** que cette mise en compatibilité du PLUi vise à faire évoluer plusieurs pièces du règlement par la création d'un nouveau sous-secteur UVPS1. Ce sous-secteur correspond exclusivement au site de l'Ile-des-Vannes et dispose d'un règlement adapté au projet autorisant les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale et limitant l'emprise au sol à 16% de la surface du terrain,

**CONSIDERANT** la réunion d'examen conjoint du 18 janvier 2023 réalisée entre les personnes publiques associées et l'avis favorable de la Ville de L'Ile-Saint-Denis émis par délibération n°02/2023 du Conseil Municipal du 1er février 2023,

**CONSIDERANT** l'enquête publique organisée conformément à l'arrêté du Président du 12 janvier

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

2023 susvisé qui s'est déroulée du 14 février au 21 mars 2023 inclus, sous l'autorité de Monsieur Pierre VIGEOLAS, désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision du 16 décembre 2022 du Président du Tribunal administratif de Montreuil,

**CONSIDERANT** que l'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence,

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences au siège de Plaine Commune et dans les villes de L'Ile-Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine. Le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les Villes de L'Ile-Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine et au siège de Plaine Commune. Il a pu également envoyer un courrier par voie postale au commissaire enquêteur, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet dédié à l'enquête publique.

**CONSIDERANT** que le dossier d'enquête publique était constitué :

- des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- de la notice explicative du dossier d'enquête publique ;
- des pièces règlementaires et graphiques du PLUi modifiées ;
- du rapport de diagnostic phytosanitaire et sécuritaire et de l'étude « Habitats, Faune et Flore » du site de l'Ile des Vannes.

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a dénombré 8 contributions sur le registre dématérialisé et a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 22 mars 2023 à l'EPT Plaine Commune, auquel Plaine Commune a répondu le 27 avril 2023. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 11 mai 2023.

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

**CONSIDERANT** que la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi, telle qu'annexée à la présente délibération, peut être approuvée.

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN** : Déclare d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi.

**ARTICLE DEUX** : Approuve en conséquence le dossier de mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE TROIS** : Précise que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi mis en compatibilité ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE QUATRE**: Informe que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis ; aux jours et heures d'ouverture, sur rendez-vous. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE CINQ**: Informe que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE SIX** : Précise que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE SEPT** : Précise que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, et notamment de son II 2°.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Pour le Président et par délégation,
Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 57
Abstentions : 16 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Corinne CADAYS-DELHOME, M. Dominique CARRE, M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Pierre ILEMOINE, M. Sofienne KARROUMI, M. Henri LELORRAIN, M. Jean-Noël MICHE, M. Eric MORISSE, Mme Amina MOUIGNI, M. Gilles POUX, M. David PROULT, M. Laurent RUSSIER, M. Azzédine TAIBI, Mme Sonia TENDRON )
Ne participe pas part au vote : 1 (Mme Hélène PUECH)

Délibération n° CT-23/3301
ID Télétransmission : 093-200057867-20230627-lmc1706370-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 30/06/23
Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

# 12. MODIFICATION SIMPLIFIEE N1

- **Délibération N°CT-23/3164 du 14 février 2023 portant sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3164**

**Conseil de Territoire**
Séance du 14 février 2023

Affaire n° 3

Le 14 février 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 08/02/23 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Nasteho ADEN, Nabila AKKOUCHE, Judith AMOO, Thierry AUGY, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Daniele GLIBERT, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Julien MUGERIN, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Sandrine GRYNBERG DIAZ, Kamel AOUDJEHANE ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Oben AYYILDIZ ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Essaadia LAALIOUI, Corinne CADAYS-DELHOME ayant donné pouvoir à Sonia TENDRON , Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Mathieu DEFREL ayant donné pouvoir à Azzédine TAIBI, Shems-Edin EL KHALFAOUI ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Michel FOURCADE, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Denis REDON, Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, David PROULT ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Mahamoudou SAADI ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Aziza TAARKOUBTE ayant donné pouvoir à Jean-Noël MICHE.

**Excusés :** Zishan BUTT, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Gilles POUX, Amine SAHA.

## Modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal: Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et modalités de mise à disposition du dossier de cette modification simplifiée

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3164<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703734A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**Vu** la directive européenne n°2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Vu** le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5219-5 II relatif aux compétences de l'EPT ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8, R.104-1 à 39, L.153-6 et L.153-45 à L.153-48 ;

**Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-19 et suivants et D.123-46-2 ;

**Vu** sa délibération du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** sa délibération n° CT 20/1759 du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune sur la ZAC Village Olympique et Paralympique ;

**Vu** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'Intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune ;

**Vu** l'arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / Orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre », prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n° 2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3164<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703734A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Vu** sa délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**Vu** le décret en conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune ;

**Vu** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 22/66 en date du 25 mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**Vu** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 22/84 en date du 16 août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** la Décision N°MRAe AKIF-2022-010 de l'autorité environnementale en date du 8 décembre 2022, au titre de la procédure d'examen au cas par cas prévue à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la présente modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**Vu** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 22/140 en date du 6 janvier 2023engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**Considérant** que l'Autorité environnementale a émis un avis sur une procédure modification de droit commun mais que celle-ci relève d'une procédure de modification simplifiée. Le fond du dossier restant le même, l'Autorité environnementale a considéré que l'avis était conservé pour la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune,

**Considérant** que dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, une délibération doit être prise afin de décider de la réalisation ou non d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme issu du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021,

**Considérant** que les modalités de mise à disposition du public dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune doivent être précisées dans une délibération,

**Considérant** que l'objet de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 75

Délibération n° CT-23/3164
ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703734A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 16/02/23
Date publication : 16/02/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

intercommunal de Plaine Commune est de modifier l'emprise au sol des constructions autorisées au sein de la zone Ns1 pour le centre équestre dans le parc départemental George Valbon située sur le territoire de La Courneuve,

**Considérant** que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune n'entrainera pas une augmentation importante des droits à construire dans le secteur Ns1 puisque le projet consiste à la réhabilitation et la restructuration des bâtiments, nécessaire au bon fonctionnement du centre équestre,

**Considérant** au vu de l'ensemble de ces éléments, que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne n°2001/42/ CE du 27 juin 2001 susvisée,

**Considérant** que l'emprise au sol des constructions existantes du centre équestre représente 12% de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur Ns1,

**Considérant** que le département de Seine-Saint-Denis, propriétaire du centre équestre situé dans le parc départemental George Valbon à La Courneuve, et l'UCPA, gestionnaire, souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation et de restauration de cet équipement sportif,

**Considérant** que pour les travaux de réhabilitation et de mise aux normes du centre équestre, les besoins d'emprise au sol des constructions nécessitent d'être légèrement augmentés au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ns1,

**Considérant** qu'il est nécessaire de modifier le Plan Local d'Urbanisme intercommunal par l'augmentation de l'emprise au sol des constructions dans le secteur Ns1 de 10% à 15% à la fois pour prendre en compte les constructions existantes et permettent la réhabilitation du centre équestre,

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : DECIDE** de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune

**ARTICLE DEUX : DECIDE** de mettre à disposition du public le dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune et les avis des personnes publiques associées du jeudi 25 mai 2023 au mardi 27 juin inclus, aux dates et heures habituels des services concernés aux lieux suivants :

- Centre Administratif Mécano, Unité Territoriale Foncier Droit des sols – Plaine Commune (1° étage), 3 Mail de l'Égalité, 93120 La Courneuve,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3164<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703734A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- EPT Plaine Commune, 21 Avenue Jules RIMET 93218 Saint-Denis,

ainsi que, pendant toute la durée de la mise à disposition du public, sur une page dédiée des sites internet de Plaine Commune et de la Ville de La Courneuve

**ARTICLE TROIS :** un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, à la Mairie de La Courneuve et sur les panneaux administratifs de la commune et inséré sur le site internet de l'EPT Plaine Commune et de la ville de La Courneuve, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département dans le même délai,

**ARTICLE QUATRE :** La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège du Plaine commune ainsi qu'en mairie de La Courneuve.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3164<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703734A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- **Délibération N°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 portant approbation de la modification simplifiée n°1**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3360**

**Conseil de Territoire**
Séance du 18 septembre 2023

Affaire n° 3

Le 18 septembre 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 12/09/23 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni hémicycle de l'Hôtel de Région - 2 rue Simone Veil - Saint-Ouen-sur-Seine, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Thierry AUGY, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Karim BOUAMRANE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Essaadia LAALIOUI, Florence LAROCHE, Henri LELORRAIN, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, David PROULT, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Melissa RODRIGUES-MARTINS, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Annie VACHER, Oben AYYILDIZ ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Dominique CARRE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Shems-Edin EL KHALFAOUI ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Michel HADJI-GAVRIL ayant donné pouvoir à Véronique DAUVERGNE, Ahmed HOMM ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Patrice KONIECZNY ayant donné pouvoir à Mauna TRAIKIA, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Isabelle TAN, Philippe MONGES ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Amina MOUIGNI ayant donné pouvoir à Gilles POUX, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Soizig NEDELEC ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Denis REDON ayant donné pouvoir à Nadia KAIS, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Aziza TAARKOUBTE ayant donné pouvoir à Azzédine TAIBI, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Sonia TENDRON ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Hervé BORIE, Zishan BUTT, Hélène PUECH.

## Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune

Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :
Pour : 76

Délibération n° CT-23/3360
ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/09/23
Date publication : 19/09/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

Délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants,

**VU** la délibération CT-22/2765 du Conseil de territoire du 28 juin 2022 déléguant certaines attributions au Bureau Délibératif pour la durée du mandat,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5219-5 II relatif aux compétences de l'EPT ;

**VU,** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-3, R.104-12, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles R.104-33 et R.104-37 ;

**VU** sa délibération du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** sa délibération n° CT 20/1759 du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique ;

**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'Intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune ;

**VU** l'arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est /Orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre », prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n° 2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Rosny-sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) des EPT Est Ensemble et Plaine Commune ;

**VU** l'arrêté n°21/1 de prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune en date du 17 janvier 2022, restée sans suite,

Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :
Pour : 76

Délibération n° CT-23/3360
ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/09/23
Date publication : 19/09/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**VU** sa délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**VU** le décret en conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune ;

**VU** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 22/84 en date du 16 août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** la Décision N°MRAe AKIF-2022-010 de l'autorité environnementale en date du 8 décembre 2022, au titre de la procédure d'examen au cas par cas prévue à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, dispensant d'évaluation environnementale la présente modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**VU** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 22/140 en date du 6 janvier 2023 engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**VU** la délibération du Conseil de territoire n°23/3164 du 14 février 2023 portant sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n°1 et définissant les modalités de la mise à disposition

**VU** la délibération du Conseil de territoire n°23/3227 du 11 avril 2023 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune ;

**VU** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 23/176 en date du 15 mai 2023 portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** la délibération du Conseil de territoire n° 23/3301 en date du 27 juin 2023 approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi;

**Considérant,** que l'Autorité environnementale a émis un avis sur une procédure de modification de droit commun mais que celle-ci relève d'une procédure de modification simplifiée. Le fond du dossier restant le même, l'Autorité environnementale a considéré que l'avis était conservé pour la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune,

**Considérant,** que l'objet de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune est de modifier l'emprise au sol des constructions autorisées

Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :
Pour : 76

Délibération n° CT-23/3360
ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/09/23
Date publication : 19/09/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

au sein de la zone Ns1 pour le centre équestre dans le parc départemental George Valbon située sur le territoire de La Courneuve,

**Considérant,** que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune n'entrainera pas une augmentation importante des droits à construire dans le secteur Ns1 puisque le projet consiste à la réhabilitation et la restructuration des bâtiments, nécessaire au bon fonctionnement du centre équestre,

**Considérant,** qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne n°2001/42/ CE du 27 juin 2001 susvisée,

**Considérant,** que l'emprise au sol des constructions existantes du centre équestre représente 12% de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur Ns1,

**Considérant,** que le département de Seine-Saint-Denis, propriétaire du centre équestre situé dans le parc départemental George Valbon à La Courneuve, et l'UCPA, gestionnaire, souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation et de restauration de cet équipement sportif,

**Considérant,** que pour les travaux de réhabilitation et de mise aux normes du centre équestre, les besoins d'emprise au sol des constructions nécessitent d'être légèrement augmentés au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ns1,

**Considérant,** qu'il est nécessaire de modifier le Plan Local d'Urbanisme intercommunal par l'augmentation de l'emprise au sol des constructions dans le secteur Ns1 de 10% à 15% à la fois pour prendre en compte les constructions existantes et permettent la réhabilitation du centre équestre,

**Considérant,** la notification aux personnes publiques associées (PPA) du dossier de modification simplifiée n°1 en date du 22 mars 2023 et les avis émis par la CCI Seine-Saint-Denis, la Chambre d'agriculture d'Île-de-France, le département du Val-d'Oise, la Société du Grand Paris, et le département des Hauts-de-Seine, tous favorables,

**Considérant,** la mise à disposition du public organisée conformément à la délibération n°23/3164 du 14 février 2023 susvisé qui s'est déroulée du jeudi 25 mai 2023 au mardi 27 juin inclus,

**Considérant,** que le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition aux lieux suivants :
- Centre Administratif Mécano, Unité Territoriale Foncier Droit des sols – Plaine Commune (1° étage), 3 Mail de l'Égalité, 93120 La Courneuve,
- EPT Plaine Commune, 21 Avenue Jules RIMET 93218 Saint-Denis,

**Considérant,** que le dossier de mise à disposition était constitué :

Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :
Pour : 76

Délibération n° CT-23/3360
ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/09/23
Date publication : 19/09/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- de l'arrêté 22/140 en date du 9 janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1,
- de l'avis conforme sur l'absence de nécessité d'évaluation environnementale N°MRAe AKIF-2022-010 du 08/12/2022,
- de la délibération n°CT-23/3164 portant décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale et définissant les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°1,
- d'une notice explicative,
- du projet de modification du PLUi,
- des avis des personnes publiques associées (PPA),

**Considérant,** le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 présenté par le Président dans le rapport annexé à la présente délibération,

**Considérant,** qu'il a été dénombré deux observations favorables,

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : APPROUVE LE BILAN ci-annexé** de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Plaine Commune, qui a fait l'objet de deux observations favorables de la part du public.

**ARTICLE DEUX : APPROUVE** le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi de Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE TROIS : PRECISE** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et en mairie de La Courneuve. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi modifié ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiées sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE QUATRE : INFORME** que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis ; aux heures d'ouverture. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune. Le PLUi modifié ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme et sur le site internet de l'EPT Plaine Commune.

**ARTICLE CINQ : INFORME** que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE SIX : PRECISE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE SEPT : PRECISE** que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de

Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :
Pour : 76

Délibération n° CT-23/3360
ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/09/23
Date publication : 19/09/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 76, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 76 | Délibération n° CT-23/3360<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230918-lmc1707611-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 19/09/23<br>Date publication : 19/09/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# 13. MISE A JOUR N4 DU PLUI

- **Arrêté N°23/258 relatif à la mise à jour n°4**

**Pôle Fabrique de la ville durable**
Direction de l'Urbanisme réglementaire
Service Ressources

# ARRETE

N° : **23/258**

**Objet : Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune**

**Le Président de l'Etablissement Public Territorial,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-60 et R. 153-18 ;

**VU** l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 16 juillet 2020,

**VU** l'arrêté du président n°23/219 du 28 septembre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Alexandre FREMIOT, Directeur général des services,

**VU** Le porter à connaissance du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 19 mai 2015 concernant les risques générés par la présence de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) à Saint-Ouen-sur-Seine

**VU** le porter à connaissance du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 24 août 2017, complémentaire à celui du 19 mai 2015 concernant les risques générés par la présence de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain à Saint-Ouen-sur-Seine

**VU** la délibération n°CT-18/926 du 25 septembre 2018 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prenant en considération le projet d'aménagement du quartier Rosiers Debain à Saint-Ouen-sur-Seine pour la mise en place d'un sursis à statuer,

**VU** la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,

**VU** l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

**VU** les délibérations n°16-A et N°16-B du 18 novembre 2021 du Conseil Municipal de la ville de La Courneuve portant évolution de la taxe d'aménagement sur le territoire communal,

**VU** la délibération n°DEL2021-232 du 25 novembre 2021 du Conseil Municipal de la ville de Pierrefitte-sur-Seine portant évolution de la part communale de la taxe d'aménagement,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

Commune,

**VU** l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,

**VU** la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,

**VU** le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n°2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-1814 du 1 juillet 2022 Etablissant au profit de la Société du Grand Paris, Une Servitude d'Utilité Publique en tréfonds nécessaire à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien du tunnel ferroviaire de la ligne 16 du réseau de transport public du grand paris express reliant les gares « La Courneuve – 6 Routes » à la gare « Chelles –Montfermeil »,

**VU** l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,

**VU** l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2023-0113 du 18 janvier 2023 instaurant un périmètre de sécurité publique aux abords d'un site du ministère de l'intérieur sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis,

**VU** la délibération n°CT-23/3155 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune instaurant un périmètre de sursis à statuer sur le secteur « Sud Plaine » à Saint-Denis et Aubervilliers,

**VU** la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,

**VU** l'arrêté du Président de Plaine Commune n° 23/176 du 15 mai 2023 portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** la délibération n°CT-23/3265 du 23 mai 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

Territorial Plaine Commune clôturant de la Convention de Concession d'Actions d'Aménagement (CCAA) d'Aubervilliers et supprimant la ZAC Pont Tournant à Aubervilliers,

**VU** la délibération n°CT-23/3266 du 23 mai 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune clôturant de la Convention de Concession d'Actions d'Aménagement (CCAA) d'Aubervilliers et supprimant la ZAC Paul Lafargue à Aubervilliers,

**VU** la délibération n°23/0100 du 9 juin 2023 du Conseil Municipal de la ville d'Epinay-sur-Seine rectifiant la délibération n°22/0174 du 29 septembre 2022 relative à la majoration de la Taxe d'aménagement à 20%,

**VU** l'affaire n°1.3 de la délibération du 22 juin 2023 du Conseil Municipal de la Ville de Stains clôturant et supprimant la ZAC Saint-Léger,

**VU** la délibération n°CT-23/3301 en date du 27 juin 2023 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3383 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le protocole transactionnel entre la SARL Néaucité, l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis, approuvant le bilan de la clôture de la ZAC et supprimant la ZAC Alstom Confluence,

**CONSIDERANT** qu'il appartient à l'Etablissement Public Territorial, pour la bonne information du public, de procéder à la mise à jour du document d'urbanisme pour tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement sur son territoire et des nouvelles prescriptions applicables aux autorisations du sol,

**ARRETE :**

**ARTICLE UN :** Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT Plaine Commune est mis à jour à la date du présent arrêté.
Cette mise à jour a pour objet, en application des articles L153-60 et R153-18 du Code de l'Urbanisme de modifier le Tome 5 « Annexes du PLUi » :

- Document 5-1-1 Servitudes d'utilité publique :
  - Pour ajouter la servitude d'utilité publique en tréfonds nécessaire à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien du tunnel ferroviaire de la ligne 16 du réseau de transport public du grand paris express reliant les gares « La Courneuve – 6 Routes » à la gare « Chelles –Montfermeil »

- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 2. Périmètres opérationnels
  - Pour ajouter le périmètre de sursis à statuer Sud Plaine sur les territoires des villes de Saint-Denis et Aubervilliers
  - Pour ajouter le périmètre de sursis à statuer Rosiers-Debain sur le territoire de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine
  - Pour supprimer la ZAC Alstom Confluence sur le territoire de la ville de Saint-Denis
  - Pour supprimer la ZAC Paul Lafargue sur le territoire de la ville d'Aubervilliers
  - Pour supprimer la ZAC Pont Tournant sur le territoire de la ville d'Aubervilliers
  - Pour supprimer la ZAC Saint Léger sur le territoire de la ville de Stains

- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 4. Taxe d'aménagement et Projets Urbains Partenariaux
  - Pour ajouter les délibérations portant évolution de la Taxe d'aménagement majorée

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

sur le territoire de la ville de La Courneuve
  - Pour ajouter la délibération venant rectifier la délibération du 29 septembre 2022 portant majoration de la Taxe d'aménagement sur 4 secteurs du territoire de la ville d'Epinay-sur-Seine
  - Pour ajouter la délibération portant évolution de la Taxe d'aménagement majorée sur le territoire de la ville de Pierrefitte-Sur-Seine
  - Pour ajouter la délibération instituant sur certains secteurs, la Taxe d'aménagement majorée sur le territoire de la ville de Stains

- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 10. Risques technologiques lies a des installations classées pour la protection de l'environnement
  - Pour ajouter les portés à connaissance concernant les risques générés par la présence de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain à Saint-Ouen-sur-Seine

- Document 5-2 Autres annexes règlementaires – 19. Périmètre soumis à étude de sécurité publique
  - Le périmètre de sécurité publique aux abords d'un site du ministère de l'intérieur sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis,

- Document 5-2 Autres annexes règlementaires
  - 5-2-1 Mise à jour du Plan sursis à statuer
  - 5-2-2 Mise à jour du Plan Taxe aménagement majorée et projet urbain partenarial
  - 5-2-3 Mise à jour du Plan Zones aménagement concertées et périmètres particuliers
  - 5-2-4 Mise à jour du Plan DPU (Droit de Préemption Urbain) et DPUR (Droit de Préemption Urbain Renforcé)

- Document 5-3 Annexes informatives – Volume 1 Habitat – Aménagement écologique – Politique de la ville – Commerce – Voirie
  - Ajoute le Règlement de voirie de Plaine Commune – 2013 (28/05/2013 n°CC-13/375)

**ARTICLE DEUX** : Le présent arrêté sera affiché dans les mairies des neuf communes membres de l'EPT Plaine Commune et au siège de l'EPT Plaine Commune pendant un mois. Le PLUi ainsi mis à jour et le présent arrêté seront publiés sur le portail national de l'urbanisme. Il peut être consulté dans sa totalité à l'adresse suivante : https://plainecommune.fr/plui/

**ARTICLE TROIS** : Ampliation du présent arrêté sera transmis à Monsieur Le Préfet de Seine-Saint-Denis et à M. le Directeur départemental des Finances publiques.

Fait à Saint-Denis, le 19/12/2023

Le Président certifie que le présent acte,
Publié le : 19/12/2023
Reçu en Préfecture le : 19/12/2023
Est exécutoire

Alexandre FREMIOT
Pour le Président et par délégation,
le Directeur Général des Services

La Responsable des Affaires Juridiques et Assurances,

Maggy RATTEZ-BASSOUM

**NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.**

# 14. MECDU ARCHIVES NATIONALES

- **Arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi pour l'extension des archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine**

PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale**
**de l'environnement, de l'aménagement**
**et des transports d'Île-de-France**
**Unité départementale de la Seine-Saint-Denis**

**ARRÊTE PRÉFECTORAL n°2023 -4076**
**en date du** 2 janvier 2024

**approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine**

**LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS**
**Officier de la légion d'honneur**
**Commandeur de l'ordre national du mérite**

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Vu le décret n°98-387 du 19 mai 1998, modifié le 17 juillet 2017 relatif au statut de l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial (EPT) de Plaine Commune en vigueur ;

Vu la convention de mandat du 22 juin 2021 définissant le cadre selon lequel l'OPPIC exerce la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations qui lui sont confiées par le ministère de la culture ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune pour le projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme et le bilan tiré de cette concertation ;

Vu l'absence de recours au droit d'initiative dans les deux mois suivant la déclaration d'intention de l'OPPIC du 10 août 2022 relative au projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine ;

Vu l'absence de réponse aux courriers du préfet de la Seine-Saint-Denis du 28 décembre 2022 sollicitant l'avis des communes de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis et de l'EPT de Plaine Commune sur l'évaluation environnementale commune du projet et de la mise en compatibilité du projet ;

Vu l'avis n° SEVS-SDPP2-23-03-052 du 29 mars 2023 de l'autorité environnementale du commissariat général au développement durable du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu la réponse écrite de l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) à l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, qui s'est déroulée le 1er février 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-1125 portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune dans le cadre du projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine et le dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions de l'enquête publique unique susvisée, de Madame la Commissaire enquêtrice, Catherine Marette du 4 août 2023 ;

Vu le dossier modifié transmis le 20 septembre 2023 ;

Vu la délibération n° CT-23/3485 du 28 novembre 2023 du conseil de territoire de Plaine Commune ;

Considérant l'intérêt général que revêt le projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine en renforçant le service de la culture par une augmentation de sa capacité et des conditions de stockage du patrimoine et une amélioration des conditions de travail des personnels ;

Considérant que la réalisation du projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine n'est pas compatible avec les dispositions du PLUi de Plaine Commune ;

Considérant les réserves émises par la commissaire enquêtrice levées par les modifications apportées au dossier ;

Considérant que les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement prescrites par le présent arrêté permettent de garantir l'absence de tout impact notable du projet sur l'environnement ;

Sur proposition du directeur de l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) ;

**ARRÊTE**

**Article 1er :**

Le projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine porté par l'OPPIC par délégation du ministère de la culture est déclaré d'intérêt général.

Le présent arrêté vaut déclaration de projet conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

**Article 2 :**

Le PLUi de Plaine commune est mis en compatibilité avec le projet d'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine, conformément au document annexé (annexe 1).

L'établissement public territorial de Plaine commune est chargé de la publication du PLUi mis en compatibilité sur le portail national de l'urbanisme.

**Article 3 :**

Les principaux effets notables du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures destinées à les éviter, les réduire et lorsque c'est possible, les compenser, dont l'OPPIC doit assurer la réalisation et le suivi, sont précisées dans le document annexé (annexe 2).

**Article 4 :**

Le présent arrêté est affiché pour une durée d'un mois au siège de l'EPT de Plaine commune, dans les mairies de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis, en indiquant le lieu où le document de mise en compatibilité du PLUi de Plaine commune (annexe 1) peut être consulté. Des certificats d'affichage sont transmis à l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de la DRIEAT.

L'arrêté est affiché à la préfecture de la Seine-Saint-Denis pour une durée d'un mois et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Saint-Denis. Les annexes sont consultables à la préfecture de la Seine-Saint-Denis (1 Esplanade Jean Moulin 93000 Bobigny) et sur le site internet des services de l'État en Seine-Saint-Denis :
https://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Enquetes-publiques

La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département aux frais de l'OPPIC.

**Article 5 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig, 93558 Montreuil Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 6 :**

Le directeur de l'unité départementale de la Seine-Saint-Denis de la DRIEAT, le président de l'OPPIC, le président de l'EPT de Plaine commune et les maires de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur est adressée.

Le préfet,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI

7 esplanade Jean Moulin - BP 189 – 93003 Bobigny Cedex
Standard : 01 41 60 67 00
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

# 15. MODIFICATION N4 DU PLUI

- **Délibération n°CT-23/3412 en date du 17 octobre 2023 décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3412**

**Conseil de Territoire**
Séance du 17 octobre 2023

Affaire n° 11

Le 17 octobre 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Siège de la région Ile-de-France - accès visiteurs 8, boulevard Victor Hugo - Saint-Ouen-sur-Seine, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Arbiha AIT CHIKHOUNE, Judith AMOO, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Karim BOUAMRANE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Dieunor EXCELLENT, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Essaadia LAALIOUI, Guillaume LE FLOCH, Henri LELORRAIN, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Roman STACHEJKO, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Yasmina BAZIZ ayant donné pouvoir à Ling LENZI, Hervé BORIE ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Dominique CARRE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Shems-Edin EL KHALFAOUI ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Sandrine GRYNBERG DIAZ ayant donné pouvoir à Annie VACHER, Ahmed HOMM ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Guillaume LE FLOCH, Patrice KONIECZNY ayant donné pouvoir à Hervé CHEVREAU, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Jean-Noël MICHE ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Soizig NEDELEC ayant donné pouvoir à Sonia TENDRON , David PROULT ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Essaadia LAALIOUI, Denis REDON ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Azzédine TAIBI ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Stéphane TROUSSEL ayant donné pouvoir à Oumarou DOUCOURE.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Kamel AOUDJEHANE, Zishan BUTT, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Aziza TAARKOUBTE.

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 74
Abstention : 1 (M. Denis REDON)

Délibération n° CT-23/3412
ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/10/23
Date publication : 18/10/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal: Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

**VU**, le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5219-5 II relatif aux compétences de l'EPT ainsi que ses articles L. 2131-1 III et L. 5211-3 ;

**VU**, le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-12 3°, dans sa rédaction issue du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, R 104-33 §2, R.104-36 2°, R 153-20 6°, R 153-21, et R 153-22-;

**VU**, le Code de l'environnement et notamment ses articles R.104-33 et R.122-18 ;

**VU**, la délibération du 25 février 2020 du Conseil de territoire de Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU**, l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU,** ensemble la saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 28 mars 2023, sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale, et son avis n°MRAe AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

**VU,** la nouvelle saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 7 juillet 2023, et l'avis n°MRAe AKIF-2023-109 du 6 septembre 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

**VU,** l'arrêté modificatif n°23/218 du 26/09/2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal adopté suite aux avis de l'autorité environnementale N°MRAe AKIF-2023-053 et N°MRAe AKIF-2023-109,

**Considérant**, le développement des projets urbains du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et leur passage en phase opérationnelle ;

**Considérant**, les évolutions mineures des projets urbains dans les opérations d'aménagement, notamment dans les secteurs Sud Plaine à Saint-Denis, ZAC Néaucité à

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 74
Abstention : 1 (M. Denis REDON)

Délibération n° CT-23/3412
ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/10/23
Date publication : 18/10/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Saint-Denis et ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**Considérant**, le développement de projets de logements collectifs sur d'anciens secteurs d'activités secondaires ou tertiaires sur la commune de Saint-Denis (Ilot Time dans la ZAC Nozal Front Populaire) ;

**Considérant,** la nécessité de renforcer la protection du tissu urbain pavillonnaire et l'encadrement de la construction de logements collectifs aux abords des secteurs pavillonnaires et des espaces de jardin ;

**Considérant**, la nécessité de favoriser l'implantation des commerces de proximité dans les centres villes et dans les quartiers NPNRU ;

**Considérant**, la volonté de mettre en place un changement d'usage dans le cadre des meublés de tourisme sur le territoire en lieu et place de la procédure de changement de destination et dans l'attente d'une étude plus fine sur la mise en place d'une politique publique visant à réguler et organiser le développement des meublés touristiques sur les 9 villes de l'EPT Plaine Commune ;

**Considérant**, la prise en compte des spécificités du logement soumis au régime du Bail Réel Solidaire (BRS) pour en favoriser la production et notamment sur le sujet du stationnement automobile motorisé ;

**Considérant**, la nécessité de faciliter la réalisation d'équipements publics dont notamment :

- La création d'une médiathèque de centre-ville, en bordure de canal, au niveau du pont de Stains, à Aubervilliers ;
- La création d'un nouveau collège avenue Gaston Monmousseau à Stains ;
- La création d'un centre technique municipal et territorial 29 rue Emile Cordon à Saint Ouen-Sur-Seine ;
- La création d'un équipement public socio-culturel dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
- La création de deux groupes scolaires à La Courneuve ;

**Considérant**, la volonté de poursuivre le maillage du territoire en espaces verts

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 74<br>Abstention : 1 (M. Denis REDON) | Délibération n° CT-23/3412<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/10/23<br>Date publication : 18/10/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

accessibles aux habitants, notamment à La Courneuve ;

**Considérant**, la nécessité de réduire les normes de stationnement des véhicules motorisés dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;

**Considérant**, la nécessité de clarifier la rédaction de certaines règles du règlement écrit, notamment celles relatives à la ZAC des Tartres, au NPNRU de La Source-Les Presles et au village Olympique côté Saint-Ouen-Sur-Seine, afin d'améliorer leur lisibilité et leur application ;

**Considérant**, la nécessité de permettre l'aménagement de balcons dès le deuxième étage dans les opérations de réhabilitation et de construction neuve ;

**Considérant**, l'intérêt de mettre à jour la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au regard de l'évolution de certains projets ;

**Considérant**, la nécessité d'intégrer les dispositions du décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions ;

**Considérant**, la nécessité de corriger des erreurs matérielles présentes dans le PLUi ;

**Considérant**, que les avis de la MRAe ne soumettent pas la modification n°4 du PLUi à évaluation environnementale à l'exception des évolutions suivantes :

- l'instauration d'un périmètre de hauteur plafond (R+6+attique) sur le secteur du quartier NPNRU La Prêtresse à Stains ;
- le changement de zonage de UP02a (destiné à l'accueil d'activités économiques) en UP02c (à vocation mixte) pour permettre la construction de logements à Aubervilliers ;
- l'évolution du zonage de l'îlot Duclos situé à Saint-Denis, ancien site industriel, reclassé de la zone UA (activités économiques) en zone UMD (urbaine mixte dense).

**Considérant**, que l'arrêté n°23/161 prescrivant la modification n°4 a été modifié par l'arrêté n°23/218 du 26/09/2023 ;

**Considérant**, que l'arrêté modificatif entraine la suppression desdites évolutions, qui

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 74<br>Abstention : 1 (M. Denis REDON) | Délibération n° CT-23/3412<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/10/23<br>Date publication : 18/10/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

doivent être soumises à évaluation environnementale ;

**Considérant**, que dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, une délibération du Conseil de territoire doit être prise afin de décider de la réalisation ou non d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant**, qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne n°2001/42/ CE du 27 juin 2001,

**Après en avoir délibéré :**

**ARTICLE UN : DECIDE** de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune.

**ARTICLE DEUX :** La présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans chacune des mairies des communes membres de l'EPT.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20, R.153-21 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE TROIS :** La présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 74
Abstention : 1 (M. Denis REDON)

Délibération n° CT-23/3412
ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/10/23
Date publication : 18/10/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 74
Abstention : 1 (M. Denis REDON)

Délibération n° CT-23/3412
ID Télétransmission : 093-200057867-20231017-lmc1708455-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/10/23
Date publication : 18/10/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- **Délibération n°CT-24/3806 du 25 juin 2024 portant approbation de la modification n°4**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-24/3806**

**Conseil de Territoire**
Séance du 25 juin 2024

Affaire n° 12

Le 25 juin 2024 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Nabila DJEBBARI , Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Michel FOURCADE, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Essaadia LAALIOUI, Guillaume LE FLOCH, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Aziza TAARKOUBTE, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Hervé BORIE, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Sandrine GRYNBERG DIAZ, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Guillaume LE FLOCH, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Michel HADJI-GAVRIL ayant donné pouvoir à Ling LENZI, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Patrice KONIECZNY ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Eugénie PONTHIER ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Hélène PUECH ayant donné pouvoir à Essaadia LAALIOUI, Denis REDON ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Yasmina BAZIZ, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Stéphane TROUSSEL ayant donné pouvoir à Oumarou DOUCOURE, Annie VACHER ayant donné pouvoir à Pierre SACK.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Véronique DAUVERGNE, Mathieu DEFREL, Henri LELORRAIN, Eric MORISSE, Julien MUGERIN, Soizig NEDELEC, Gilles POUX, David PROULT, Laurent RUSSIER, Azzédine TAIBI, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA.

## Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune

Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :
Pour : 65

Délibération n° CT-24/3806
ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 27/06/24
Date publication : 27/06/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L. 5211-1 et suivants et L. 5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41, L.153-43 et L. 153-44 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et leurs dispositions règlementaires ;

**VU** ensemble :

- la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°1 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
- l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,
- le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement

Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :
Pour : 65

Délibération n° CT-24/3806
ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 27/06/24
Date publication : 27/06/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

public territorial Plaine Commune,

- l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- l'arrêté n°23/258 du 19 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°4 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 du Préfet de la Seine-Saint-Denis approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine,

**VU** l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU** la saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 28 mars 2023, sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale, et son avis n°MRAe AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

**VU** la nouvelle saisine de la MRAe par l'EPT Plaine Commune, reçue le 7 juillet 2023, et son avis n°MRAe AKIF-2023-109 du 6 septembre 2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi après examen au cas par cas,

**VU** l'arrêté n°23/218 du 26 septembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune modifiant l'arrêté n°23/161 prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-23/3412 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune du 17 octobre 2023 portant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°4 du PLUi,

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) suite à la notification du dossier de modification n°4 avant le début de l'enquête publique,

**VU** la décision n°E23000021/93 du 28 novembre 2023 du Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant Monsieur Bertrand CHANTALAT en qualité de commissaire

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 65 | Délibération n° CT-24/3806<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 27/06/24<br>Date publication : 27/06/24<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Paul MONAURY en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

**VU** l'arrêté n°23/248 du 18 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi,

**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 janvier 2024 au 29 février 2024 inclus, ainsi que les observations du public,

**VU** le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur remis le 27 mai 2024, assortis de recommandations,

**VU** le projet de modification n°4 du PLUi modifié pour tenir compte des avis qui ont été émis sur le dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur tel qu'annexé à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 du PLUi vise à apporter les évolutions nécessaires à la poursuite des objectifs du PADD et au développement des projets urbains, notamment dans les NPNRU ainsi qu'à clarifier la rédaction de certaines règles et à corriger des erreurs matérielles,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié à l'ensemble des Maires des communes membres concernées par la modification et aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique,

**CONSIDERANT** l'enquête publique organisée conformément à l'arrêté du Président du 18 décembre 2023 susvisé qui s'est déroulée du 23 janvier au 29 février 2024 inclus, sous l'autorité de Monsieur Bertrand CHANTALAT désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et de Monsieur Jean-Paul MONAURY désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par décision du Tribunal administratif de Montreuil,

**CONSIDERANT** que le dossier d'enquête publique était constitué :
- des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- de la notice explicative du dossier d'enquête publique, à laquelle était annexée une carte du Territoire faisant apparaitre les secteurs soumis à modification ;
- des pièces règlementaires et graphiques du PLUi modifiées ;

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a tenu six permanences, deux au siège de Plaine Commune et une dans les villes de La Courneuve, de Stains, de Saint-Ouen-sur-Seine et d'Epinay-sur-Seine. Le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition au siège de Plaine Commune, dans les mairies de toutes les communes membres et au Service Territorial de l'Urbanisme Règlementaire – Secteur Nord. Le public a également pu formuler ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, par courriel via une adresse électronique dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site

Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :
Pour : 65

Délibération n° CT-24/3806
ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 27/06/24
Date publication : 27/06/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

internet dédié à l'enquête publique.

**CONSIDERANT** que le Commissaire enquêteur a constaté que, compte tenu des observations figurant en double entre le registre dématérialisé et les registres « papier », le nombre total d'observations distinctes s'élève à quarante-sept,

**CONSIDERANT** que 14 personnes publiques associées ont rendu un avis sur le projet de modification n°4 du PLUi,

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 20 mars 2024 à l'EPT Plaine Commune, auquel Plaine Commune a répondu le 14 mai 2024.

**CONSIDERANT** que le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 27 mai 2024 par lequel il a émis un avis favorable sur le projet de modification n°4 du PLUi, assorti de recommandations.

**CONSIDERANT** que les recommandations du commissaire enquêteur sont les suivantes :
« *Outre le suivi des recommandations ponctuelles figurant point par point dans le rapport d'enquête publique suite aux réponses du Maître d'Ouvrage, l'EPT devra particulièrement veiller à améliorer la lisibilité des documents soumis à l'enquête lors de la prochaine révision du PLUI, notamment :*

- *en fournissant un sommaire clair et interactif de l'ensemble des documents mis à l'enquête,*
- *en fournissant des plans papier en couleur à un format lisible (A0) et sur lesquels figurent les noms de rues,*
- *en envisageant la mise à disposition d'ordinateurs avec un écran permettant de zoomer sur lesdits plans (les tablettes ne possédant pas d'écran suffisamment grand).*

*Le Maître d'Ouvrage serait également bien fondé à demander à l'ensemble des communes de l'EPT la publication du futur avis d'enquête publique sur la révision du PLUI sur leur site internet.*

*Enfin, la future révision du PLUI gagnerait à être établie dans la plus grande transparence vis-à-vis des associations et du public afin de ne pas prêter le flanc à d'éventuelles critiques sur l'absence de concertation dans son élaboration.* »

**CONSIDERANT** que l'EPT Plaine commune prendra en compte les recommandations du Commissaire enquêteur lors de l'organisation des futures enquêtes publiques sur le PLUi,

**CONSIDERANT** que les évolutions opérées par le projet de modification n°4 ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser et ne créent pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté, et rentrent donc dans le cadre d'une modification de droit commun.

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 65 | Délibération n° CT-24/3806<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 27/06/24<br>Date publication : 27/06/24<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 soumis au conseil de territoire pour approbation est constitué des pièces du dossier soumis à enquête publique modifiées pour tenir compte des avis des Personnes publiques Associées et des communes membres, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 du PLUi peut être approuvé.

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN :** Approuve le dossier de modification n°4 du PLUi de l'EPT Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE DEUX :** Dit que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Plaine Commune et dans chacune des mairies des communes membres de l'EPT durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi modifié ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE TROIS** : Informe que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis, sur rendez-vous. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE QUATRE** : Informe que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE CINQ** : Précise que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 II-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE SIX** : Précise que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Nombre de votants : 65, A voté à l'unanimité :
Pour : 65

Délibération n° CT-24/3806
ID Télétransmission : 093-200057867-20240625-lmc1714923A-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 27/06/24
Date publication : 27/06/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

# 16. MECDU prolongement du tramway T8 sud

- **Arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d 'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris**

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

PRÉFET DE PARIS
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial**

**ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL N° 2025-1241**
**EN DATE DU 20 MARS 2025**

**déclarant d'utilité publique le projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial (EPT) Plaine commune**

**A**

**SAINT-DENIS, AUBERVILLIERS, VILLETANEUSE**
**PARIS 18E ET 19E ARRONDISSEMENTS**

Service Courrier
2025-03-548
26 MAR. 2025
Reçu le
EPT PLAINE COMMUNE

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du mérite

Le préfet de la région d'Ile-de-France
préfet de Paris,
Commandeur de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code de l'environnement ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** le code des transports ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'article L.122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**Vu** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris ;

**VU** le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Monsieur Julien CHARLES en qualité de préfet de la Seine-Saint-Denis ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

**Vu** l'arrêté n° IDF-2025-01-27-00002 du 27 janvier 2025 portant délégation de signature aux agents de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris ;

**VU** la délibération n°20230628-136 du conseil d'administration d'Ile-de-France Mobilités (IDFM) du 28 juin 2023 approuvant le schéma de principe, le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et ainsi le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la réalisation du projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, sur les communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse et Paris, autorisant le directeur général à solliciter du préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune et demandant à ce que la déclaration d'utilité publique soit prononcée au bénéfice d'Ile de France Mobilités (IDFM) ;

**VU** la délibération n°20230628-137 du conseil d'administration d'Ile-de-France Mobilités du 28 juin 2023 arrêtant le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, qui s'est tenue du 24 avril au 24 mai 2023 ;

**VU** la lettre du 24 avril 2023 par laquelle le préfet de la Seine-Saint-Denis informe le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, du dépôt prochain, par IDFM, d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, et lui propose, conformément aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'environnement, de coordonner l'enquête publique unique ;

**VU** la lettre du 10 mai 2023 par laquelle le préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris accepte que l'enquête publique unique soit coordonnée par le préfet de la Seine-Saint-Denis ;

**VU** le courrier du 6 juillet 2023 d'Ile-de-France Mobilités sollicitant du préfet de la Seine-Saint-Denis l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune en vue du projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, sur les communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse et Paris ;

**VU** la synthèse des avis reçus au titre de la concertation inter-administrative réalisée, conformément à la circulaire du Premier ministre du 5 octobre 2004 relative à la concertation applicable aux projets de travaux, d'aménagements et d'ouvrages de l'État et des collectivités territoriales, dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique du projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, objet des réunions des 25 septembre et 26 octobre 2023 et adressée le 18 décembre 2023 aux services, organismes et établissements consultés ;

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune avec le projet, qui s'est tenue le 30 novembre 2023 ;

**VU** les notes d'information du 16 janvier 2024, sur l'absence d'avis des communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse, de la ville de Paris et de l'EPT Plaine Commune sollicité par courriers du préfet de la Seine-Saint-Denis du 19 septembre 2023 ;

**VU** l'avis de l'autorité environnementale en date du 17 janvier 2024 ;

**VU** le mémoire en réponse d'Ile-de-France Mobilités en date 5 avril 2024 à l'avis de l'autorité environnementale ;

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
www.seine-saint-denis.gouv.fr / @ Prefet93

**VU** l'arrêté n°2024-1177 du 16 avril 2024 relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial (EPT) Plaine commune, sur les communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse, du 18e et 19e arrondissements de Paris qui s'est tenue du 21 mai 2024 au 25 juin 2024 inclus ;

**VU** le dossier soumis à l'enquête ;

**VU** le rapport de la commission d'enquête et son avis favorable en date du 7 octobre 2024, assorti d'une réserve et de huit recommandations concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et un avis favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune ;

**VU** la délibération n°20241211-265 du 11 décembre 2024 par laquelle Ile-de-France Mobilités (IDFM) répond à la réserve émise par la commission d'enquête et se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée ;

**VU** la délibération CT-24 /4042 du 17 décembre 2024 par laquelle l'établissement public territorial Plaine commune, saisi pour avis, s'est prononcé favorablement sur la mise en compatibilité du PLUi de Plaine commune ;

**CONSIDÉRANT** le caractère d'utilité publique du projet de prolongement du T8 ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'acquérir les biens immobiliers en cause pour la réalisation du projet ;

**SUR** proposition conjointe du préfet, directeur de cabinet du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris et du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis :

**ARRÊTENT**

ARTICLE 1ER : Est déclaré d'utilité publique au profit d'Ile-de-France Mobilités, le projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, sur les communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse et Paris en vue de l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à sa réalisation.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique est précisé sur le plan général des travaux annexé au présent arrêté (annexe n°1).

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document annexé au présent arrêté expose les motifs et considérations qui justifient son utilité publique (annexe n°2).

ARTICLE 2 : Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune, conformément aux plans et documents annexés au présent arrêté (annexe n°3).

Les maires des communes et le président de l'établissement public territorial compétent procéderont aux mesures de publicité prévues au premier alinéa de l'article R. 153-20 et 21 du code de l'urbanisme en indiquant le lieu où il pourra être pris connaissance des plans et documents mentionnés à l'alinéa précédent.

**Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières**
**1 esplanade Jean Moulin**
**93007 BOBIGNY cedex**
**www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93**

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1-1 I du code de l'environnement et de l'article L. 122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent arrêté synthétise les mesures à la charge d'Ile-de-France Mobilités destinées à éviter, réduire, et lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi, telles que décrites notamment dans l'étude d'impact et reprises dans l'annexe n°2.

ARTICLE 4 : Pour les immeubles compris dans le périmètre de la présente déclaration d'utilité publique et soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les emprises expropriées pourront être retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L. 122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 : Les documents annexés au présent arrêté comprennent, outre les éléments mentionnés aux articles 1er et 3, des informations relatives au processus de participation du public et la synthèse des observations et des autres consultations (annexe n°4).

Il est mis en ligne sur le site de la préfecture : www.seine-saint-denis.gouv.fr (rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire et constructions / Enquêtes publiques) et de la préfecture de la région d'Ile-de-France, préfecture de Paris (http://prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/documents-publications, thème : Enquêtes publiques).

Une version numérique du dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête peuvent être consultés sur Internet à l'adresse suivante : Enquête publique unique - Tram T8 – Prolongement à Paris - Rosa Parks | Île-de-France Mobilités

ARTICLE 6 : L'expropriation doit être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Saint-Denis et de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

Il est également inséré dans deux journaux d'annonces judiciaires et légales des départements concernés par les soins et aux frais d'Ile-de-France Mobilités.

Il est, en outre, rendu public par affichage, pour un délai de deux mois, à la mairie des communes de de Saint-Denis, Aubervilliers, Villetaneuse et Paris sur le territoire desquelles se situe le périmètre de la DUP. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire, qui en certifie la réalisation.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
www.seine-saint-denis.gouv.fr / Prefet93

ARTICLE 9: Le préfet, directeur du cabinet du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, la sous-préfète de Saint-Denis, les maires des communes et arrondissements de Paris concernés, le président de l'établissement public territorial Plaine Commune, les membres de la commission d'enquête et le directeur général d'Ile-de-France Mobilités sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie est adressée aux directeurs des unités départementales de Paris et de Seine-Saint-Denis de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports et à la présidente du tribunal administratif de Montreuil.

Le préfet de la région d'Ile-de-France
Préfet de Paris,
Par délégation

Marc GUILLAUME

Bureau de l'utilité publique et des affaires foncières
1 esplanade Jean Moulin
93007 BOBIGNY cedex
www.seine-saint-denis.gouv.fr / @ Prefet93

# 17. MECDU ZAC de l'écoquartier du fort d'Aubervilliers

- **Délibération n°CT25/4261 du 17 juin 2025 approuvant la déclaration de projet Fort D'Aubervilliers emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-25/4261**

**Conseil de Territoire**
Séance du 17 juin 2025

Affaire n° 13

Le 17 juin 2025 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Nasteho ADEN, Arbiha AIT CHIKHOUNE, Nabila AKKOUCHE, Judith AMOO, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Nabila DJEBBARI , Corentin DUPREY, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Andrée MINC, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Denis REDON, Sophie RIGARD, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Bakary SOUKOUNA, Suhurna SRIKANESH, Azzédine TAIBI, Mauna TRAIKIA, Annie VACHER, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Farid AID ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Annie VACHER, Yasmina BAZIZ ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Hervé BORIE ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Nadia KAIS, Véronique DAUVERGNE ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Oumarou DOUCOURE ayant donné pouvoir à Suhurna SRIKANESH, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Michel FOURCADE ayant donné pouvoir à Christian PERNOT, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Pierre SACK, Jean-Pierre ILEMOINE ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Denis REDON, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Sonia BENNACER, Stéphane TROUSSEL ayant donné pouvoir à Mathieu HANOTIN, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Nabila AKKOUCHE.

**Excusés :** Shems-Edin EL KHALFAOUI, Essaadia LAALIOUI, Guillaume LE FLOCH, Henri LELORRAIN, Gilles POUX, Hélène PUECH, Aziza TAARKOUBTE, Sonia TENDRON .

## Déclaration de projet Fort d'Aubervilliers emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune

Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :
Pour : 63
Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA)

Délibération n° CT-25/4261
ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/06/25
Date publication : 19/06/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants,
**VU**, le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 321-29 à L. 321-36 et R. 321-1 à R.321-22 ainsi que les articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 et R. 153-16,
**VU,** le code de l'environnement, notamment l'article L. 126-1,
**VU** ensemble :

- la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
- l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,
- le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,
- l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement

Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :
Pour : 63
Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA)

Délibération n° CT-25/4261
ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/06/25
Date publication : 19/06/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,

- la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- l'arrêté n°23/258 du 19 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prononçant la mise à jour n°4 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine,
- arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d 'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris.

**VU,** l'arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis n°2014-0455 en date du 26 février 2014 portant création de la zone d'aménagement concerté du Fort d'Aubervilliers sur le territoire des communes d'Aubervilliers et de Pantin,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2018-1292 en date du 5 juin 2018 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics du secteur Jaurès (phase 1) de la ZAC du Fort d'Aubervilliers,

**VU** la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 26 juin 2023 approuvant le projet de dossier de réalisation portant sur la seconde phase de développement de la zone d'aménagement concerté de l'Eco-Quartier du Fort d'Aubervilliers, secteurs Cœur de Fort et Tours de la Gendarmerie ;

**VU** la décision n°24-029 en date du 12 avril 2024 par laquelle le Président du Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a engagé la procédure de mise en compatibilité du PLU intercommunal (PLUi) de Plaine Commune par déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R. 153- 16 du code de l'urbanisme,

**VU** la délibération n° 2024-18 du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 24 avril 2024 approuvant les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune et les modalités de la concertation préalable,

**VU** la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 9 juillet 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité, par déclaration de projet, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune, en vue de la réalisation de la phase 2 de la ZAC Du Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers,

**VU** l'avis de l'Autorité environnementale n° Ae 2024-73 adopté le 26 septembre 2024 et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement,

Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :
Pour : 63
Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA)

Délibération n° CT-25/4261
ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/06/25
Date publication : 19/06/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**VU** les observations et contributions des personnes publiques associées dans le cadre de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 4 novembre 2024,
**VU** l'arrêté préfectoral n°2025-0445 en date du 3 février 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable d'une part à la réalisation de la phase 2 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers et d'autre part à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune,
**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur rendus au terme de l'enquête publique, le 30 avril 2025
**VU** le mémoire en réponse de Grand Paris Aménagement,
**VU** le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique et des résultats de l'enquête,
**VU** le budget territorial,

**Considérant,** que, conformément à l'article L 126-1 du code de l'environnement, l'autorité responsable du projet, doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée, en prenant en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L 122-1 et le résultat de la consultation du public,
**Considérant,** que la déclaration de projet porte sur la réalisation de la phase 2 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers dont l'objet consiste notamment en :

- Un programme mixte, à dominante résidentielle : commerces, bureaux, logements, équipements, etc.La restauration des liaisons structurelles entre le Fort et son environnement ;
- La création d'un quartier apaisé avec une boucle de circulation principale connectée à l'avenue Jean Jaurès ;
- La réhabilitation des Tours de la Gendarmerie ;
- La préservation de la ceinture de jardins familiaux et le petit Bois ;
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine militaire existant.

**Considérant** que le projet de la phase 2 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers poursuit les objectifs suivants :

- S'inscrire dans la politique de production de logements,
- Inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable,
- Désenclaver le site, à l'aide un projet partagé, à l'articulation de deux villes et deux territoires,
- Mettre en valeur l'identité du site
    - Valoriser le patrimoine du Fort
    - Préserver et valoriser les espaces à caractère naturel du Fort :
        - Maintenir la fermeture au public de certains espaces à caractère naturel de la couronne boisée (les douves) ou encadrement de l'accessibilité (bastions) afin de préserver des lieux de tranquillité refuges de la biodiversité, et selon un principe de gestion dynamique et évolutif dans le temps ;
        - Développer de l'armature paysagère avec la création d'un parc en Cœur de Fort, lieux d'usage et d'appropriation par les habitants, connectant le bastion nord aux tours de la Gendarmerie ;

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :<br>Pour : 63<br>Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA) | Délibération n° CT-25/4261<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 19/06/25<br>Date publication : 19/06/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- S'appuyer sur la trame des espaces publics pour créer un réseau de rafraichissement.

- S'appuyer sur les acteurs culturels présents, la culture et l'art font également partie du patrimoine présent au Fort depuis longtemps. Cette spécificité sera conservée. Trois axes sont poursuivis dans ce cadre :
  - Accompagner l'ouverture du site et sa « mise en vie » ;
  - Conforter l'identité du quartier, sa dimension patrimoniale et culturelle ;
  - Intégrer des programmes culturels dans le projet urbain pérenne ;

Le projet prévoit ainsi la réhabilitation des casemates et bastions du Fort pour la pratique d'activités artistiques, culturelles ou artisanales, ainsi que l'intégration du musée de l'artiste Rachid Khimoune et lapérennisation de Villes des musiques du Monde sur le Fort.

**Considérant** que l'enquête publique s'est tenue du 24 Février 2025 au 28 Mars 2025 et que le commissaire enquêteur a remis son rapport le 30/04/25, aux termes duquel il a rendu un avis favorable assorti de :

- cinq recommandations concernant le dossier de réalisation de la ZAC
- une observation concernant la déclaration d'intérêt général
- deux recommandations concernant la mise en compatibilité

**Considérant** que Grand Paris Aménagement, après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale, des avis des collectivités et de leurs groupements consultés, de l'avis du commissaire enquêteur et des observations du public durant l'enquête publique, a apporté au projet, sans en altérer l'économie générale, les modifications détaillées dans le mémoire en réponse en annexe de la présent délibération,

**Considérant** que, conformément aux articles L. 126-1 et L. 122-1-1 du code de l'environnement, la déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact s'agissant des mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

**Considérant,** le courrier de Grand Paris Aménagement en date du 12 mai 2025, relatif à la déclaration d'intérêt général du projet de la ZAC « Fort d'Aubervilliers » Phase 2 et de la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune par lequel est prononcé l'intérêt général de ce projet ;

**Considérant,** le courrier par lequel Grand Paris Aménagement s'engage, a respecter la Charte Qualité Construction Neuve en l'absence d'application de la Servitude de Taille Minimale des Logements ;

**Considérant,** le dossier de déclaration de projet annexé à la présente délibération ;

**Considérant,** que le projet peut être considéré d'intérêt général au regard des motifs ci-avant exposés tenant en la valorisation patrimoniale du Fort, le développement d'une nouvelle offre de logements, d'activités économiques, d'équipements, le développement de la biodiversité en ville, le désenclavement du site et le maintien du contexte social et culturel ;

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : APPROUVE** la déclaration de projet de la ZAC « Fort d'Aubervilliers » Phase 2 emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine

Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :
Pour : 63
Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA)

Délibération n° CT-25/4261
ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/06/25
Date publication : 19/06/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Commune.

**ARTICLE DEUX : APPROUVE** en conséquence le dossier de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE TROIS : PRECISE** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'une affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi ainsi que la présente délibération seront également publiées sur le géoportail de l'urbanisme.

**ARTICLE QUATRE: INFORME** que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante: 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis; aux jours et heures d'ouverture, sur rendez-vous. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE CINQ: INFORME** que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE SIX: PRECISE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de SeineSaint-Denis.

**ARTICLE SEPT: PRECISE** que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, et notamment de son II 2°

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Nombre de votants : 71, A voté à la majorité :
Pour : 63
Contre : 3 (M. Kader CHIBANE, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 5 (Mme Sofia BOUTRIH, Mme Nabila DJEBBARI , M. Sofienne KARROUMI, M. Laurent RUSSIER, M. Bakary SOUKOUNA)

Délibération n° CT-25/4261
ID Télétransmission : 093-200057867-20250617-lmc1726764-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 19/06/25
Date publication : 19/06/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

# 18. MECDU projet départemental de La Molette

- **Délibération n°CT-25/4314 en date du 23 septembre 2025 approuvant la déclaration de projet Molette emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

Délibération n° CT-25/4314

**Conseil de Territoire**
Séance du 23 septembre 2025

Affaire n° 6

Le 23 septembre 2025 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil -RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Farid AID, Arbiha AIT CHIKHOUNE, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Anthony DAGUET, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Michel FOURCADE, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Mathieu HANOTIN, Patrice KONIECZNY, Florence LAROCHE, Guillaume LE FLOCH, Ling LENZI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Sophie RIGARD, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Leyla TEMEL, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Stéphane TROUSSEL, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Véronique DAUVERGNE, Judith AMOO ayant donné pouvoir à Blaise NDJINKEU KEUZETA, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Yasmina BAZIZ, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Dieunor EXCELLENT ayant donné pouvoir à Florence LAROCHE, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Michel HADJI-GAVRIL ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Jean-Pierre ILEMOINE ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Andrée MINC ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Eric MORISSE ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Annie VACHER, Denis REDON ayant donné pouvoir à Guillaume LE FLOCH, Pierre SACK ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Sonia TENDRON ayant donné pouvoir à Amina MOUIGNI.

**Excusés :** Nasteho ADEN, Kader CHIBANE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Nabila DJEBBARI , Sofienne KARROUMI, Essaadia LAALIOUI, Gilles POUX, Hélène PUECH, Bakary SOUKOUNA, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI.

**Déclaration de Projet Molette emportant Mise En Compatibilité du PLUi de Plaine Commune**

Nombre de votants : 69, A voté à l'unanimité :
Pour : 69

Délibération n° CT-25/4314
ID Télétransmission : 093-200057867-20250923-lmc1727951-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 24/09/25
Date publication : 24/09/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants,
**VU**, le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 321-29 à L. 321-36 et R. 321-1 à R.321-22 ainsi que les articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 et R. 153-16,
**VU,** le code de l'environnement, notamment l'article L. 126-1,
**VU** ensemble :

- la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
- l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,
- le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,
- l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 69, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 69 | Délibération n° CT-25/4314<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20250923-lmc1727951-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 24/09/25<br>Date publication : 24/09/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- la délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- l'arrêté n°23/258 du 19 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune prononçant la mise à jour n°4 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine,
- l'arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d 'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris,
- La délibération n°CT-25/4261 du 17 juin 2025 approuvant la déclaration de projet ZAC de l'eco-quartier du fort d'Aubervilliers emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal,

**VU,** la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental de Seine Saint-Denis n°05-02 en date du 07 mars 2024 tirant le bilan de la concertation ;
**VU** les observations et contributions des personnes publiques associées dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 26 novembre 2024 ;
**VU** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°MRAe APPIF-2024-099 du 04/10/2024 et le mémoire en réponse à cet avis ;
**VU** l'avis de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) en date du 8 novembre 2024 ;
**VU** l'arrêté préfectoral n° 0383 en date du 27 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique unique ;
**VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 février au 18 mars 2025 ;
**VU** le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice en date du 16 avril 2025 ;
**VU** le mémoire en réponse à la commissaire-enquêtrice du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis ;
**VU** la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 3 juillet 2025 déclarant d'interêt général le projet départemental de la Molette à La Courneuve ;
**VU** le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique et des résultats de l'enquête ;
**VU** le budget territorial ;

**Considérant,** que la déclaration de projet porte sur la réalisation du projet relatif aux bassins de la Molette prévoyant notamment :

- La construction d'une remise pour les égoutiers du secteur de Plaine Commune ; il s'agit d'améliorer les conditions de travail suite au rapprochement des équipes des remises de Saint-Denis et d'Aubervilliers, soit environ 14 agents ;
- L'extension du bâtiment du Centre d'entraînement en réseaux afin de permettre à la fois l'accueil des professionnels et celui des collégiens tout en développant l'accueil du public ;
- La construction d'une station de pompage plus performante des eaux des bassins de La Molette, avec un doublement de sa capacité. Pour les petites pluies les effluents seront totalement renvoyés vers le réseau unitaire afin de limiter la pollution des rejets en Seine.

**Considérant** que pour permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du PLUi est nécessaire ;

**Considérant** l'avis favorable de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 69, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 69 | Délibération n° CT-25/4314<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20250923-lmc1727951-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 24/09/25<br>Date publication : 24/09/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) recommandant de créer deux STECAL distincts afin d'adapter au mieux le règlement, en ce qui concerne la hauteur de l'emprise de chacun des deux projets ;

**Considérant** que le projet prévoit la mise en place de deux nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Acceuil Limitées (STECAL) :

- Le secteur Ns4 afin de permettre l'implantation de la nouvelle station de pompage d'une emprise de 630m² dans lequel sera autorisé une emprise au sol maximale de 53 soit un maximum de 334m²,
- Le secteur Ns5 afin de permettre l'implantation de la remise des égoutiers, l'extension du centre de formation en prenant en compte les installations existantes d'une emprise totale de 5 305m² dans lequel sera autorisé une emprise au sol maxiame de 28% soit un maximum de 1485m² pour un hauteur maxiame des constructions portée à 12m afin de prendre en compte la surélévation du CDER,

**Considérant** que l'enquête publique s'est tenue du 17 Février 2025 au 18 Mars 2025 et que la commissaire enquêtrice a remis son rapport le 16 avril 2025, aux termes duquel elle a rendu un avis favorable assorti de :

- Trois recommandations :
  - Recommandation 1 : La conduite de l'ensemble des travaux entre début septembre et fin février sous la coordination d'un écologue (respect de la phénologie des espèces),
  - Recommandation 2 : Les mesures de sécurisation de la promenade plus poussées que celles indiquées dans les réponses du maitre d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public (notamment pour garantir la sécurité des enfants),
  - Recommandation 3 : La formulation plus précise des actions envisagées, liées à la sensibilisation du public à l'environnement afin de donner une perception réelle de la mesure du développement de cette sensibilisation projeté sur le site de La Molette.
- Une réserve : Respecter les prévisions indiquées dans le mémoire en réponse par le maitre d'ouvrage en ce qui concerne le bilan de la désimperméabilisation des sols,

**Considérant** que le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis, après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale, des avis des collectivités et de leurs groupements consultés, de l'avis de la commissaire enquêtrice et des observations du public durant l'enquête publique, a apporté au projet, sans en altérer l'économie générale, les modifications détaillées dans le Raport final de Mise En Compatibilité en annexe de la présente délibération ;

**Considérant** que pour répondre à la réserve de la commissaire-enquêtrice, le Département s'est engagé à respecter les mesures ERC et à mettre en œuvre des mesures de suivi telles que définies dans l'évaluation environnementale dont l'extrait est annexé à la présente délibération,

**Considérant,** que, conformément à l'article L 126-1 du code de l'environnement, le Département, s'est prononcé par délibération, sur l'intérêt général de l'opération projetée, en prenant en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés ;

**Considérant,** la délibération n°05-01 de la commission permanente du conseil départemental en date du 3

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 69, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 69 | Délibération n° CT-25/4314<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20250923-lmc1727951-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 24/09/25<br>Date publication : 24/09/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

juillet déclarant d'intérêt général le projet départemental de la Molette à La Courneuve ;

**Considérant,** le dossier de déclaration de projet annexé à la présente délibération ;

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN : APPROUVE** la déclaration de projet de la Molette emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune.

**ARTICLE DEUX : APPROUVE** en conséquence le dossier de mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE TROIS : PRECISE** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'une affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi ainsi que la présente délibération seront également publiées sur le géoportail de l'urbanisme.

**ARTICLE QUATRE: INFORME** que le dossier de PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante: 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis; aux jours et heures d'ouverture, sur rendez-vous. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE CINQ: INFORME** que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE SIX: PRECISE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE SEPT: PRECISE** que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, et notamment de son II 2°

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 69, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 69 | Délibération n° CT-25/4314<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20250923-lmc1727951-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 24/09/25<br>Date publication : 24/09/25<br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# DECLARATION ENVIRONNEMENTALE

0-3





**Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020**
**REVISION DU PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

Plaine Commune Grand Paris

**1 LA DECLARATION ENVIRONNEMENTALE ..... 3**

**2 POURQUOI REVISER LE PLUi ET AVEC QUELLES AMBITIONS : LA TRADUCTION STRATEGIQUE ET REGLEMENTAIRE DU NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE ..... 4**

2.1 Intégrer davantage les enjeux contemporains et à venir dans les politiques publiques locales, notamment la résilience face au changement climatique ..... 4

2.2 S'adapter aux évolutions législatives et être compatible avec les différents documents de rang supérieur nouvellement approuvés ..... 6

**3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 7**

3.1 Une démarche itérative ..... 7

3.2 Les apports de l'évaluation environnementale et son bilan ..... 8

**3.2.1 Les orientations d'aménagement thématiques ..... 9**

**3.2.2 Les règlements écrit et graphique ..... 10**

**3.2.3 Incidences résiduelles et mesures ..... 11**

**4 LA PRISE EN COMPTE DES CONSULTATIONS AUXQUELLES IL A ETE PROCEDE ..... 15**

4.1 La démarche de concertation préalable ..... 15

4.2 Consultation sur le projet de révision du PLUi arrêté ..... 15

**4.2.1 La consultation de l'autorité environnementale ..... 15**

**4.2.2 La consultation des villes membres ..... 17**

**4.2.3 Consultation des personnes publiques associées et des organismes associés ..... 17**

4.3 L'enquête publique sur la révision du PLUi arrêté ..... 19

**4.3.1 Les observations du public ..... 19**

**4.3.2 Les réponses apportées aux recommandations de la Commission d'Enquête ..... 20**

**5 MESURES DESTINÉES À ÉVALUER LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 26**

# 1 LA DECLARATION ENVIRONNEMENTALE

La Déclaration environnementale est un document obligatoire du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune. Elle est rédigée en application des articles L.122-9 du code de l'environnement et R.104-39 du code de l'urbanisme. Ce dernier dispose que : « *Lorsque les plans ou les documents faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.104-1, L.104-2 et L.104-2-1 ont été adoptés ou, le cas échéant, autorisés, l'autorité compétente pour cette adoption ou cette autorisation en informe le public, l'autorité environnementale et, le cas échéant, les autorités consultées en application de l'article L.104-7. Elle met à leur disposition le plan ou le document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées* ».

Cette Déclaration environnementale retrace donc :

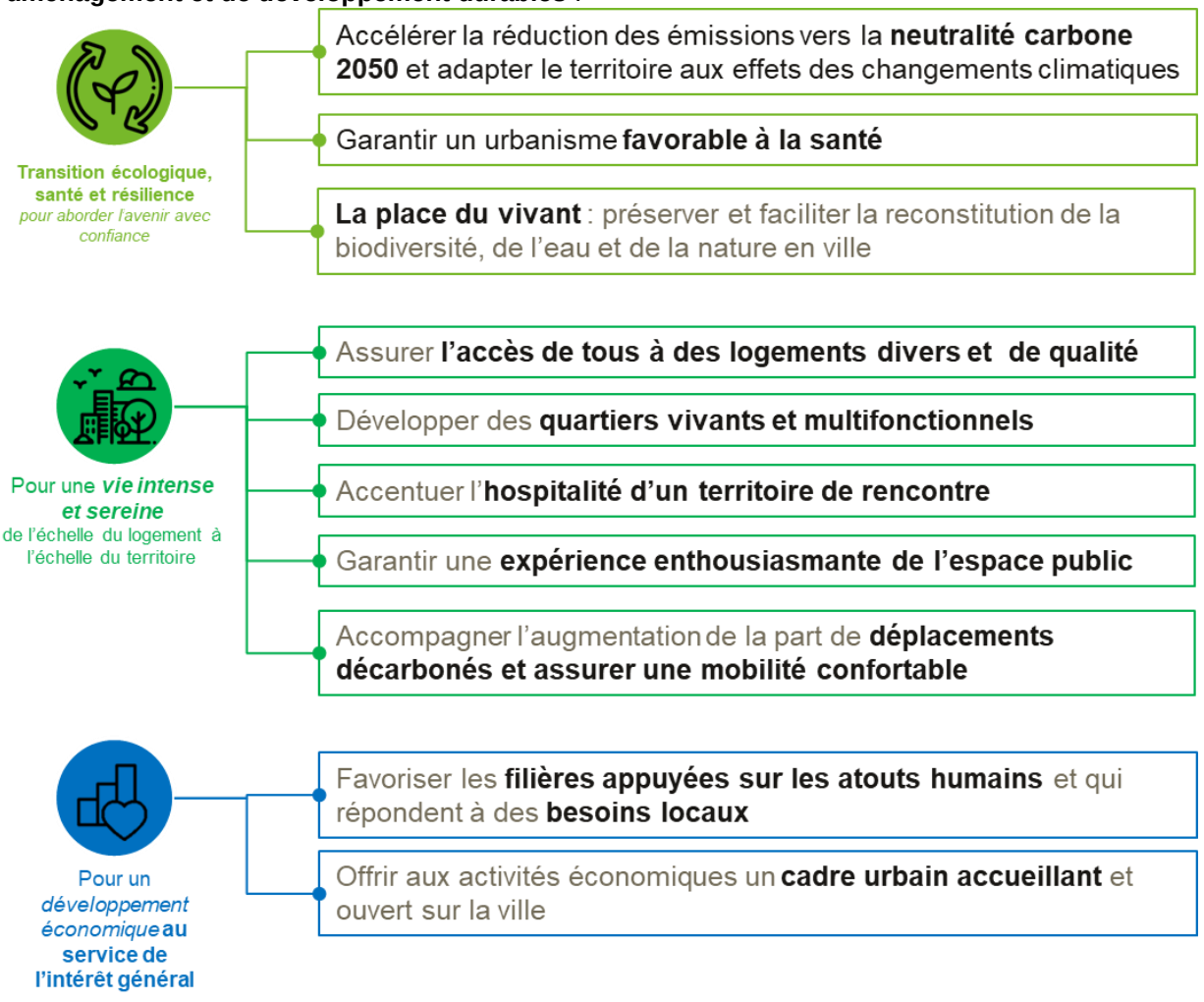
- 1/ les motifs qui ont conduit à la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune et ses ambitions, notamment à travers la déclinaison des orientations du nouveau Projet d'aménagement et de développement durables (document n°2) ;
- 2/ les motivations qui ont conduit aux différents choix opérés dans ce PLUi et qui justifient du scénario final d'aménagement (synthèse des éléments de justification des choix (document n°1-6) ;
- 3/ la prise en compte dans ce scénario d'aménagement de l'analyse des incidences environnementales des différentes mesures étudiées dans l'évaluation environnementale (document n°1-4) ;
- 4/ la prise en compte :
    - des éléments de la concertation préalable ;
    - de l'avis de la Commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF), en date du 25 janvier 2025. Celui-ci n'a pas fait l'objet ni de réserve, ni de recommandation ;
    - des recommandations de l'Autorité environnementale, dans son avis en date du 26 février 2025 ;
    - des demandes des villes du territoire (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Sain-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, ainsi que les deux communes déléguées de Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis, composant la commune nouvelle de Saint-Denis) ;
    - des demandes des personnes publiques associées dans leurs différents avis ;
    - des requêtes exprimées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 avril au 2 juin ;
    - de la réserve et des recommandations de la commission d'enquête restituées le 29 juillet 2025.
- 5/ l'exposé des mesures destinées à évaluer les incidences de la mise en œuvre du PLUi révisé sur l'environnement.

# 2 POURQUOI REVISER LE PLUi ET AVEC QUELLES AMBITIONS : LA TRADUCTION STRATEGIQUE ET REGLEMENTAIRE DU NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE

## 2.1 Intégrer davantage les enjeux contemporains et à venir dans les politiques publiques locales, notamment la résilience face au changement climatique

Le 25 février 2020, le premier Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est approuvé après trois ans d'élaboration. Suite à la déclaration d'urgence climatique de 2020 et l'approbation du Manifeste pour un territoire à vivre le 28 juin 2022, le nouvel exécutif a décidé le 14 février 2023 d'engager la révision du PLUi. Celle-ci vise à mieux répondre aux enjeux contemporains et à venir. Il s'agit notamment de mieux intégrer les enjeux de lutte et d'adaptation au dérèglement climatique pour en limiter les impacts sur les populations, ainsi que d'améliorer les conditions de vie des populations, souvent fragiles, du territoire, qui ont subi de lourdes conséquences sur leur existence lors de la pandémie de 2020 et 2021.

**Pour répondre à ces enjeux, les élus ont souhaité porter les ambitions suivantes au sein du Projet d'aménagement et de développement durables** :



Le Projet d'aménagement et de développement durables a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés dans le Diagnostic territorial (document n°1.2) et l'État initial de l'environnement (document n°1.3) tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitains et régionaux. Ce nouveau document « socle » du PLUi a fait l'objet d'un travail collectif à l'échelle intercommunale, ainsi que d'une forte collaboration avec les huit villes du territoire.

Il s'attache à concrétiser une nouvelle étape du développement du territoire de Plaine Commune, mettant l'accent sur la qualité du développement urbain et visant à garantir la possibilité pour toutes celles et ceux qui le souhaitent de vivre dignement sur un territoire moteur d'une métropole mondiale.

En matière d'environnement, il repositionne en première priorité la transition écologique et la protection des populations. Il définit la préservation de l'environnement comme une condition indispensable à la « fabrique urbaine » soutenable, notamment en développant la nouvelle Trame verte et bleue et en priorisant la réhabilitation sur la construction neuve.

La révision du PLUi permet de réorienter la stratégie de développement territorial des quinze prochaines années avec des objectifs concrets et ambitieux, qui sont intégrés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), un des documents principaux du PLUi. Plus concrètement, cette nouvelle stratégie vise à :

- **développer un urbanisme favorable à la santé** : en faisant la promotion d'un urbanisme qui prend en compte la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores, en améliorant la qualité des espaces publics, avec plus de surfaces déminéralisées et végétalisées, en favorisant les espaces de circulation réservés aux mobilités douces (pistes cyclables, rues piétonnes) pour des déplacements apaisés, en créant des îlots de fraîcheur pour éviter l'accumulation de la chaleur dans les rues en cas de fortes températures ;
- **favoriser des logements plus qualitatifs et résidentiels** : en mettant en œuvre les objectifs du Document stratégique en matière de Politique locale de l'habitat 2022 - 2027, notamment sur l'accession sociale et la lutte contre l'habitat indigne, et en mettant également en œuvre des grandes opérations d'aménagement public : celles du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dans les quartiers concernés, mais également dans les secteurs tels que Pleyel, la Confluence ou de la Briche à Saint-Denis, ou encore dans le secteur Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine ;
- **constituer des quartiers sobres en énergie** : la révision du PLUi vise à inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes d'amélioration de la qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique avec la baisse de la consommation des ressources, et d'économie circulaire ;
- **diversifier l'offre de locaux** : mettre fin à la production massive de bureaux sur le territoire, tout en développant des activités variées qui répondent mieux à la demande d'emplois locaux : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, *etc*.

La structuration des grands axes du PADD se justifie de la manière suivante :

- **Axe 1 – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance** : Plaine Commune a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. Il s'agit d'être ce territoire qui, en coopération avec le vivant, protège et contribue à réduire les impacts anthropiques sur l'environnement. Face aux crises actuelles et futures, il s'agit aussi d'offrir aux habitants et usagers des perspectives, des modes de vie décarbonés et résilients.
- **Axe 2 – Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire** : Cet axe vise à traduire une nouvelle étape du développement métropolitain qui est celle de la prise de conscience de la nécessité de construire un territoire vivable et viable pour les générations futures. Il définit la stratégie de développement du territoire en tenant compte de sa singularité. À Plaine Commune on cherche à développer le confort de vie sans l'isolement ; la vitalité mais aussi la respiration ; le foisonnement des initiatives et le grand paysage, avec des voies d'eau et un patrimoine naturel exceptionnels.

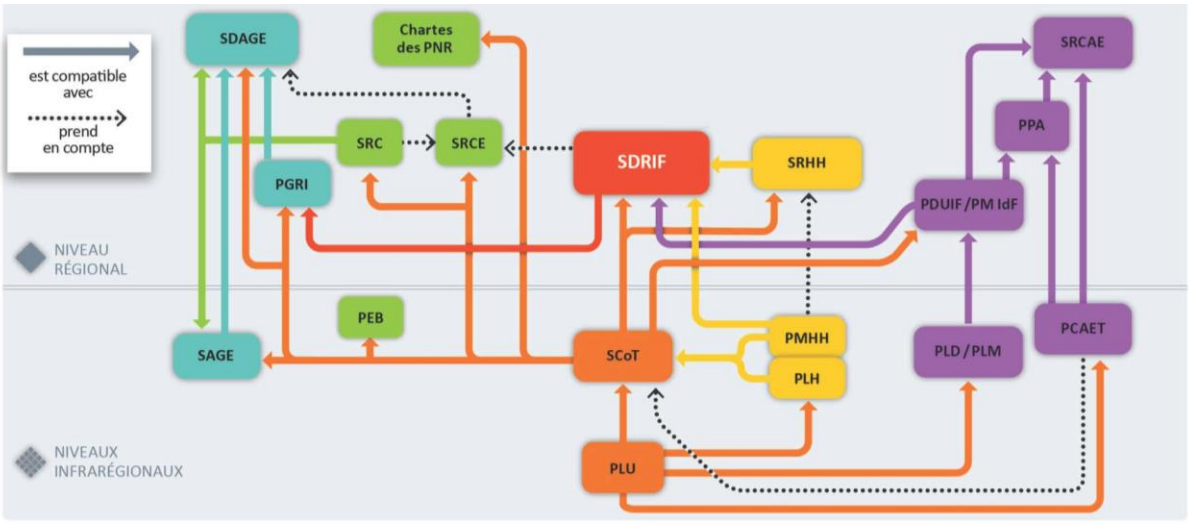
- **Axe 3 – Pour un développement économique au service de l'intérêt général** : Plaine Commune constitue aujourd'hui un pôle économique majeur de la Région Île-de-France. L'enjeu pour le territoire est de maintenir son économie productive issue de son passé industriel, encourager le développement d'un tissu économique créatif et demeurer en pointe dans les activités et les formes de travail de demain.

## 2.2 S'adapter aux évolutions législatives et être compatible avec les différents documents de rang supérieur nouvellement approuvés

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit dans un contexte législatif qui a particulièrement évolué en matière d'urbanisme et d'environnement depuis l'approbation de la première mouture du PLUi de 2020 :

- l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relation à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme ;
- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, dite loi Climat et résilience ;
- la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;
- la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

En plus de ces différentes lois qui ont amendé le cadre de la fabrique urbaine, de nombreux documents régionaux et métropolitains ont été élaborés ou révisés.




PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

**Schéma de la hiérarchie des normes en Île-de-France, Institut Paris Région, mars 2022**[1]

[1] SUP : servitude d'utilité publique, OIN : Opération d'intérêt nationale, PIG : Projet d'intérêt général, SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie, SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer, PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie, PNR : Parc naturel régional, SRC : Schéma régional de carrières, SRCE : Schéma régional de cohérence écologique, PEB : Plan d'exposition au bruit, SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France, SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, SCoT : Schéma de cohérence territorial, PMHH : Programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, PLH : Programme local de l'habitat, SRCAE : Schéma régional climat, air, énergie, PPA : Plan de protection de l'atmosphère, PDUIF/PM IdF : Plan des mobilités en Île-de-France, PLD/PLM : Plan local de mobilité, PCAET : Plan climat air énergie territorial.

La compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal révisé a été analysée avec :

- le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) approuvé le 13 juillet 2023 (qui joue un rôle "intégrateur" par rapport aux documents de planification de rang supérieur) ;
- le Plan local de déplacement approuvé par Plaine Commune en 2016 (ainsi qu'avec avec le Plan local de mobilité qui lui a succédé le 25 mars 2025) ;
- les documents cadre relatifs à l'eau ;
- le Plan climat air énergie territorial approuvé par Plaine Commune en 2020 (en cours de révision) ;
- les documents cadre ou stratégiques relatifs à l'Habitat (Politique locale de l'Habitat et Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

Bien que non tenu de réaliser une analyse de la compatibilité du PLUi au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022 – 2027, adopté le 23 mars 2022, Plaine Commune a souhaité analyser ce document important qui n'a pour l'heure pu être intégré dans le SCoT-M.

Les documents n°1.4 – Evaluation environnementale et 1.6 – Justification des choix présentent de façon pédagogique l'articulation du PLUi avec les documents de rangs supérieur (cités ci-dessus). Le document n°1.4 intègre notamment une analyse précise de la réponse aux 136 prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris.

# 3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Des recensements des principales modifications apportées entre le PLUi en vigueur et la version révisée - avec leur justification - ont été réalisés en réponse à la recommandation n°1, de l'Autorité environnementale en date du 26 février 2025. Ils ont été intégrés dans le document n°1.6 – Justification des choix. Les diverses modifications engendrées par l'avis de l'Autorité environnementale, les remarques des personnes publiques associées et des villes, des observations lors de l'enquête publique, ainsi que par la réserve et les recommandations de la commission d'enquête sont également retranscrites dans un tableau permettant d'analyser l'évolution du document entre l'arrêt du 19 novembre 2024 et l'approbation (document n°0-4).

## 3.1 Une démarche itérative

L'évaluation du PLUi de Plaine Commune est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une auto-évaluation par le maître d'ouvrage, soit l'Etablissement public territorial Plaine Commune, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public, via l'avis rendu par l'Autorité environnementale. La procédure d'évaluation et son contenu sont détaillés dans les articles L. 104-4, L.104-5, R.104-19 et R.151-3 du code de l'urbanisme.

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- rendre compte de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour l'élaboration du PLUi ;
- montrer que les incidences du PLUi sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte lors de cette révision ;
- améliorer le PLUi en cours de révision selon l'analyse des incidences sur l'environnement ;
- justifier les choix d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La révision du PLUi de Plaine Commune a été accompagnée à ses différentes étapes par une démarche d'Évaluation Environnementale. Cet accompagnement a permis un dialogue, un partage et des éclairages, et donc d'intégrer au PLUi au fur et à mesure de sa révision des mesures favorables à l'environnement.

Les nombreux temps d'échange et de partage sur les pièces réglementaires ont permis de les compléter et les amender dans le sens d'une meilleure traduction des ambitions environnementales du Projet d'aménagement et de développement durables et d'une meilleure réponse aux enjeux du territoire.

Les principaux enjeux pris en compte sont :

- le changement climatique, composante incontournable des réflexions sur l'aménagement du territoire ;
- un milieu physique et une ressource en eau mis sous pression par les activités anthropiques et le changement climatique ;
- des aménités naturelles et paysagères rares et soumises à forte pression humaine ;
- une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources ;
- de multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées.

Ainsi, à toutes les étapes de la révision du PLUi, les enjeux environnementaux ont été intégrés, soit dès la conception pour certaines OAP comme celle relative à la Santé environnementale, soit en cours de révision grâce à des ajouts comme pour des OAP sectorielles ou des règles graphiques et écrites. Ces évolutions prennent en compte les recommandations de l'Autorité environnementale, les avis des villes et des personnes publiques associées, des observations recueillies lors de l'enquête publique, ainsi que les conclusions et avis de la commission d'enquête publique. Le dossier de révision du PLUi a été amendé en vue de son approbation pour une meilleure prise en compte de l'environnement.

## 3.2 Les apports de l'évaluation environnementale et son bilan

L'évaluation environnementale s'attache notamment à considérer le PLUi en application de la séquence éviter, réduire, compenser. Cette logique est au cœur de la prise en compte de l'environnement comme envisagé par le code de l'environnement. A cet égard, le PLUi se positionne résolument en faveur de l'évitement et de la réduction des impacts sur l'environnement, plutôt que de la compensation. Entre autres éléments, il est possible de citer l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve qui priorise la réhabilitation sur les opérations de démolition-reconstruction, mais également toutes les dispositions réglementaires visant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers notamment en réduisant leur consommation potentielle et en augmentant les superficies des zonages protecteurs. Ceci s'explique par la volonté de l'Etablissement public territorial d'intensifier ses exigences en matière de préservation et de développement de l'environnement, de protection des populations, de lutte contre le dérèglement climatique et d'adaptation à ce dernier. A ce titre, l'évaluation environnementale du PLUi n'envisage que peu d'effets négatifs susceptibles de donner lieu à une compensation.

L'Etablissement public territorial de Plaine Commune était déjà très sensibilisé aux problématiques environnementale (Trame verte et bleue, lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, gestion intégrée des eaux pluviales, promotion des mobilités alternatives, *etc*.). Le nouveau Projet d'aménagement et de développement durables a donc intégré ces dimensions dès ses toutes premières versions, en cherchant une cohérence entre projets et protections. La révision a permis d'accentuer la prise en compte de l'environnement, notamment en positionnant les ambitions relatives à cette thématique comme première priorité, ainsi qu'en étoffant les orientations sur ce sujet avec une approche forte sur la lutte contre le changement climatique, l'atténuation de ses effets et l'adaptation à ceux-ci, et sur les questions de santé.

Tout au long du processus de révision, les nombreux temps d'échanges et de partage qui ont mobilisé les villes, le public, les partenaires ainsi que la Commission d'enquête publique, ont permis d'enrichir le projet de révision du PLUi, de le compléter et de l'amender dans le sens d'une meilleure traduction des ambitions environnementales du PADD et d'une meilleure réponse aux enjeux du territoire.
Au fil de l'élaboration du projet de révision du PLUi, diverses alternatives ont été étudiées pour ajuster au mieux le niveau de contrainte et d'incitation du document – qu'il s'agisse des OAP thématiques et sectorielles, des dispositions réglementaires (écrites et graphiques), ainsi que les objectifs de développement. Ces éléments sont disponibles dans le document n°1.6 – Justification des choix. Les éléments concernant la prise en compte des enjeux environnementaux sont étudiés de façon plus spécifique dans le document n°1.4 – Evaluation environnementale, notamment dans son chapitre 2.7 – Choix opérés en lien avec la préservation de l'environnement.

### 3.2.1 Les orientations d'aménagement thématiques

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, les choix suivants ont été opérés :

- la transformation de l'OAP thématique Environnement et santé du PLUi de 2020 en 5 OAP distinctes plus lisibles, opérationnelles et volontaristes :

  - l'**OAP Santé environnementale**. Elle traite de l'exposition des populations aux risques et pollutions. Pour répondre à ces enjeux majeurs, Plaine Commune a décidé de donner une place à part entière à la lutte contre les pollutions et la réduction des risques sur la santé des populations en créant cette OAP. En renforçant ces thématiques, le PLUi contraint les porteurs de projets d'aménagement et de construction à investiguer davantage pour protéger les populations. L'OAP propose un plan permettant d'aborder les différents sujets de la santé environnementale relevant du champ d'action du PLUi. Ainsi, elle vise à :
    - 1. limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;
    - 2. Prendre en compte l'impact du bruit ;
    - 3. Protéger les populations face aux risques liés à la pollution des sols ;
    - 4. protéger des risques naturels et technologiques.

  - l'**OAP Réhabilitation et construction neuve**. Elle vise une priorisation de la réhabilitation sur la démolition-reconstruction, promeut l'efficacité énergétique du bâti et son bioclimatisme. Elle répond à de nombreux enjeux territoriaux, notamment la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, le développement de logements confortables en lien avec la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune, ou encore les exigences en matière d'adaptation du bâti au dérèglement climatique. Elle permet de mettre en exergue l'importance de l'économie circulaire et l'utilisation de matériaux bas carbone pour limiter les impacts environnementaux (émissions de gaz à effet de serre, économie du foncier et des espaces de nature, *etc.*). Elle porte aussi une approche d'accompagnement du développement des énergies renouvelables ou encore d'équilibre avec la préservation patrimoniale ;

  - l'**OAP Trame verte et bleue**. Elle a pour double objectif de préserver les espaces de nature et la biodiversité déjà présente, particulièrement au nord du territoire et de permettre leur essor dans la partie sud actuellement largement déficitaire. Elle porte les objectifs suivants :
    - rendre plus opérationnelles les mesures visant à préserver et améliorer la place de la Trame verte et bleue, en s'appuyant aussi sur le règlement du PLUi ;
    - cartographier à la parcelle les enjeux et les objectifs afin de concrétiser davantage les orientations ;
    - offrir une plus grande cohérence dans les orientations spécifiques à l'écologie urbaine en les rassemblant au sein d'un document lisible afin de favoriser l'instruction du droit des sols.

    La Trame verte et bleue est amplifiée et précisée à travers une cartographie règlementaire à laquelle sont associées de nombreuses règles et portant des ambitions fortes sur les plans quantitatifs et qualitatifs en matière de préservation et d'augmentation des espaces de nature du territoire

  - l'**OAP Paysage**. Elle porte les orientations relatives à la préservation et l'amélioration du cadre de vie perçu et vécu par les populations. Elle vise notamment à protéger les percées visuelles et les vues, à traiter les seuils urbains, à mailler les espaces de respirations en lien avec la Trame verte et bleue, à préserver la diversité des formes urbaines ou encore à prendre en compte les caractéristiques des unités paysagères du territoire ;

- l'**OAP Seine et Canal Saint-Denis**. Elle traite des composantes environnementales, économiques, paysagères, *etc*. des deux axes en eau majeurs du territoire. Elle permet l'articulation des différents enjeux sur ces axes structurants, très sensibles environnementalement parlant, nécessaires à l'économie du territoire et indispensables au cadre de vie des populations résidentes.

- la création des OAP thématiques **Mise en valeur patrimoniale** et **Paysage**, vise à préserver et améliorer le cadre de vie des habitants, dans les formes urbaines comme dans les espaces verts, avec des préconisations concernant la réhabilitation et également les constructions neuves ; la première participant à des objectifs communs à l'OAP Réhabilitation et construction neuve, mais appliqués au bâti patrimonial protégé au PLUi ;

- la création de l'OAP thématique **Seine et Canal Saint-Denis** permet d'aborder spécifiquement les enjeux multiples de ces voies d'eau : l'enrichissement de leurs qualités paysagères, la renaturation de leurs abords, la qualité des constructions à proximité avec les principes de l'urbanisme fluvial, la cohabitation des usages notamment économiques et récréatifs, *etc*. ;

- la meilleure prise en compte de l'environnement dans les **OAP Développement économique** (auparavant Commerce et artisanat) et **Grands axes et espaces publics** (auparavant Grands axes et urbanisme de liaison) favorise notamment les désimperméabilisation, l'usage raisonné du foncier, la gestion des eaux pluviales par infiltration, la végétalisation, le recours aux modes actifs ;

- l'approche environnementale a été renforcée dans les 37 OAP sectorielles avec une systématisation de l'Etat initial de l'environnement sur le secteur du projet. Elles ont été analysées à l'aune de 10 thématiques (imperméabilisation, effet d'îlot de chaleur urbain, carence en espaces verts, énergie, espèces, Trame verte et bleue, risques, pollutions, eau, patrimoine). Plusieurs projets ont été amendés suite à cette analyse afin de mieux considérer la thématique environnementale.

### 3.2.2 Les règlements écrit et graphique

L'évolution des règlements écrit et graphique a visé notamment à multiplier les éléments de protection environnementale, à favoriser les transitions énergétique et écologique, à améliorer l'usage des mobilités décarbonées, notamment en favorisant les densités importantes à proximité des gares du Grand Paris Express ou encore en développant les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés. Les principales mesures et leurs justifications sont les suivantes :

- la préservation très forte des espaces naturels, agricoles et forestiers et particulièrement des deux zones Natura 2000, mais également des parcs et jardins, avec un classement en zone N et des protections plus localisées (EBC, EVP, EVPr) ou encore des zonages urbains restrictifs (UVP), ainsi qu'à travers une diminution importante de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle prévue dans le PLUi de 2020 (3,8 hectares au lieu de 7 hectares) ;
- la préservation des jardins de l'habitat pavillonnaire à travers le zonage UH comportant une bande de constructibilité de pleine terre avec des ratios de pleine terre élevées ;
- la majoration de gabarit (majoration de la hauteur maximale du règlement écrit ou graphique d'un niveau dans la limite de 4 m) en cas d'aménagement d'une surface de pleine terre supérieure de 15 points au coefficient exigé dans les règles de nature en ville s'appliquant au projet (incitant ainsi à augmenter les surfaces de pleine terre dans les projets) ;
- le développement de secteurs humides à préserver suite aux remarques portées par l'Autorité environnementale et le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis ;
- le renforcement des règles de nature en ville (préservation de la pleine terre existante, renforcement des ratios de pleine terre, renforcement de la compensation des arbres abattus, développement des aménagements biophiles en toiture, *etc*.) ;
- l'évolution des règles de toitures afin de favoriser soit l'activation par la végétalisation, soit par les énergies renouvelables : avec notamment l'ambition d'apporter davantage d'espaces accessibles et rafraîchis aux habitants et travailleurs du territoire ;

- l'évolution des règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés, afin d'amplifier leur usage et de se conformer non seulement au Plan Local de Déplacement mais aussi au Plan local de mobilité de Plaine Commune ;
- l'évolution des règles relatives à la gestion de l'eau et de l'assainissement pour intégrer les éléments du Schéma d'aménagement et de gestions des eaux Croult – Enghien – Vieille-Mer et répondre aux exigences de gestion à la parcelle des pluies décennales ;
- l'intensification urbaine de nombreux secteurs d'aménagement comme Pleyel à Saint-Denis, Marcreux à Aubervilliers ou Six Routes à La Courneuve, à la fois favorable à la densification autour des gares de transports en commun, mais susceptible d'amplifier les effets d'îlot de chaleur urbain, le ruissellement, la congestion automobile, *etc*.

L'évaluation environnementale a permis de porter une réflexion sur la formulation de certaines règles de densité, implantation des constructions, *etc*. Elle a aussi contribué à conforter de nouvelles règles environnementales.

Globalement, le PLUi a les incidences suivantes :

- des effets positifs sur la lutte contre le changement climatique, l'atténuation et l'adaptation à ses effets, notamment via la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, le développement des énergies renouvelables et de récupération, la réduction des besoins en déplacements et le développement des déplacements décarbonés, le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- des effets positifs sur la préservation des ressources naturelles, notamment grâce à la gestion rationnelle de la ressource foncière, le développement de l'agriculture urbaine, la préservation et l'amélioration de la gestion de la ressource en eau, le développement des matériaux durables et de l'économie circulaire ;
- des effets positifs sur la biodiversité et les écosystèmes, notamment à travers la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier, la préservation et le renforcement de la place de la nature et du patrimoine naturel, les continuités écologiques, l'émergence de la trame noire et la biodiversité ;
- des effets positifs sur les paysages et le patrimoine, notamment avec les dispositions visant une amélioration de la qualité du cadre de vie et du paysage, ainsi que la valorisation du patrimoine architectural et urbain.
- des effets positifs sur la santé des populations, notamment via la diminution de l'exposition aux risques technologiques et naturels, la réduction des pollutions, la réduction et la gestion des déchets, et l'amélioration des facteurs de santé.

### 3.2.3 Incidences résiduelles et mesures

Le premier principe de compensation est celui de ne pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est en ce sens que le PLUi 2025 se veut moins consommateur que la première mouture de 2020. Pour cela, la consommation a été réduite de 7 hectares à 3,8 hectares. En outre, le PLUi s'attache à porter les pratiques de renaturation et de création d'espaces verts sur le territoire.

Il est à noter que 30,7 hectares d'emplacements réservés sont inscrits sur le règlement graphique du PLUi pour permettre ces créations. Parmi les éléments les plus significatifs, se trouvent notamment :

| Secteur | Compensation |
|---|---|
| **Aubervilliers** | • Création d'un espace vert entre le quai Lucien Lefranc et la rue de la Haie Coq avec 6 700 m². |
| **La Courneuve** | • Renaturation d'un espace de 126 800 m² sur le Terrain des Essences déjà réalisé dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques |
| **Saint-Denis** | • Création d'un espace vert et sportif de 12 800 m² dans le secteur Paul Lafargue ;<br>• Développement de jardins familiaux à hauteur de 29 400 m² au Fort de l'Est ;<br>• Création d'un espace vert de 25 200 m² chemin des Cailloux ;<br>• Création d'un espace vert de 35 800 m² à Confluence entre la Seine et le canal Saint-Denis ; |

| Secteur | Compensation |
|---|---|
| | • Création de deux espaces verts sur le secteur ouest de Wilson et de la Porte la Chapelle, aux abords de la continuité écologique sud du territoire qui visera notamment à favoriser la circulation des espèces, pour une superficie de 14 100 m² et 6 400 m² ;<br>• Création d'un parc de 6 100 m² sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier. |
| **Saint-Ouen-sur-Seine** | • Extension du square Marmottan pour une superficie supplémentaire de 4 400 m². |

Au total 34 emplacements sont réservés pour la création ou l'extension d'espaces verts. En outre, 28 servitudes de localisation sont inscrites afin d'amplifier la place de la nature en ville.

Une vigilance importante doit cependant être apportée sur les principes de compensation de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommés qui auraient notamment pour conséquence de dégrader des situations écologiques favorables sur certains espaces. En principe, la compensation doit permettre de recréer un espace NAF et ne peut donc se faire sur des secteurs déjà identifiés comme espaces NAF. Ainsi, certaines réalisations de parcs prévues sur des friches dont la qualité écologique est reconnue (dans le secteur de La Briche : création d'un parc de 1 hectare sur la friche de la rue de l'Yser ; compensation de la disparition de jardins familiaux au sein d'un bois constitué au Fort d'Aubervilliers, *etc*.) prendront soin de préserver ces qualités écologiques existantes. D'autres projets, comme l'OAP 30 – Clos Saint-Lazare Frange Stalingrad ou l'OAP 31 – Îlot des Poiriers impactent des espaces ouverts artificialisés végétalisés, ne préservant qu'une partie de la friche.

Au sein des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles[2], le souhait de développement de la place de la nature en ville et de préservation de la biodiversité est traduit de la manière suivante :

| OAP Sectorielle | Objectif |
|---|---|
| 3 – Pont de Stains à Aubervilliers | Elle accompagne notamment la création d'un parc à l'angle de la rue de la Haie Coq et du quai Lucien Lefranc, dont l'emplacement réservé est mentionné en amont, et l'amélioration des connexions écologiques entre le parc Aimé Césaire et le canal Saint-Denis, ainsi que la végétalisation du Lucien Lefranc. |
| 7 – Orgemont à Epinay-sur-Seine | Elle propose une mutualisation des objectifs de pleine terre au sein d'un grand parc central qui vise à renforcer la continuité écologique nord-sud partant du lac d'Enghien-les-Bains vers la Seine. |
| 10 – Mermoz à La Courneuve | Elle demande le renforcement de la place de la nature, notamment en s'appuyant sur les continuités écologiques présentes sur la zone d'activités économiques qu'elles soient locales (Talus du T11) ou d'intérêt intercommunal et repérés à la Trame verte et bleue (Talus de l'A1). Elle vise notamment à développer une continuité écologique nord-sud à partir du parc départemental Georges Valbon. |
| 13 – Six-Routes à La Courneuve | Elle vise la création d'un parc au nord le long de l'axe autoroutier A1 et son prolongement le long de la RD901 en lien avec le renforcement de la Trame verte et bleue (Talus de l'A1, connexion avec Moulin Neuf). |
| 14 – Jaurès – 19 mars 1962 à L'Île-Saint-Denis | Elle demande la création d'une continuité de cœurs d'îlots végétalisés à proximité de la Seine sur un secteur aujourd'hui très artificialisé. |
| 15 – Village Olympique et Paralympique à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis | Elle accompagne la création du mail Finot en cours de réalisation, et développe les continuités écologiques via les espaces publics en direction du corridor majeur que constitue la Seine. |
| 16 – Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine | Elle demande la préservation de la pleine terre déjà présente et son épaississement à travers la création d'un parc au nord le long de l'avenue Maurice Utrillo. Elle insiste aussi sur le maintien et le renforcement de la continuité écologique constituée par les talus du faisceau ferré du RER D. Enfin, elle vise la création d'un mail planté, d'un square en cœur de quartier et d'un complexe de cœurs d'îlots végétalisés en pleine terre. |

[2] *Ne sont listées ici que les orientations et d'aménagement de programmation dont l'apport au développement de la Trame verte et bleue ne s'arrête pas à la préservation de l'existant, mais bien à la création de nouveau espaces favorables*

| OAP Sectorielle | Objectif |
|---|---|
| 17 – Rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine | Elle demande la création d'un espace vert au sud du projet sur un secteur actuellement entièrement imperméabilisé. |
| 19 – Plaine Saulnier à Saint-Denis | Elle vise la création d'un point de départ pour une continuité écologique nord sud partant du bassin de la Maltournée sur le canal et rejoignant les talus de l'A86 (noyau secondaire de biodiversité), en connectant aussi un noyau tertiaire. Elle implique aussi la création d'un parc de 1,5 hectare. |
| 20 – Pleyel à Saint-Denis | Elle vise l'extension du parc situé au sud en direction du centre du quartier. A long terme elle encourage le développement d'une boucle de biodiversité autour du quartier en connectant la chaîne des parcs voisins. |
| 23 – Duclos – Poterie à Saint-Denis | Elle porte notamment le développement de nombreuses continuités écologiques est-ouest et nord-sud en lien avec le réseau ferré et La Briche ou encore vers la rue Maurice Thorez. En outre, elle porte la désimperméabilisation et la végétalisation de l'îlot Duclos. |
| 26 – Victor Hugo Centre hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord à Saint-Ouen-sur-Seine | Sur un site entièrement artificialisé aujourd'hui l'OAP demande la création d'un parc de 3 000 m² le long de la rue Louis Blanc. |
| 29 – Centre-ville de Stains | Elle prend largement en compte le rôle de pivot qu'elle pourrait devenir pour la Trame verte et bleue en visant le renforcement des continuités écologiques nord-sud et est-ouest. Elle demande la végétalisation et la désimperméabilisation de nombreux espaces notamment le parvis de l'école Joliot-Curie, la place du Colonel Fabien, le square du monument aux morts, *etc*. |
| 35 – Entrepôts et magasins généraux de Paris à Aubervilliers et Saint-Denis | L'orientation d'aménagement et de programmation vise à développer la continuité écologique du sud en s'appuyant sur les noyaux de biodiversité secondaires (cimetière de La Chapelle et forêt urbaine des EMGP) et tertiaire (square Emile Pereire) et lui permettre de s'étendre ver le faisceau ferré nord et le cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine. Elle vise aussi la création d'un espace de nature dans la partie nord, non loin de la rue des Gardinoux sur un secteur aujourd'hui entièrement imperméabilisé. |
| 36 – Les Deux Portes à Saint-Denis et Aubervilliers | Elle vise à renforcer la continuité écologique mentionnée pour l'OAP 35, notamment en créant un parc central. |
| 37 – La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine | Elle porte le dévoiement de la RD914 afin de développer un mail planté et la constitution d'un parc en rive de Seine. Une bande de 15 m de retrait de toute construction est appliquée à partir de la berge de Seine et les mesures de développement de la biodiversité sont renforcées. En outre, en lien avec la Confluence avec la Seine et le canal Saint-Denis, la création d'un parc est souhaitée et la réouverture des cours d'eau (rus d'Enghien et d'Arra) est demandée. |

Malgré le processus d'amélioration continu qu'est l'évaluation environnementale, le PLUi présente néanmoins des incidences résiduelles sur les thématiques de l'adaptation au changement climatique, de la gestion des eaux, de la biodiversité et des continuités écologiques, des paysages urbains et de la prévention des risques naturels et de la santé, du fait des trois « faiblesses » suivantes qui ont été relevées :

- ambition de croissance importante de la population, aussi motivée par les objectifs et dynamiques régionales, dans un territoire subissant des pollutions majeures ;
- consommation de 3,8 hectares d'espaces naturels relictuels dans un territoire carencé en espaces verts ;
- protection limitée des espaces végétalisés inclus dans le tissu urbain, malgré l'intensification de la protection des EVP.

Dans son champ de compétences, le PLUi traduit les différentes politiques publiques menées par Plaine Commune en faveur de l'environnement, en établissant des règles d'urbanisme permettant d'améliorer la qualité environnementale et les conditions de vie des populations sur le territoire, parallèlement à la mise en œuvre de plans et politiques spécifiques (Plan climat air énergie territorial, Référentiel d'aménagement soutenable, Convention qualité constructions neuves, Plan de végétalisation et de rafraîchissement,

Schéma directeur d'aménagement lumière, Plan arbre 2030, démarche Seine, *etc*.). Son évolution actuelle permet de créer des indicateurs de suivi stables et évolutifs.

Ainsi, pour analyser ses impacts sur l'environnement et pour mieux comprendre ses effets sur le long terme plusieurs démarches ont été entreprises et consolidées :

- une amélioration de la précision du Mode d'occupation des sols et un affinement local de son interprétation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette démarche doit permettre de mieux protéger ces espaces et de mieux analyser leurs consommations potentielles ;
- un diagnostic de pleine terre va être réalisé qui va permettre d'affiner davantage sa protection à l'échelle du territoire ;
- l'amélioration de la précision de la Trame verte et bleue doit permettre le développement d'un observatoire précis des noyaux de biodiversité, particulièrement secondaires et tertiaires, et de leur éventuelle artificialisation, au-delà d'une analyse fondée seulement sur les friches du territoire. En outre, le passage à un dessin de la Trame verte et bleue à la parcelle doit permettre d'analyser dans le temps au sein des continuités écologiques, l'évolution du taux de végétalisation et du taux de pleine terre ;
- le suivi des masses de zonage (A, N, UVP) et des masses de protections (EBC,EVP, EVPr, etc.) au fur et à mesure des évolutions du PLUi depuis 2020 constitue aussi un élément d'observation précis des efforts consentis pour la préservation de l'environnement ;
- le suivi des autorisations d'urbanisme et notamment des aspects règlementaires environnementaux doit permettre de capitaliser et d'améliorer l'approche de Plaine Commune dans une logique de boucle alimentant les réflexions pour l'amélioration du PLUi lui-même.

# 4 LA PRISE EN COMPTE DES CONSULTATIONS AUXQUELLES IL A ETE PROCEDE

## 4.1 La démarche de concertation préalable

Par une délibération en date du 14 février 2023, le Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune a défini les objectifs de la révision et défini les modalités de concertation avec le public. La démarche de concertation préalable a été déployée de manière continue durant toutes les phases d'élaboration de la révision du PLUi, en 3 phases distinctes :

- la phase d'élaboration du diagnostic et des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la phase de révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles ;
- la phase de révision du volet règlementaire (règlements écrit et graphique).

Durant cette concertation préalable, de nombreux moyens d'information, de sensibilisation et d'expression du public ont été mis en œuvre, à savoir notamment, la création du « Journal du PLUi » édité en 3 numéros successifs, l'organisation d'une exposition évolutive et itinérante au siège de Plaine Commune et dans plusieurs villes du territoire, la création d'une adresse mail dédiée, la tenue de 5 réunions publiques intercommunales avant l'arrêt du projet, 5 ateliers citoyens dans le cadre d'une démarche participative sur le patrimoine bâti (dont 2 qui se sont tenus après l'arrêt du projet de révision du PLUi)[3], ainsi que la création de pages internet dédiées à la révision et de publications d'information sur le contenu et l'avancée de la procédure de révision sur le site internet de Plaine Commune et des villes membres.

La concertation préalable a confirmé l'importance de plusieurs sujets et exigences parmi la population, auxquelles le projet de PLUi révisé répond par les moyens qui sont les siens :

- le manque en espaces vert et nature en ville et le besoin de végétalisation ;
- l'exposition aux pollutions (notamment atmosphériques) et le besoin de s'en prémunir ;
- la crainte face à une densification trop forte et des dysfonctionnements dans le tissu pavillonnaire ;
- la prise en compte du changement climatique et l'adaptation à ses conséquences dans l'espace public comme à l'échelle du bâti ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives.

## 4.2 Consultation sur le projet de révision du PLUi arrêté

### 4.2.1 La consultation de l'autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale a émis un avis le 26 février 2025 sur le projet de PLUi révisé et sur son évaluation environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- les milieux naturels, la biodiversité et le patrimoine ;
- la santé humaine et les mobilités ;
- l'adaptation au changement climatique et les risques naturels ;
- l'empreinte carbone des opérations et la performance du bâti.

Ses principales recommandations sont les suivantes :

1. établir un diagnostic initial de la pleine terre pour démontrer que le PLUi révisé ne dégrade pas la situation en matière d'artificialisation des sols ;
2. prioriser les actions de l'Etablissement public territorial en faveur de la réduction de la multi-exposition aux pollutions dans les secteurs les plus vulnérables, en intégrant la modélisation du bruit et de la qualité de l'air ;
3. démontrer l'adéquation du niveau d'ambition des règles et dispositions prévues au sein du projet de PLUi avec les enjeux sanitaires territorialisés ;

[3] *Un atelier a porté sur des propositions d'ajout de protections « post-révision » ; le second sur le projet de révision.*

4. retranscrire les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation dans les OAP sectorielles et favoriser la résilience des quartiers et projets urbains aux risques d'inondation par débordement et ruissellement pour des précipitations importantes ;

5. rendre compte de l'insertion des projets d'aménagement ou d'infrastructures prévus par le PLUi par la production de représentations visuelles (perspectives et axonométries).

La réponse à l'ensemble des recommandations a été réalisée dans le mémoire en réponse. Les éléments suivants synthétisent la réponse aux principales recommandations :

1. L'Etablissement public territorial de Plaine Commune, en collaboration avec d'autres collectivités territoriales et partenaires, travaille à développer un outil d'observation et de diagnostic évolutif. Les modalités de celui-ci sont en cours d'élaboration car de nombreuses méthodologies voient le jour ces derniers mois pour permettre une identification précise de l'occupation des sols. Cela permettra à terme de respecter les objectifs de préservation de la pleine terre existante et de production de nouvelle pleine terre permettant de tendre vers 30% de pleine terre à l'échelle de Plaine Commune[4] ainsi que d'alimenter l'état initial de l'environnement (document n°1-3) du PLUi. S'il est important de souligner que la création de ce diagnostic devrait permettre de mieux savoir ce qu'il y a à préserver sur l'ensemble de Plaine Commune, de nombreux objectifs chiffrés de création de pleine terre sont inscrits dans les dispositions générales du règlement (document n°4.1.1), ainsi que dans les règlements de zones (document n°4.1.2).

2. Le PLUi identifie dans l'Etat initial de l'environnement les secteurs géographiques les plus vulnérables en termes de multi-expositions aux pollutions (air, bruit, sols, eau) et risques environnementaux (industriel, ilot de chaleur urbain…) sur le territoire (document n°1.3). Les actions visant à une réduction à la source des pollutions atmosphériques et sonores dans ces secteurs géographiques, et notamment le long des grands axes autoroutiers, routiers et ferroviaires et à proximité des infrastructures aéroportuaires, ne relèvent pas du champ des compétences du PLUi et de l'Etablissement public territorial Plaine Commune. Les mesures mises en œuvre dans le PLUi visent donc surtout à éviter d'exposer plus et à protéger les populations aux pollutions atmosphériques et sonores, à protéger les habitants actuels et futurs du territoire (instaurations de périmètres d'interdiction et de vigilance face aux pollutions atmosphériques, création des OAP Santé environnement, Trame verte et bleue, Réhabilitation et construction neuve, renforcement des règles relatives à la préservation et au développement de la Trame verte et bleue).

3. Ces éléments figurent dans la Justification des choix sous forme de recensements reprenant l'ensemble des modifications engendrées par la révision du PLUi de Plaine Commune.

4. Le PLUi révisé fait figurer dans chaque OAP sectorielle, un état initial de l'environnement écrit et complété de trois cartes. La carte relative à la Trame verte et bleue et aux risques naturels fait figurer la zone d'application du Plan de prévention du risque inondation (PPRi), tous niveaux d'aléas confondus, ayant vocation à rappeler la nécessité de le consulter. Les dispositions du PPRi, figurant en annexe au sein de la liste des Servitudes d'utilité publique, s'appliquent à tout projet situé sur la zone, indépendamment du PLUi, définissant les obligations auxquelles se conformer. Les OAP sectorielles n'ont pas vocation à donner des orientations supplémentaires dans les secteurs du PPRI ni à répéter des dispositions d'une norme supérieure. Cependant, une mention a été ajoutée dans l'état initial de l'environnement des OAP concernées par la SUP I1 (Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz) ainsi que par le PPRi. En outre, les cartes du contexte environnemental des OAP sectorielles intègrent désormais une représentation graphique de la SUP I1 et du risque de retrait-gonflement des argiles.

*[4] Prescription 86 du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris : « La présente prescription poursuit un double objectif : 1 – maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ; / 2 – renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30% minimum de pleine terre. […] ».*

Le PLUi prévoit des projets d'aménagement qui font l'objet d'une réflexion opérationnelle approfondie, menée sur le temps long, en lien étroit avec les autres directions de l'Etablissement public territorial Plaine Commune, avec les villes ainsi qu'avec les partenaires institutionnels et privés. Le scénario retenu pour chaque projet d'aménagement est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3-3) et dans les règlements écrits et graphiques (document n°4). Le PLUi planifie les projets d'aménagement et de construction et détermine les règles urbaines qui encadrent leur réalisation. En revanche, le document d'urbanisme n'a pas pour objet de donner à voir des projets urbains dont les représentations visuelles évoluent au fil de l'avancée des projets. Une grande majorité des projets font l'objet de concours associant architectes et paysagistes ; il n'est pas possible d'anticiper leurs réponses. Les projets d'infrastructures de transports sont élaborés par des partenaires institutionnels extérieurs, notamment Île-de-France Mobilité et la Société des grands projets. L'Etablissement public territorial Plaine Commune ne dispose pas des droits de diffusion des représentations visuelles de ces projets.

### 4.2.2 La consultation des villes membres

Les maires des communes membres ont été associés à l'ensemble de la procédure et réunis pour en échanger lors des Conférences intercommunales des Maires (25 janvier 2023, 10 janvier, 24 juin 2024 et 1er octobre 2025). L'ensemble des élus municipaux et territoriaux a pu suivre la révision du PLUi lors des présentations en Conférence territoriale unique (21 avril 2023 et 14 novembre 2024) et en Conférence de l'Exécutif territorial (24 janvier, 28 février, 19 juin, 6 novembre 2024 et 8 octobre 2025).

L'ensemble des conseils municipaux ont notamment débattu sur les orientations générales du PADD révisé, entre les mois de septembre et novembre 2023.

Suite à l'arrêt de la révision du PLUi au Conseil de Territoire du 19 novembre 2024, le projet de révision a été notifié, pour avis, à l'ensemble des communes membres.

Les conseils municipaux des différentes villes du territoire ont tous remis un avis favorable sur le projet de révision du PLUi arrêté entre les mois de décembre 2024 et février 2025.

Ces avis ont tous été intégrés au dossier d'enquête publique.

### 4.2.3 Consultation des personnes publiques associées et des organismes associés

69 personnes publiques associées et organismes consultés ont été saisis pour avis sur le projet de révision arrêté. Parmi ces derniers, 27 ont émis un avis, à savoir notamment la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CIPENAF).

Les éléments abordés par les PPA hors environnement sont les suivants :

- Habitat, patrimoine et constructibilité sur tout le territoire (demandes de dérogation de la SGP et de la RATP, demandes de modifications de l'Etat dont certaines refusées pour le bien de la préservation de la biodiversité et du paysage et d'autres acceptées pour une meilleure prise en compte des énergies renouvelables et qualités architecturales, demandes de modification des OAP en faveur d'une synthèse et d'éléments moins prescriptifs auxquelles Plaine Commune a répondu favorablement) ;
- Mobilité sur tout le territoire (principalement des demandes en ce qui concerne le stationnement, Plaine Commune a répondu défavorablement en ce qui concernait la réduction des places vélo) ;
- Divers sur tout le territoire ;
- Demandes localisées.

Les principales demandes concernant l'environnement sur le territoire de Plaine Commune et les réponses apportées sont les suivantes :

- Plusieurs demandes sont formulées par la Société des Grands projets (SGP) afin d'ajuster la Trame Verte et Bleue (TVB) sur leurs projets, auxquelles Plaine Commune a répondu favorablement lorsque les demandes étaient justifiées par une antériorité des procédures ou des sujets de sécurité. En revanche, Plaine Commune est défavorable aux demandes de

dérogation pour réduire les exigences en termes de pleine terre de la RATP ou du traitement environnemental et paysager des espaces libres pour IDFM, ou encore la réduction d'un EBC pour GRTgaz.

- La MGP note une incompatibilité de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) avec les prescriptions du SCOT-M ainsi que la nécessité d'une compensation de l'imperméabilisation à 150%. Plaine Commune justifie la consommation des ENAF en mettant en avant une réduction de la surface consommée par rapport au PLUi de 2020 (3,8 hectares contre 7 hectares auparavant), corrige un oubli, et démontre que la surface des nouveaux espaces protégés (zone N, EVP…) compense cette consommation.
- Plusieurs demandes sont faites sur l'actualisation d'éléments dans l'état initial de l'environnement (document 1-3) auxquelles Plaine Commune répond favorablement (site Natura 2000 avec le formulaire standard de données, eau potable avec les éléments du SEDIF, présentation des STECAL, ajouts d'éléments sur la vulnérabilité au risque inondation). En revanche Plaine Commune souligne l'impossibilité de prendre en compte les rus de Montfort et du Rouillon étant donné qu'ils ont, depuis, été détournés.
- Des ajustements à l'écriture des règles des toitures actives pour les projets de transports publics, ou pour les structures bois ou les toitures en pente ont été effectués pour répondre aux demandes de l'Etat, la RATP, la SGP, la SNCF et SOREQA.
- L'Etat demande la création de secteurs d'inconstructibilité dans les secteurs Natura 2000, mais Plaine Commune n'y répond pas favorablement dans la mesure où ceux-ci sont déjà protégés.
- Suite à la demande du SAGE que des recommandations soient faites concernant la désimperméabilisation de certaines surfaces de bâti, Plaine Commune répond favorablement et a ajouté des recommandations sur ce sujet dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve.
- Concernant la thématique des zones humides, l'Etat et le SAGE ont fait plusieurs demandes. Suite à ces dernières, les zones humides avérées identifiées par le SAGE sont protégées au cas par cas (12 dans le parc Georges Valbon) et matérialisées sur les cartes de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue ; néanmoins le PLUi ne fait pas de « redite » par rapport aux autres législations qui ne sont pas de son ressort en la matière et ne matérialisera pas les zones humides potentielles, celles-ci ne correspondant pas nécessairement à la réalité du terrain.
- Des ajustements sont effectués pour la prise en compte des rus afin de répondre à une demande du SAGE et une marge de recul autour des cours d'eau a été intégrée dans le règlement pour répondre à une demande de l'Etat.
- Le SAGE demande que des règles plus exigeantes soient appliquées aux équipements publics concernant la gestion des eaux (en termes d'exemplarité), mais Plaine Commune y répond défavorablement étant donné que ce sujet est déjà rigoureusement traité dans le PLUi.
- L'Etat demande à étudier davantage les continuités écologiques vis-à-vis de celles du SCOT-M mais Plaine Commune justifie précisément, au cas par cas, qu'elles sont déjà prises en compte.
- L'Etat demande la correction du paragraphe d'introduction de l'OAP thématique Santé environnementale et Plaine Commune y répond favorablement.
- L'Etat demande l'intégration des dispositions des PPR et notamment du PPR mouvement de terrain dans le PLUi (règlement, OAP) mais Plaine Commune rappelle qu'il s'agit de servitudes et que des renvois y sont déjà fait. Néanmoins, elles seront bien intégrées à la carte afférente de l'OAP thématique Santé Environnementale ainsi que dans les OAP sectorielles concernées.
- L'Etat demande à ce que les exigences de compensation ne concernent pas les espèces invasives ; cependant Plaine Commune y répond défavorablement car les aménités rendues par ces espèces (rafraichissement…) doivent être compensées.

- De nombreuses demandes ont été faites sur les règles relatives aux toitures actives qui seront reformulées.

Quant à **la CIPENAF**, elle a émis un avis favorable le 24 janvier 2025 - sans réserve, ni recommandation – sur le projet de révision. Elle a pris acte d'une réduction de la consommation prévisionnelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au précédent Plan local d'urbanisme intercommunal – passant d'une prévision de 7 hectares dans le PLUi approuvé en 2020 à une consommation estimée de 3,8 hectares suite à la révision. Cette consommation est donc très réduite et compatible avec les prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris.

## 4.3 L'enquête publique sur la révision du PLUi arrêté

### 4.3.1 Les observations du public

La révision du PLUi a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 22 avril 2025 au 2 juin 2025 inclus.

Pour ce faire, le Tribunal administratif de Montreuil a désigné, le 19 décembre 2024, une commission d'enquête, composée de 3 commissaires enquêteurs titulaire et d'un commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique.

Des permanences ont été tenues dans chacune des villes membres et au siège de l'EPT (13 en tout). Une réunion publique a été réalisée le 13 mai 2025. La commission d'enquête a dénombré 317 observations au total dont 22 ont été déposées deux fois, ce qui donne un total d'observations nouvelles de 295 observations.

Les principales thématiques générales relevées par la commission d'enquête sont les suivantes :

- L'aménagement, le paysage et l'habitat ;
- Le renforcement de la nature ;
- L'environnement (eau, empreinte carbone et santé) ;
- Le règlement, zonages et servitudes ;
- Les activités économiques ;
- Les informations et la communication autour de la révision du PLUI ;
- Les espaces publics.

Comme lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLUi en 2020, les participants ont abordé le sujet de la préservation des espaces verts et des arbres, avec une forte mobilisation à Aubervilliers pour défendre le Fort d'Aubervilliers et la friche Griset, ainsi qu'à la Porte de Saint-Ouen (construction d'immeubles sur une friche qui devait être transformée en jardin public) ou encore dans les quartiers entourant le futur campus hospitalo-universitaire de Grand Paris Nord.

Selon le rapport de la commission d'enquête, des observations portant sur le même sujet et pouvant être assimilées à des pétitions, ont notamment porté sur le devenir de la friche Griset à Aubervilliers, la modification du zonage d'une partie de l'impasse de la Villa Prévoyance à Saint-Ouen-sur-Seine et la réduction de la constructibilité sur le chemin de halage à Epinay-sur-Seine.

La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 17 juin 2025 auquel Plaine Commune a répondu par un mémoire en réponse le 9 juillet 2025.

La Commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 juillet 2025 dans lesquels elle émet un **avis favorable** assorti d'une réserve et de 18 recommandations.

La réserve, qui ne porte pas sur un sujet environnemental à proprement parler, est la suivante : La commission s'oppose au reclassement des parcelles cadastrées OE135, 201, 199, 215 de la zone UA située à l'ouest dans le secteur Marcreux et demande que soient mises à jour en conséquence l'OAP sectorielle N°4 Aubervilliers -Marcreux et l'OAP Seine et Canal Saint-Denis.
Parmi les 18 recommandations, 9 traitent pas contre de sujets environnementaux.

### 4.3.2 Les réponses apportées aux recommandations de la Commission d'Enquête

Les sujets environnementaux abordés dans les recommandations sont les suivants : offre en espaces verts, pollution, réseaux de chaleur et de froid, mobilités et indicateurs.

- **Recommandation n°1 :** La commission recommande d'inscrire dans l'OAP Porte de Saint-Ouen le jardin effectivement réalisé.

Réponse de Plaine Commune :

Le jardin public sera intégré au sein des orientations de l'OAP sectorielle n°27 : Porte de Saint-Ouen.



Projet de révision du PLUi arrêté




Proposition d'évolution du PLUi suite à l'enquête publique

- **Recommandation n°3 :** Le secteur étant dépourvu de parcs de proximité dans la ville (en dehors du square Diderot sur la Plaine Saint-Denis), la commission recommande de compenser l'espace libre perdu dans le cadre de la phase 2 de l'OAP Campus Condorcet par une zone (parc ou autre) permettant aux populations avoisinantes d'avoir un espace de verdure accessible à proximité.

Réponse de Plaine Commune :

Il est important de préciser que le secteur de la phase 2 de l'OAP Campus Condorcet n'était pas repéré antérieurement à la révision comme un espace ayant vocation à rester libre, mais bel et bien comme un espace à bâtir. La révision a, en l'occurrence, augmenté les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre à travers les règles : relatives à la trame verte et bleue. En effet, à travers les nouvelles règles, il sera demandé que l'opération prévoit d'aménager à minima 50% de la surface du terrain en espace de pleine terre, contre 10% sur le PLUi pré-révision.

Plusieurs secteurs à proximité ont vu leur zonage évolué vers UVP (zone dédiée à des parcs / jardins publics) et des parcs en projet ont été inscrits règlementairement via des OAP sectorielles, dont notamment :

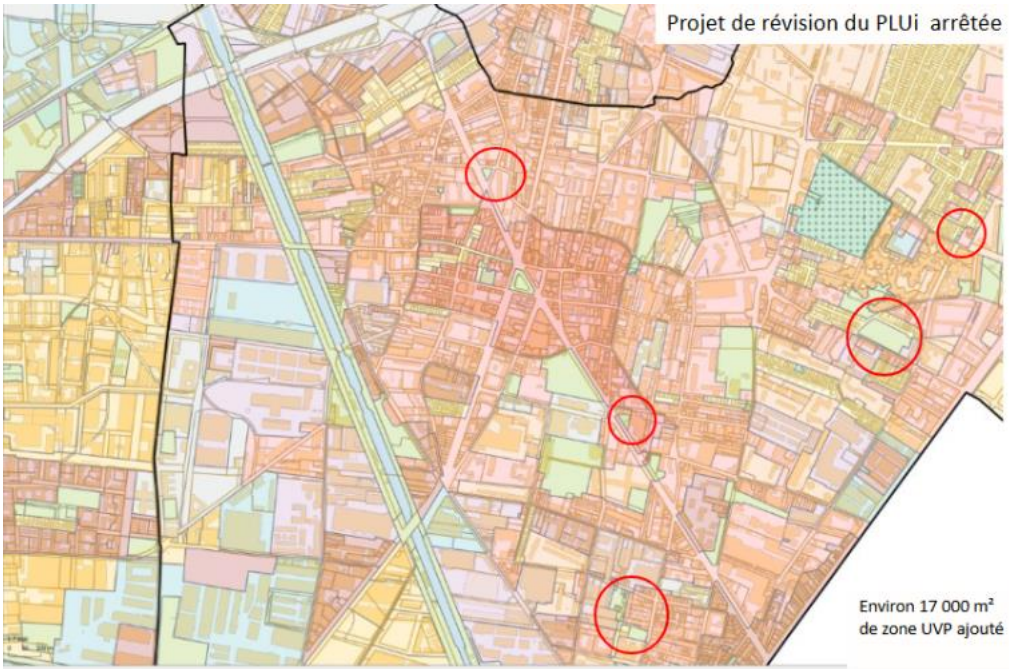
- La pérennisation des espaces verts du Campus Condorcet le long de la rue des Fillettes, à travers un changement de zonage vers UVP et les orientations décrites au sein de l'OAP sectorielle relative au Campus Condorcet ;
- L'aménagement d'un espace vert d'environ 0,5 hectare sur les terrains entre la rue des Gardinoux, dont les orientations sont décrites au sein de l'OAP sectorielle n°35 : Entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP) ;
- La création d'un parc d'environ 1,8 hectare situé dans le secteur Gare-Des-Mines, au sud du Campus, à travers un changement de zonage vers UVP et les orientations décrites au sein de l'OAP sectorielle n°36 : les deux portes ;
- La création d'un jardin d'environ 1 hectare entre l'avenue Amilcar Cabral et la rue de la Montjoie, à travers un changement de zonage vers UVP et l'instauration d'une servitude de localisation.

- **Recommandation n°4 :** La commission recommande sur la ville d'Aubervilliers, compte-tenu de la densité actuelle et les prévisions de constructions à venir, d'augmenter la création d'espaces verts accessibles à la population.

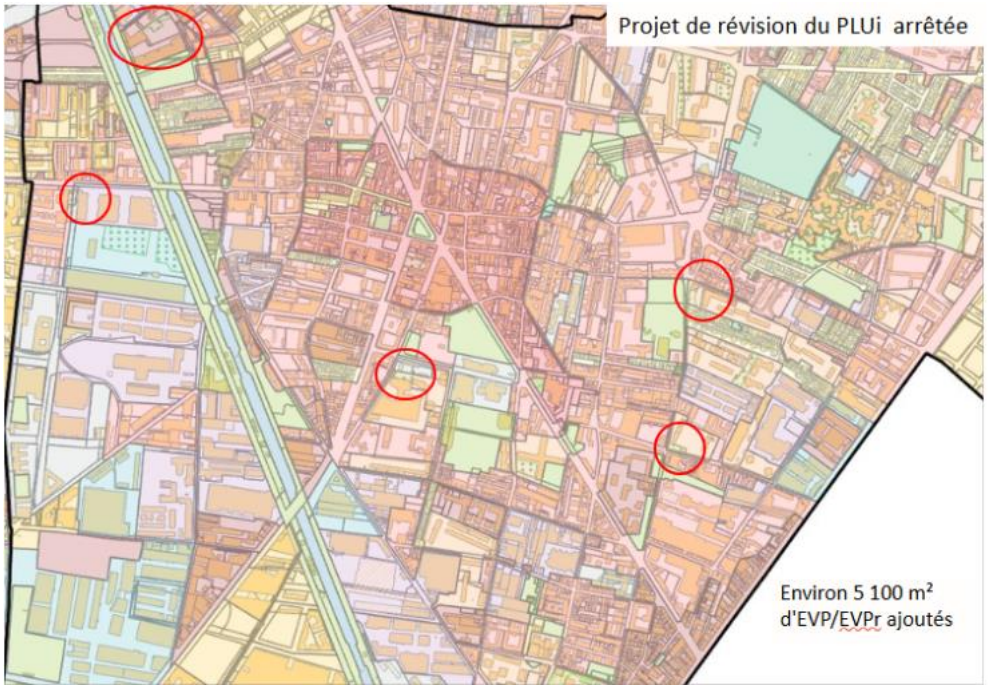
Réponse de Plaine Commune :

Effectivement, la ville d'Aubervilliers fait partie des villes les plus carencées en espace vert par habitants du territoire avec moins de 3,61 m² par habitants. Dans le cadre de la révision plusieurs nouveaux espaces verts ont été délimités, il s'agit notamment de :

- La zone UVP dans le secteur des Impasses,
- La friche Griset,
- Plusieurs ajouts de zone UVP qui correspondent à des nouveaux espaces publics verts,
- Le classement en espace végétalisé à préserver de plusieurs secteurs et l'augmentation de la taille du parc prévu dans la ZAC Montjoie à La Plaine Saint-Denis.




**Focus sur les zones UVP d'Aubervilliers**




**Focus sur les EVP et EVPr d'Aubervilliers**

Suite à l'enquête publique, plusieurs propositions de modification du PLUi sur les espaces végétalisés de la ville d'Aubervilliers ont été réalisées :

- Ajout d'un espace végétalisé à préserver résidentiel (EVPr) sur le jardin des Fabriques dans la Cité Cochennec (environ 1 000 m²) ;
- Ajout d'un EVPr pour préserver le patrimoine arboré sur un terrain rue Léger Félicité Sonthonax (environ 200 m²) ;
- Ajout d'un noyau tertiaire de biodiversité au 76 rue Henri Barbusse (environ 5 000 m²) ;
- Ajout d'une zone UVP dans la ZAC de la Montjoie (en limite d'Aubervilliers) d'environ 3 500 m² ;
- Aussi, la ville et l'EPT ont fait le choix de conservé l'entièreté de la zone UVP sur la friche Griset afin de créer un nouveau parc dans ce secteur de la ville alors que la SGP a demandé, dans son avis PPA, à réduire cet espace afin de mieux valoriser leur foncier et de développer un projet mixte (logement /bureau).



Jardin des Fabriques (Cité Cochennec)



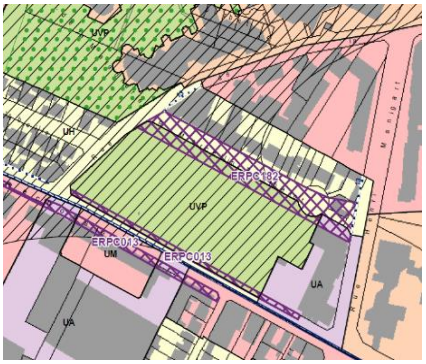

Rue Léger Félicité Sonthonax



76 Rue Henri Barbusse




ZAC Montjoie




Friche Griset (Rue Léopold Réchossière )

Au total, après l'enquête publique, ajout de presque 10 000 m² de protection environnementale sur le territoire d'Aubervilliers et de la Plaine.

De plus, les règles de coefficient de pleine terre en secteur de trame verte et bleue vont générer plus d'espaces verts à l'échelle des nouvelles opérations les taux de pleine terre seront plus importants. En effet, la ville d'Aubervilliers est concernée par une continuité écologique (du Fort d'Aubervilliers jusqu'à canal Saint-Denis) et plusieurs noyaux tertiaires de biodiversité.

- **Recommandation n°6 :** Il est donc recommandé que soit renseigné et tenu à jour dans le document de suivi et d'évaluation, le suivi des zones imperméabilisées et leur compensation effective. Ce suivi pourrait se faire à partir d'un état des lieux initial.

Réponse de Plaine Commune :

Bien que le territoire de Plaine Commune soit en grande partie artificialisé, il apparaît effectivement nécessaire d'identifier précisément les zones imperméabilisées et leur mode de compensation. Aujourd'hui, dans la pièce « 1.5. Suivi et évaluation » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, pour caractériser l'urbanisation du territoire, l'indicateur défini porte sur l'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols. Il s'agit d'être en mesure de répondre précisément aux orientations définies dans les documents de planification supra-territoriaux (SCOT métropolitain, SDRIF-E). Plaine Commune va réaliser un diagnostic de pleine terre qui permettra d'alimenter la réflexion sur ce sujet.

D'une manière générale, concernant les modalités de suivi-évaluation du PLUi, Plaine Commune va retravailler la liste des 108 indicateurs en mesurant notamment leur adéquation aux objectifs visés ; d'où vraisemblablement des ajouts mais aussi d'éventuelles suppressions – leur nombre élevé induisant inévitablement des lourdeurs dans leur suivi.

Conformément aux engagements pris auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des valeurs de référence, des valeurs cibles et éventuellement des seuils d'alerte devraient être définis, permettant si besoin d'identifier les mesures correctives nécessaires pour corriger les trajectoires.

Cet important travail – qui mobilisera différentes directions / services de Plaine Commune et éventuellement des institutions partenaires – n'a pu être réalisé avant l'approbation du PLUi révisé mais il sera engagé en début d'année 2026.

Par la suite ces indicateurs, en lien avec les autres documents cadres de Plaine Commune comme le Plan climat-air-énergie territorial, le Plan local de mobilité ou encore le Document Stratégique et Plan d'Actions en Politique locale de l'habitat pour 2022-2027, feront l'objet d'un suivi régulier qui visera notamment à analyser :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales) et leur compensation ;
- la compatibilité avec les autres documents de rang supérieur (Article L. 131-7 du Code de l'urbanisme) ;

- le suivi des autres indicateurs permettant d'analyser le service rendu aux autres politiques publiques du territoire.

Ce suivi pourra, selon les résultats, engendrer l'évolution du document d'urbanisme afin de mieux répondre aux objectifs portés par les différentes politiques publiques de Plaine Commune.

- **Recommandation n°7 :** La commission recommande de clarifier les règles en matière de raccordement à des réseaux de chaleur et de froid urbain dans la perspective de l'arrivée de nouveaux opérateurs.

Réponse de Plaine Commune :

Les règles et orientations relatives aux réseaux de chaleurs sont clarifiées dans le Chapitre 6 du Règlement écrit et dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve : le raccordement est obligatoire dans les secteurs délimités en annexe du PLUi et doit être obligatoirement étudié ailleurs.

Cette formulation reproduite dans les deux documents ne s'oppose pas au raccordement à d'autres réseaux de chaleur.

L'orientation dans l'OAP incite à privilégier le recours à un réseau de chaleur et, si impossibilité, à un système énergétique économe et décarboné.

- **Recommandation n°8 :** La commission recommande que des solutions alternatives au stationnement de véhicules sur l'espace public soient proposés à destination des habitants du territoire pour permettre de libérer cet espace.

Réponse de Plaine Commune :

Bien que le PLUi de Plaine Commune ne vise pas directement à régir l'aménagement de l'espace public, son règlement intègre des dispositions qui contribuent à réduire le nombre de places de stationnement en surface.

Il fixe un nombre minimum de places de stationnement pour toute nouvelle construction, tout en proposant des solutions pour en minimiser l'impact. Il encourage notamment la mutualisation des parkings entre projets et le foisonnement, un système qui optimise l'utilisation des places en fonction des variations de la demande au fil de la journée. Aussi, Plaine Commune développe dans ses opérations d'aménagement des centrales de mobilité permettant d'optimiser les stationnements à l'échelle de l'opération d'aménagement.

De plus, le règlement rend obligatoire l'aménagement de locaux à vélos, avec un nombre minimal de places défini pour chaque bâtiment. Cette mesure vise à la fois à encourager le développement des mobilités actives et à diminuer la pression des véhicules motorisés sur l'espace public, en incitant au report modal.

- **Recommandation n°9 :** Dans ce contexte le PLUI pour ce qui concerne la réduction de la pollution de l'air en milieu urbain, voudra bien se référer à la méthode développée avec l'ADEME.

Réponse de Plaine Commune :

Une note technique relative aux études qualité de l'air à produire pour les projets d'aménagement et les opérations immobilières situés en périmètre de vigilance sera annexée au PLUi. La méthodologie est fondée sur celle développée dans le cadre de l'expérimentation Model'Air Urba, conduite en partenariat avec l'ADEME. Elle précise les modalités de mesure de qualité de l'air (durée, localisation des capteurs) et de modélisation des évolutions en lien avec le projet.

- **Recommandation n°10 :** La commission recommande qu'une étude sur les pollutions engendrées par la mise en œuvre du CDG-express soient étudiées pour prévenir les effets.

Réponse de Plaine Commune :

L'ensemble des études de pollutions ont été faites par la SNCF au moment de la DUP CDG Express. La SNCF sera resollicitée pour une mise à jour des études.

- **Recommandation n°11 :** La commission recommande à Plaine Commune de tirer parti de ces diagnostics pour affiner la connaissance des services sur les limites de la réhabilitation et faire évoluer le cas échéant les divers documents du territoire traitant du sujet, dans une optique de maîtrise de l'envolée des coûts de la construction.

Réponse de Plaine Commune :

L'EPT entend en effet tirer des données et enseignements des diagnostics produits en réponse à l'orientation de justifier les démolitions conséquentes sur le territoire. Ces éléments enrichiront l'expertise des services concernés de la collectivité. De plus, il est d'ambition de la collectivité de soutenir la facilitation des réhabilitations et la multiplication des solutions visant à réduire l'impact de la construction neuve sur les ressources et la production de déchets de construction.

# 5 MESURES DESTINÉES À ÉVALUER LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLUi, en tant que projet de territoire, porte une grande ambition pour l'avenir de Plaine Commune, son développement soutenable et l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Afin de suivre l'avancée du projet, de mesurer le chemin parcouru et celui qui reste à parcourir, il est prévu que le PLUi fasse l'objet d'un suivi régulier et d'une évaluation à mi-parcours.

Pour permettre le suivi des effets de la mise en œuvre du PLUi, un jeu d'indicateurs de suivi-évaluation a été défini dans le PLUI 2020 – modifié à la marge dans le cadre de la révision. Ces indicateurs sont présentés en détail dans le tome 1.5 « Suivi et évaluation du PLUI » du rapport de présentation.

Ce dernier expose la méthodologie de suivi et d'évaluation du document, à la fois projet de Territoire et déclinaison réglementaire. Concernant la problématique environnementale, elle est particulièrement traitée dans l'axe 1 du PADD qui est lui-même décomposé en plusieurs orientations :

- Orientation 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques
- Orientation 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé
- Orientation 3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville

Ainsi les indicateurs concernant l'environnement sont donc ceux dédiés au suivi de l'axe 1, organisés de la façon suivante :

**Orientation 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques**

| Catégorie d'analyse | Intitulé indicateurs | Sources | Articulation avec les documents cadres de référence de Plaine Commune | Autres orientations du PADD en lien avec l'indicateur |
|---|---|---|---|---|
| **La qualité énergétique et environnementale des logements** | Nombre de permis de construire sollicitant un bonus pour qualité environnementale et nombre de logements concernés | Plaine Commune / Etat | - | 4 |
| | Principaux exemples d'opérations dépassant les normes thermiques en vigueur (type zéro énergie, BEPOS, E2C3) | Plaine Commune / Etat | | |
| **Îlot de chaleur urbain et mesure d'accompagnement** | % du territoire rafraichi (= zone tampon de respectivement 100 et 50 m autour surface d'espace vert et en eau) | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 2 |
| | Voies bordées par des alignements (linéaire et %) | Plaine Commune / Département | - | 2 et 3 |
| | % du territoire distant à plus de 500 m d'une fontaine à eau | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 2 |

| Catégorie d'analyse | Intitulé indicateurs | Sources | Articulation avec les documents cadres de référence de Plaine Commune | Autres orientations du PADD en lien avec l'indicateur |
|---|---|---|---|---|
| **Conserver l'eau dans la ville** | Volumes de rétention créés dans les projets autorisés | Plaine Commune | - | 2 et 3 |
| | Consommation moyenne journalière par habitant | SEDIF | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | |
| **La consommation énergétique** | Part du bâti résidentiel et tertiaire dans les consommations énergétiques / émissions de gaz à effet de serre | Plaine Commune / ADEME / PCAET | | 4 |
| | Nombre de logements réhabilités et évolution de leurs performances énergétiques | Plaine Commune / ANRU | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune et Programme local de l'habitat 2022 – 2027 | 4 |
| | Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre évitées par les réhabilitations | Plaine Commune / ANRU | | 4 et 10 |
| **Les énergies renouvelables et de récupération** | Nombre/Part de logements créés raccordés / raccordables au réseau de chaleur | Plaine Commune / SMIREC | | 4 |
| | Surface de capteurs solaires thermiques et photovoltaïque installée, sur la base de l'analyse de quelques projets urbains | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | - |
| | Mix énergétique du réseau de chaleur | SMIREC | | - |
| **Les éco matériaux** | Nombre de projets de construction en structure bois | Plaine Commune | Plaine Commune | - |
| **Consommation énergétique Économie de matériaux non renouvelables** | Nombre de chantiers qui entrent dans une démarche de métabolisme urbain | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 2 et 9 |
| **Gestion des déchets** | Nombre de logements et d'équipements existants / autorisés situés en secteur d'apport volontaire | Plaine Commune | - | 5 |

**Orientation 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé**

| Catégorie d'analyse | Intitulé indicateurs | Sources | Articulation avec les documents cadres de référence de Plaine Commune | Autres orientations du PADD en lien avec l'indicateur |
|---|---|---|---|---|
| **L'offre en espaces verts** | M² d'espaces verts ouverts au public par habitant existants | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 3 |
| | M² de nouveaux espaces verts ouverts au public par habitant réalisés et/ou réhabilités | Plaine Commune | | |
| | Surface d'espaces verts par habitant (avec et sans le Parc Georges Valbon) | Plaine Commune | | |
| **La qualité de l'air** | Nombre de dépassements des valeurs seuil $PM_{10}$ et $PM_{2,5}$ et $NO_2$ sur les stations AIRPARIF de Plaine Commune | AirParif | | 7 et 8 |
| **La pollution des sols** | Nombre/localisation des sites pollués traités | Plaine Commune / Etat (Géorisques) | - | 3 |
| | Nombre/localisation des secteurs potentiellement pollués diagnostiqués | Plaine Commune / Etat (Géorisques) | | |
| **L'exposition des populations** | Nombre de logements et d'équipements existants / autorisés situés dans les secteurs de risque | Plaine Commune | - | - |
| | Nombre de logements et d'équipements réhabilités en secteur de risque | Plaine Commune | | |
| | Nombre de logements et d'équipements existants / autorisés situés à moins de 100 m d'un axe du réseau magistral | Plaine Commune | | |
| | Nombre de logements et d'équipements existants / autorisés situés à moins de 100 m d'une voie ferroviaire | Plaine Commune | | |
| | Part de la population potentiellement soumise à des niveaux de pollution supérieurs aux valeurs réglementaires en $PM_{10}$ et $PM_{2,5}$ et $NO_2$ | AirParif | | |

**Orientation 3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville**

| Catégorie d'analyse | Intitulé indicateurs | Sources | Articulation avec les documents cadres de référence de Plaine Commune | Autres orientations du PADD en lien avec l'indicateur |
|---|---|---|---|---|
| **Trame verte** | Surfaces de pleine terre / espaces végétalisés sur dalle et en toiture réalisés (sur le fondement de quelques projets urbains / permis de construire) | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 2 |
| | Nombre de constructions autorisées situées dans les espaces végétalisés | APUR / Plaine Commune | | - |
| | Variation de la surface zones A, N et UVP, et des EVP/EVPr lors des évolutions du PLUI | Plaine Commune | - | - |
| **Trame bleue** | Linéaire d'anciens cours d'eau découverts / renaturés | Plaine Commune | Plan Climat Air Energie Territoire de Plaine Commune | 7 |
| | Linéaire de berges de la Seine renaturées | Plaine Commune | | |
| **Trame noire** | Nombre de points lumineux dans les espaces naturels | Plaine Commune | Schéma directeur d'aménagement lumière | - |
| **L'urbanisation du territoire** | Evolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols | Plaine Commune / IPR (MOS 2021) | - | |

D'une manière générale, concernant les modalités de suivi-évaluation du PLUi, Plaine Commune va retravailler la liste des 108 indicateurs identifiés dans le document 1.5 « Suivi et évaluation du PLUi » du rapport de présentation en mesurant notamment leur adéquation aux objectifs visés ; d'où vraisemblablement des ajouts mais aussi d'éventuelles suppressions – leur nombre élevé induisant inévitablement des lourdeurs dans leur suivi.
Conformément aux engagements pris auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des valeurs de référence, des valeurs cibles et éventuellement des seuils d'alerte devraient être définis, permettant si besoin d'identifier les mesures correctives nécessaires pour corriger les trajectoires.
Cet important travail – qui mobilisera différentes directions / services de Plaine Commune et éventuellement des institutions partenaires – n'a pu être réalisé avant l'approbation du PLUi révisé mais il sera engagé en début d'année 2026.
Par la suite ces indicateurs, en lien avec les autres documents cadres de Plaine Commune comme le Plan climat-air-énergie territorial, le Plan local de mobilité ou encore le Document Stratégique et Plan d'Actions en Politique locale de l'habitat pour 2022-2027, feront l'objet d'un suivi régulier qui visera notamment à analyser :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales) et leur compensation ;
- la compatibilité avec les autres documents de rang supérieur (Article L. 131-7 du Code de l'urbanisme) ;
- le suivi des autres indicateurs permettant d'analyser le service rendu aux autres politiques publiques du territoire.

Ce suivi pourra, selon les résultats, engendrer l'évolution du document d'urbanisme afin de mieux répondre aux objectifs portés par les différentes politiques publiques de Plaine Commune.

# PROCÉDURE DE RÉVISION

0-4



**PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020**
**REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Stains | Villetaneuse | Saint-Denis

plaine commune GRAND PARIS

# Table des matières

**1 Prescription du PLUi ..... 4**

- Délibération n°CT-23/3168 en date du 14 février 2023 ..... 4

**2 Debat sur les orientations du PADD ..... 13**

- Délibération n°CT-23/3339 en date du 27 juin 2023 ..... 13

**3 Bilan de la concertation et arret du projet de PLUi ..... 16**

- Délibération n°CT-24/3998 en date du 19 novembre 2024 ..... 16
- Bilan de la concertation ..... 28

**4 Liste des modifications suite à l'enquete publique ..... 225**

**5 Approbation du PLUi ..... 376**

# 1 PRESCRIPTION DU PLUI

- **Délibération n°CT-23/3168 en date du 14 février 2023**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3168**

**Conseil de Territoire**
Séance du 14 février 2023

Affaire n° 2

Le 14 février 2023 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué 08/02/23 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Nasteho ADEN, Nabila AKKOUCHE, Judith AMOO, Thierry AUGY, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Karim BOUAMRANE, Sofia BOUTRIH, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Daniele GLIBERT, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Essaadia LAALIOUI, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Julien MUGERIN, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Hélène PUECH, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Laurent RUSSIER, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Sandrine GRYNBERG DIAZ, Kamel AOUDJEHANE ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Oben AYYILDIZ ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Corinne CADAYS-DELHOME ayant donné pouvoir à Sonia TENDRON , Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Mathieu DEFREL ayant donné pouvoir à Azzédine TAIBI, Shems-Edin EL KHALFAOUI ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Michel FOURCADE, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Denis REDON, Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, David PROULT ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Mahamoudou SAADI ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Adel ZIANE.

**Excusés :** Zishan BUTT, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Soizig NEDELEC, Gilles POUX, Amine SAHA.

**Délibération de prescription de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 75

Délibération n° CT-23/3168
ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 16/02/23
Date publication : 16/02/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants, son article L.5219-5 II,
**VU** la délibération CT-22/2765 du Conseil de territoire du 28 juin 2022 déléguant certaines attributions au Bureau Délibératif pour la durée du mandat,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 103-2, L. 153-32, L 153-8, L. 153-11 et L 153-12,

**VU** la délibération n° CT 20/1406 du 25 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° CT 20/1759 en date du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,

**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 en date du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3083 en date du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-3381 en date du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n° 21/1 de prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune en date du 17 janvier 2022, restée sans suite,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n° 2022-1491 du 2 Juin 2022 renouvelant l'arrêté préfectoral n°1423 du 7 juin 2019 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » à Saint-Ouen-Seine,

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 75

Délibération n° CT-23/3168
ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 16/02/23
Date publication : 16/02/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**VU** la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi,

**VU** le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

**VU** l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 22/66 en date du 25 mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune,

**VU** l'arrêté n° 22/84 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en date du 16 août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté n° 2022-1195 du 19 mai 2022 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune pour la projet d'extension des Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté n° 22/138 du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en date du 6 janvier 2023 prescrivant la procédure de déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** l'arrêté n° 22/140 du 6 Janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal,

**VU** la conférence des maires réunie le 25 janvier 2023,

**VU** le budget territorial,

**Considérant** que selon les dispositions de l'article L. 5219-5-II du Code général des collectivités territoriales « *L'établissement public territorial élabore de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L. 134-1 à L. 134-9 du code de l'urbanisme* »,

**Considérant** le transfert de plein droit de la compétence pour élaborer, réviser et modifier le PLUi à l'EPT Plaine Commune au 1er Janvier 2016,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3168<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

**Considérant** la nécessité d'adapter le document d'urbanisme de l'EPT Plaine Commune, en l'occurrence le PLUi, pour tenir compte des évolutions des besoins du territoire et des objectifs de Plaine Commune, résumés dans le manifeste pour un territoire à vivre qui préconise

- d'une part de mettre le développement économique au service du territoire, en garantissant les conditions matérielles d'un territoire de réussites économiques, et en privilégiant les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et celles dont la nature même vient répondre à des besoins locaux des populations ;
- d'autre part de favoriser un mode de vie intense et serein ; en organisant un cadre favorable à la santé et au bien être, en constituant des quartiers vivants et résilients, en s'imposant comme une référence d'engagement collectif pour la transition écologique, en rendant possible une vie d'initiatives, de mobilisations, de création et en affirmant l'espace public comme l'un des biens communs essentiels,

**Considérant** que cela implique de réviser le PLUi de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 dès lors que l'adaptation envisagée pourrait avoir pour effet d'entraîner une modification des orientations du Projet d'aménagement et de développements durables (PADD),

**Considérant** que, par conséquent, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-32 du Code de l'urbanisme, il appartient à l'organe délibérant de prescrire la révision du document d'urbanisme, en précisant les objectifs de celle-ci et les modalités de la concertation,

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN** : Prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira l'ensemble du territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE DEUX** : Détermine les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à savoir :

- diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,…
- développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
- inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050,

Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :
Pour : 75

Délibération n° CT-23/3168
ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 16/02/23
Date publication : 16/02/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer;
- développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
- garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
- mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

**ARTICLE TROIS** : Arrête les modalités de la collaboration avec les communes membres comme suit :

- Les Maires des 9 communes membres, ou leurs représentants, seront réunis dans le cadre de la « Conférence des maires »: conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, préalablement à l'approbation de la révision du PLUI, après l'enquête publique, pour présentation des observations du public, des avis joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

- Une information régulière sera donnée aux élus intercommunaux lors des différentes instances existantes de l'EPT,

- Des réunions de suivi et coordination avec les directions générales des services des communes seront organisées aux grandes phases de la révision du PLUi,

- Des réunions d'information complémentaires pourront être organisées à la demande des élus.

**ARTICLE QUATRE** : Définit les modalités de concertation suivantes avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Moyens pour informer :

➢ Publication d'informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision sur le site Internet de l'EPT Plaine Commune, tout au long de l'élaboration du

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3168<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

projet ;
- Publication d'informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision dans les journaux municipaux et territoriaux qui le souhaiteraient ;

– Moyens pour sensibiliser :
- Organisation d'une exposition au siège de Plaine Commune sur les grandes phases de la révision du PLUi ;
- Organisation de réunions publiques intercommunales afin de présenter le contenu et l'avancée de la procédure de révision du PLUi et de recueillir les informations orales des participants. Au moins deux réunions publiques seront organisées dans deux communes membres différentes de l'EPT Plaine Commune.

– Moyens donnés au public pour s'exprimer, donner des avis sur le projet, contribuer à son élaboration :

- Création d'une adresse mail par Plaine Commune dédiée à la révision du PLUI,
- Réunions publiques intercommunales durant lesquelles les observations orales de la population seront recueillies ;
- Le Président de Plaine Commune pourra être saisi pendant toute la procédure de révision par courrier envoyé à l'adresse suivante : Plaine Commune – Direction de l'urbanisme réglementaire – Concertation sur la révision du PLUi - 21 avenue Jules Rimet – 93 218 Saint-Denis cedex,

– Plaine Commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire.

**ARTICLE CINQ** : Précise que le bilan de la concertation sera tiré simultanément à la délibération arrêtant le projet du plan local d'urbanisme intercommunal révisé.

**ARTICLE SIX** : Sont associées les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme qui recevront une notification de la présente délibération et pourront être consultées, tout au long de la révision, à leur demande, en application de l'article L.132-11 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE SEPT** : Seront consultées à leur demande pour la révision du PLUi les personnes mentionnées à l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE HUIT** : Rappelle qu'à l'issue des débats sur le projet d'aménagement et de développement durable, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi.

**ARTICLE NEUF** : Conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3168<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Plaine Commune et dans les mairies des communes membres de l'EPT. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Enfin, conformément aux dispositions des articles L. 5211-3, L. 2231-1 et R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera publiée sur le site internet de l'EPT Plaine Commune pendant une période de deux mois minimum.

**ARTICLE DIX** : Ampliation de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet et notifiée aux Maires des communes membres de l'EPT.

**ARTICLE ONZE** : Autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la révision du PLUi.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 75, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 75 | Délibération n° CT-23/3168<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20230214-lmc1703875-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 16/02/23<br>Date publication : 16/02/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

# 2 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- **Délibération n°CT-23/3339 en date du 27 juin 2023**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-23/3339**

**Conseil de Territoire**
Séance du 27 juin 2023

Affaire n° 3

Le 27 juin 2023 à , le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Sofia BOUTRIH, Corinne CADAYS-DELHOME, Dominique CARRE, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Séverine ELOTO, Dieunor EXCELLENT, Michel FOURCADE, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Florence LAROCHE, Guillaume LE FLOCH, Henri LELORRAIN, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Gilles POUX, Hélène PUECH, Denis REDON, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Suhurna SRIKANESH, Isabelle TAN, Leyla TEMEL, Sonia TENDRON , Annie VACHER, Adel ZIANE, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Yasmina BAZIZ, Thierry AUGY ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Karim BOUAMRANE ayant donné pouvoir à Adel ZIANE, Hervé CHEVREAU ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Oriane FILHOL ayant donné pouvoir à Corentin DUPREY, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Sandrine GRYNBERG DIAZ ayant donné pouvoir à Dominique DANDRIEUX, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Laurent MONNET ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, David PROULT ayant donné pouvoir à Sofia BOUTRIH, Laurent RUSSIER ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Nadya SOLTANI ayant donné pouvoir à Hervé BORIE, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Sébastien ZONGHERO, Azzédine TAIBI ayant donné pouvoir à Eric MORISSE, Mauna TRAIKIA ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Stéphane TROUSSEL ayant donné pouvoir à Oumarou DOUCOURE.

**Absents :** Nasteho ADEN, Zishan BUTT, Mathieu DEFREL, Essaadia LAALIOUI, Soizig NEDELEC, Aziza TAARKOUBTE.

**Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune : Débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

Sans objet

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 74, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 74 | Délibération n° CT-23/3339Date publication : 30/06/23<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

**Pour le Président et par délégation,**

**Alexandre FREMIOT**
**Directeur Général des Services**

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

| |
|---|
| Nombre de votants : 74, A voté à l'unanimité :<br>Pour : 74 |

Délibération n° CT-23/3339Date publication : 30/06/23

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

# 3 BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLUI

- **Délibération n°CT-24/3998 en date du 19 novembre 2024**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**CONSEIL DE TERRITOIRE**

**VU** le code général des collectivités territoriales, et en particulier ses articles L5211-1 et suivants, et son article L.5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 103-6, L. 153-14 et suivants, L. 153-33, R. 153-3 et suivants et R. 153-11,

**VU** ensemble :

- la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- la délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- l'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°1 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
- l'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
- l'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- la délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,
- Vu l'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalistion du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) et emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2024-1419 du 7 mai 2024 de régularisation,
- le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie,

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-24/3998**

**Conseil de Territoire**
Séance du 19 novembre 2024

Affaire n° 3

Le 19 novembre 2024 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Arbiha AIT CHIKHOUNE, Judith AMOO, Kamel AOUDJEHANE, Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Kader CHIBANE, Dominique DANDRIEUX, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mathieu DEFREL, Adrien DELACROIX, Nabila DJEBBARI , Oumarou DOUCOURE, Corentin DUPREY, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Karine FRANCLET, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Ahmed HOMM, Jean-Pierre ILEMOINE, Sofienne KARROUMI, Patrice KONIECZNY, Samuel MARTIN, Jean-Noël MICHE, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Eric MORISSE, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, David PROULT, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Sonia TENDRON , Stéphane TROUSSEL, Annie VACHER, Adel ZIANE.

**Ont donné pouvoir :** Nasteho ADEN ayant donné pouvoir à Sonia TENDRON , Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Oben AYYILDIZ, Sofia BOUTRIH ayant donné pouvoir à David PROULT, Dominique CARRE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Véronique DAUVERGNE ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Séverine ELOTO ayant donné pouvoir à Michel FOURCADE, Nadia KAIS ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Essaadia LAALIOUI ayant donné pouvoir à Kader CHIBANE, Florence LAROCHE ayant donné pouvoir à Dieunor EXCELLENT, Guillaume LE FLOCH ayant donné pouvoir à Patrice KONIECZNY, Henri LELORRAIN ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Hervé CHEVREAU, Denis REDON ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Laurent MONNET, Mauna TRAIKIA ayant donné pouvoir à Isabelle TAN, Sébastien ZONGHERO ayant donné pouvoir à Adel ZIANE.

**Excusés :** Nabila AKKOUCHE, Damien BIDAL, Karim BOUAMRANE, Sandrine GRYNBERG DIAZ, Soizig NEDELEC, Gilles POUX, Hélène PUECH, Laurent RUSSIER, Aziza TAARKOUBTE.

**Révision du PLUi de Plaine Commune : Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune**

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,

- l'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- l'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,
- la délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- l'arrêté n°23/258 du 19 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°4 du PLUi,
- l'arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 du Préfet de la Seine-Saint-Denis approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine,
- la délibération n°CT-24/3806 du 25 juin 2024 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°4 du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable,

**VU** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers le 17 novembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Epinay-sur-Seine le 28 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de La Courneuve le 19 octobre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de L'Ile-Saint-Denis le 27 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine le 21 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis le 28 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine le 9 octobre 2023,

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Stains le 12 octobre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Villetaneuse le 2 octobre 2023,

**VU** les conférences intercommunales des maires régulières sur la révision du PLUi, des 25 janvier 2023, 10 janvier et 24 juin 2024 ;

**VU** le projet de révision du PLUi et le bilan de la concertation préalable annexés à la présente délibération,

**CONSIDERANT** les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

- diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,…
- développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
- inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer;
- développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
- garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
- mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**CONSIDERANT** les modalités de la collaboration avec les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision et qui se sont traduites par :

- De nombreuses réunions techniques avec les services des villes ;
- Des rendez-vous politiques entre l'EPT et les maires de chacune des neuf villes ;
- Une présentation et un échange sur le projet de révision du PLUi le 1er octobre 2024 auxquels étaient conviées les personnes publiques associées, dont les villes membres de l'EPT ;
- La mise en débat des évolutions de la révision du PLUi lors de plusieurs sessions de la Conférence intercommunale des maires (portant notamment sur les grandes orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du PLUi), lors de la conférence territoriale unique du 21 avril 2023 et en conférence de l'exécutif territorial les 24 janvier, 28 février, 19 juin et 6 novembre 2024 ;

**CONSIDERANT** les modalités de la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, fixées par la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, et qui ont notamment été réalisées de la manière suivante :

- **Moyens pour informer :**
  - Mise à disposition du dossier papier de concertation au siège de l'EPT Plaine Commune ;
  - Création d'une page sur le site internet de l'EPT Plaine Commune dédiée à la révision du PLUi permettant d'accéder à la version numérique du dossier de concertation ;
  - Création d'une page dédiée au volet patrimoine de la révision du PLUi ;
  - Publications d'informations sur le contenu et l'avancée des études (notamment celle lancée pour conforter le volet « patrimoine bâti » du PLUi) et de la procédure de révision:
    - Sur le site internet de l'EPT Plaine Commune ;
    - Sur les réseaux sociaux de l'EPT Plaine Commune ;
    - via les moyens de communication et d'information de la majorité des villes (notamment sites internet, réseaux sociaux, journaux municipaux) ;
  - Affiches portant sur la communication des dates et des lieux des réunions publiques ;
  - Distribution et mise à disposition dans les principaux équipements publics (mairies et médiathèques) de prospectus informant de la tenue des réunions publiques et informant de la démarche participative mise en œuvre dans le cadre de l'étude de confortation du volet « patrimoine bâti » ;
  - Création du « Journal du PLUi » édité en trois numéros permettant d'informer le public de l'avancée de la procédure de révision ;
  - Organisation d'une exposition évolutive et itinérante (10 panneaux) pour présenter de manière pédagogique le projet de révision du PLUi ;

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- **Moyens pour sensibiliser :**
  - Organisation d'une exposition évolutive et itinérante au siège de Plaine Commune et dans plusieurs villes du territoire (Saint-Ouen-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse, Epinay-sur-Seine, Saint-Denis et La Courneuve). Cette exposition a permis de présenter de manière pédagogique le projet de révision du PLUi ;
  - Organisation de 5 réunions publiques intercommunales afin de présenter le contenu et l'avancée de la procédure de révision du PLUi et de recueillir les informations orales des participants. Ces réunions se sont déroulées sur les territoires des villes de Saint-Ouen-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve et deux se sont déroulées au siège de l'EPT Plaine Commune à Saint-Denis.
  - Création du « Journal du PLUi » édité en trois numéros permettant d'informer le public de l'avancée de la procédure de révision.
  - Concernant le volet patrimonial du PLUi (dans le cadre d'une démarche participative liée à l'étude de confortation du volet « patrimoine bâti ») :
    - Un questionnaire mis en ligne entre le 16/11/23 et le 24/03/24 « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »
    - 3 balades ateliers, ouvertes à tous les habitants du territoire, organisées les 27 avril matin à Saint-Denis, 1er juin 2024 à Epinay-sur-Seine et 29 juin 2024 à La Courneuve et Aubervilliers ;
    - 3 ateliers citoyens organisés les 3 avril, 14 mai et 4 juin 2024.

- **Moyens donnés au public pour s'exprimer, donner des avis sur le projet, contribuer à son élaboration :**
  - Réalisation du questionnaire « Ressenti du territoire » a destination des habitants du territoire. Cette consultation a permis d'alimenter la réflexion sur les orientations du PADD,
  - Création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLUi, qui a permis au public de formuler ses observations,
  - Possibilité pour le public de saisir par courrier le Président de Plaine Commune,
  - Tenue de 5 réunions publiques intercommunales : le 26 septembre 2023, le 23 octobre 2023, le 5 mars 2024, le 19 mars 2024 et le 8 octobre 2024. Ces réunions ont respectivement permis de présenter au public la démarche de révision et de concertation du PLUi, le diagnostic du territoire, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) révisé, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) révisées, et le règlement écrit et graphique révisé. Ces réunions ont permis d'échanger avec le public sur ces thématiques et de recueillir ses observations.
  - Concernant le volet patrimonial du PLUi :
    - Questionnaire mis en ligne « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »
    - Les 3 balades ateliers ;
    - Les 3 ateliers citoyens.

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

**CONSIDERANT** que la démarche de révision du PLUi de Plaine de Commune s'est attachée à intégrer la population, les associations locales et les autres personnes concernées pendant l'ensemble de la démarche, préalablement à l'arrêt du projet de révision du PLUi :

- Dès la phase de lancement de la procédure de révision, à travers l'actualisation du diagnotic du territoire et de la formulation des enjeux du PADD ;
- Lors de la phase de révision des orientations générales du PADD ;
- Lors de la phase de révision des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Lors de la phase de révision du règlement écrit et graphique du PLUi ;
- Lors de la révision du volet patrimonial du PLUi ;
- Et de manière continue tout au long de la démarche de révision du PLUi.

**CONSIDERANT** l'ensemble des éléments issu de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives ;

**CONSIDERANT** que l'information et la participation du public se poursuivra notamment au cours de l'enquête publique qui aura lieu après l'arrêt du projet de révision du PLUi.

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi annexé est composé des pièces suivantes dont le contenu est décrit de manière synthétique :

**Tome 0 – Les pièces administratives**

- Sommaire détaillé du PLUi ;
- Procédure d'élaboration du PLUi ;
- Procédure d'évolutions du PLUi ;
- Déclaration environnementale de l'élaboration du PLUi ;
- Bilan de la concertation préalable à la révision du PLUi.

**Tome 1 – Rapport de présentation**

- Mode d'emploi ;
- Diagnostic territorial ;
- Etat initial de l'environnement ;
- Evaluation environnementale ;
- Modalités de suivi et d'évaluation du PLUi ;
- Justifications des choix des différentes évolutions du PLUi et de sa révision;
- Résumé non technique

**Tome 2 - PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)**

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Le projet de PADD révisé se compose de dix orientations regroupées en trois axes stratégiques :

- **Axe I - Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance**
  - Orientation 1 – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques
  - Orientation 2 - Garantir un urbanisme favorable à la santé
  - Orientation 3 - La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.
- **Axe II - Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire**
  - Orientation 4 - Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité
  - Orientation 5 - Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
  - Orientation 6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre
  - Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public
  - Orientation 8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable
- **Axe III - Pour un développement économique au service de l'intérêt général**
  - Orientation 9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux
  - Orientation 10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville

**Tome 3 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le projet de révision du PLUi se compose de :

- 8 OAP thématiques :
  - OAP Santé environnementale ;
  - OAP Réhabilitation et Construction neuve ;
  - OAP Trame verte et bleue ;
  - OAP Mise en valeur patrimoniale ;
  - OAP Développement économique ;
  - OAP Grands axes et Espace public ;
  - OAP Paysage ;
  - OAP Seine et Canal Saint-Denis.

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- 37 OAP sectorielles portant sur des secteurs stratégiques du territoire : 5 OAP intercommunales, 5 OAP à Aubervilliers, 2 OAP à Epinay-sur-Seine, 1 OAP à L'Ile-Saint-Denis, 6 OAP à La Courneuve, 2 OAP à Pierrefitte-sur-Seine, 7 OAP à Saint-Denis, 3 OAP à Saint-Ouen-sur-Seine, 3 OAP à Stains et 3 OAP à Villetaneuse.

**Tome 4- Règlement écrit et graphique**

Le PLUi définit un socle commun de règles pour l'ensemble des villes du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales, et qui se traduit par un plan de zonage.

Le règlement écrit contient :

- Le règlement écrit Partie 1 portant sur les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones. Ces dispositions sont présentées en 6 chapitres :
  - Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sol
  - Chapitre 2 - Morphologie et implantation des constructions
  - Chapitre 3 - Nature en ville
  - Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions
  - Chapitre 5 - Déplacements et stationnement
  - Chapitre 6 – Réseaux, gestion des eaux et assainissement

- Le règlement écrit Partie 2 portant sur les règlements de zones (zones UMGP, UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, et A et 26 zones de projet).
- Le règlement écrit Partie 3 portant sur les dispositions relatives au patrimoine bâti ;
- Le règlement écrit Partie 4 portant sur les dispositions relatives au patrimoine arboré ;
- Le règlement écrit Partie 5 relatif à la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global ;

Le règlement graphique contient :

- Le plan de zonage de synthèse à l'échelle intercommunale ;
- Les plans de zonages détaillés à l'échelle communale, comportant l'ensemble des règles graphiques applicables ;
- Le plan de la trame verte et bleue ;
- Le plan du patrimoine bâti ;
- Le plan du patrimoine arboré ;
- Les plans de stationnement ;
- Le plan de zonage pluvial ;
- Le plan des périmètres d'obligation de mixité sociale ;
- Le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements ;
- Le plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale.

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Tome 5 - Annexes**

Les annexes du projet de révision du PLUi recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme, qui permettent de donner des éléments d'informations complémentaires à l'attention des habitants et pétitionnaires. Y figurent notamment les plans de sursis à statuer, de la taxe d'aménagement majorée et des projets urbains partenariaux, des zones d'aménagement concertées et périmètres particuliers, et des droits de préemption urbains renforcés.

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant sa révision, que les modalités de collaboration avec les villes ont été respectées et que la concertation préalable a permis d'échanger et de débattre des objectifs de la révision du PLUi,

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi est prêt à être arrêté.

**Après en avoir délibéré,**

**ARTICLE UN** : **APPROUVE** le bilan de la concertation préalable tel qu'annexé à la présente délibération et constate que cette concertation permet de procéder à l'arrêt des études du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

**DIT** que le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique relatif à la révision du PLUi.

**ARTICLE DEUX**: **ARRETE** en conséquence le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE TROIS : PRECISE** que ce projet arrêté de révision du PLUi sera transmis :

- aux communes membres pour avis et qu'elles disposeront d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet pour se prononcer.
- pour avis aux personnes publiques associées et consultées à leur demande mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à l'Autorité environnementale (Article R. 104-21 du Code de l'urbanisme).
- à leur demande pour avis aux personnes consultées mentionnées à l'article L.132-13 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE QUATRE : PRECISE** que le projet de révision du PLUi sera ensuite soumis à enquête publique.

**ARTICLE CINQ : AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à la poursuite de la révision du PLUi, et notamment à saisir Monsieur le

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

Président du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ou d'une commission d'enquête et à organiser l'enquête publique.

**ARTICLE SIX** : Conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et dans les mairies des communes membres concernées.

Ampliation de la présente délibération sera adressée au Préfet de la Seine-Saint-Denis.

**La signature des membres présents est au registre.**

Pour extrait conforme

Mathieu HANOTIN
Président de Plaine Commune,
Maire de Saint-Denis,

Alexandre FREMIOT
Directeur Général des Services

Nombre de votants : 71, A voté à l'unanimité :
Pour : 71

Délibération n° CT-24/3998
ID Télétransmission : 093-200057867-20241119-lmc1720993-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 20/11/24
Date publication : 20/11/24

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- **Bilan de la concertation**

# BILAN DE CONCERTATION

**Révision du PLUi – Dossier d'arrêt**

plan local d'urbanisme intercommunal



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# TABLE DES MATIERES

**PARTIE I. La démarche de concertation et ses objectifs ..... 4**

1 La révision du PLUi : déroulement de la concertation préalable ..... 4
2 Les objectifs et les outils de la concertation ..... 6
3 Trois phases de concertation ..... 7

**PARTIE II. Le déroulement des trois phases de la concertation ..... 9**

1 Phase de concertation sur le diagnostic et le PADD ..... 9
2 Phase de concertation sur les OAP ..... 26
3 Phase de concertation sur le règlement écrit et graphique ..... 29

**PARTIE III. La démarche participative spécifique à la sécurisation et confortation du volet « patrimoine bâti » du PLUi ..... 32**

1 Le contexte et les objectifs de la démarche ..... 32
2 Le déroulement et le profil des participants ..... 32
3 La synthèse des échanges avec les participants ..... 39

**PARTIE IV. Les supports de communication et outils de concertation ..... 44**

1 Les supports de la concertation générale relative à la révision du PLUi ..... 44
2 Les supports de la concertation spécifique au volet patrimonial du PLui ..... 53
3 Les outils de communication ..... 57

**PARTIE V. Conclusion : synthèse des apports de la concertation ..... 63**

1 Synthèse globale ..... 63
2 Les thématiques abordees dans le questionnaire et leur prise en consideration ..... 64
3 Les thématiques abordees dans les échanges avec le public et leur prise en consideration ..... 66
4 Conclusion ..... 75

**PARTIE VI. Annexes ..... 76**

1 Compte-rendu de la 1ère réunion publique du 29 septembre 2023 ..... 76
2 Compte-rendu de la 2ème réunion publique du 10 octobre 2023 ..... 80
3 Compte-rendu de la 3ème réunion publique du 5 mars 2023 ..... 83
4 Compte-rendu de la 4eme réunion publique du 19 mars 2024 ..... 87
5 Compte-rendu de la 5ème réunion publique du 8 octobre 2024 ..... 90
6 L'exposition évolutive et itinérante ..... 94
7 Le journal du PLUi ..... 109
8 Le questionnaire « Ressenti du territoire » remis aux habitants en phase 1 ..... 117
9 Les supports de présentation (diaporama) des réunions publiques ..... 121
10 Le dossier de concertation ..... 179
11 Les observations reçues par mail ..... 180
12 Le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » ..... 186
13 Analyse des résultats du questionnaire en ligne « qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » 193

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# PARTIE I. LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

## 1 LA REVISION DU PLUI : DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE

La révision du PLUi a pour but de réinterroger et consolider le projet de territoire dans les prochaines années.

Le PLUi est un **document à la fois prospectif et stratégique** définissant une vision commune des enjeux d'avenir du territoire (*la démographie, le logement, le développement économique, l'offre en équipements publics et infrastructures de transports, ou encore l'environnement et l'urbanisme*).

C'est aussi un **document réglementaire essentiel pour l'aménagement** du territoire au quotidien, via la définition des règles d'aménagement et de construction applicables à chaque terrain (public et privé).

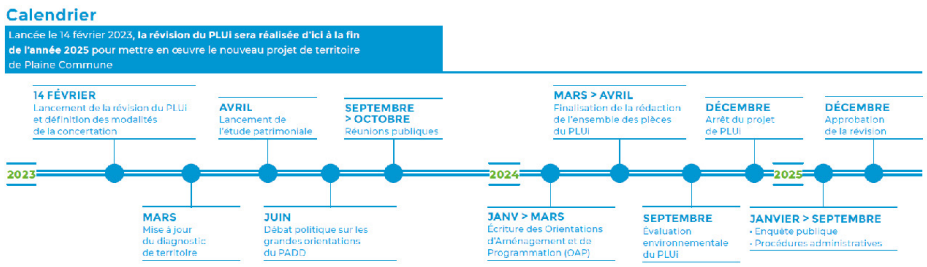
L'aménagement du territoire à l'échelle des grandes opérations comme à l'échelle des particuliers se fonde sur ce document règlementaire pivot.

Fondé sur le « Manifeste pour un territoire à vivre », projet de territoire adopté en conseil de territoire en 2022, ce document dessine un projet d'évolution du territoire sur le plan urbain qui répond à des enjeux démographiques, d'habitat, d'équipements, de développement économique, de mobilités, de patrimoine et en particulier d'environnement.

À chaque étape du processus de révision du PLUi, en amont de son arrêt à l'automne 2024, **la population, les associations locales et les autres personnes concernées ont été associées** (en vertu de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme) :

- Au lancement de la procédure de révision, lors de la phase d'élaboration du diagnostic et des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Lors de la phase de révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles;
- À l'achèvement du processus Lors de la phase de révision du volet règlementaire (règlements écrit et graphique), en amont de l'arrêt du PLUi.

La démarche d'association du public engagée au cours de la concertation préalable se poursuivra ensuite par la consultation des habitants et usagers lors de l'enquête publique.




Les principales étapes de la révision du PLUi

Le processus de concertation a concilié des objectifs d'information, de sensibilisation et de participation de la population de cette dernière à la démarche de révision. Celle-ci s'est déroulée sur une année et demi (du 1er mai 2023[1] au 18 octobre 2024[2]) et a nécessité la collaboration de nombreuses équipes de l'EPT comme des différentes villes. Les villes ont été invitées à étendre la démarche de concertation à l'échelle communale.

Le bilan de la démarche de concertation préalable est présenté dans ce document, synthétisant étape par étape, les actions effectuées et leurs apports.

**Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique** (article L. 103-6 du code de l'urbanisme)**.**

[1] Date de lancement du questionnaire « Ressenti du territoire »
[2] Date de fermeture de l'adresse électronique « Concertation PLUi »

# 2 LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DE LA CONCERTATION

Les modalités de la démarche de concertation, fixées dans la délibération du Conseil de territoire le 14 février 2023, étaient les suivants :

**Informer**

- Publier les informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision sur le site Internet de l'EPT Plaine Commune, tout au long de l'élaboration du projet ;
- Publier les informations sur le contenu et l'avancée des études et de la procédure de révision dans les journaux municipaux et territoriaux qui le souhaiteraient.

**Sensibiliser**

- Organiser une exposition au siège de Plaine Commune sur les grandes phases de la révision du PLUi ;
- Présenter le contenu et l'avancée de la procédure de révision lors d'au moins deux **réunions publiques intercommunales** dans au moins deux communes différentes, en répondant aux interrogations et observations émises par le public.

**Faire participer le public (s'exprimer, donner des avis, contribuer à l'élaboration du projet)**

- Créer une adresse mail dédiée à la révision du PLUi ;
- Recueillir les observations orales et suggestions du public lors des réunions publiques ;
- Permettre au public de saisir le Président de Plaine Commune par courrier.

Pendant la démarche de concertation, les moyens de concertation ont parfois été étendus et des outils complémentaires ont été **mobilisés** :

- Un questionnaire numérique et papier a été diffusé massivement pour recueillir l'expertise d'usage et le ressenti des habitants ;
- L'exposition évolutive et itinérante du PLUi s'est déplacée dans d'autres lieux publics du territoire que le siège de l'EPT (médiathèques, mairies…) ;
- L'édition d'un journal du PLUi diffusé à l'occasion des réunions publiques et par le biais des lieux publics du territoire (exemple : médiathèques, mairies…) ;
- Le nombre de réunions publiques intercommunales a été porté de 2 à 5 ;
- Une démarche de concertation supplémentaire mêlant notamment ateliers et balades urbaines a été mise en œuvre concernant l'évolution du patrimoine bâti du PLUi.

# 3 TROIS PHASES DE CONCERTATION

**Les objectifs généraux de la démarche ont été déclinés à chacune des trois phases de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLUi :**

➢ **La phase de concertation initiale, lors de la révision du diagnostic et de l'élaboration du PADD (partie II du bilan de la concertation) :**

Cette phase a été amorcée par le lancement du questionnaire sur le « ressenti de territoire » le 1er mai 2023 et a été marquée par la première série de réunions publiques entre la fin de septembre et la mi-octobre 2023, organisées lors de l'actualisation du diagnostic et de la formulation des orientations du PADD, accompagnées par l'exposition évolutive et itinérante, et le journal du PLUi à l'automne 2023.

Ses objectifs étaient :

- La contribution des habitants à la détermination des grands enjeux du territoire ;
- L'information sur le diagnostic du territoire et donc le partage de données objectives avec la population ;
- L'exposition des orientations générales du PADD retenues par les élus ;
- La discussion avec les habitants sur la base des conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.

➢ **La phase de concertation sur les Orientations d'aménagement et de programmation (partie III du bilan de la concertation) :**

Elle a porté sur la pièce charnière de la révision, qui a vu une refonte profonde des OAP issues du PLUi approuvé en 2020. D'une manière similaire, deux réunions publiques ont été réalisées (printemps 2024) et accompagnées de supports physiques, exposés dans différents lieux publics en dehors des dates de réunions publiques, avec des objectifs proches de ceux de la première phase :

- L'information sur le projet de refonte des OAP, notamment les OAP thématiques ;
- La discussion sur les projets et le recueil des réactions et suggestions du public.

➢ **La phase de concertation sur le règlement écrit et graphique (partie IV du bilan de la concertation) :**

Elle a été engagée avec la cinquième réunion publique (automne 2024) et ainsi la dernière phase de l'exposition du PLUi.

Elle avait pour cadre la déclinaison des orientations générales du PADD dans le règlement écrit et graphique du PLUi. Les objectifs de cette séquence étaient donc les suivants :

- Resserrer progressivement les échanges sur les sujets relevant du champ d'application réglementaire du PLUi ;
- La discussion sur les évolutions règlementaires et le recueil des réactions et suggestions du public.

**Par ailleurs, la révision du PLUi a donné lieu à une démarche participative spécifique sur le volet « patrimoine bâti ». Celle-ci a alimenté à la fois la phase de concertation sur le diagnostic territorial et la phase de concertation sur le règlement écrit et graphique. Cette démarche spécifique est développée dans la partie III du présent bilan de la concertation.**

**En parallèle de ces trois phases, des outils transversaux** de concertation ont été mis en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLUi (site internet, adresse e-mail

dédiée, réception de courriers, dossier de consultation disponible en ligne et au siège de Plaine Commune, ...) pour assurer l'information et la concertation la plus complète possible.

**L'ensemble de ces actions sont détaillées dans les parties suivantes du présent bilan de la concertation.**

# PARTIE II. LE DEROULEMENT DES TROIS PHASES DE LA CONCERTATION

## 1 PHASE DE CONCERTATION SUR LE DIAGNOSTIC ET LE PADD

### 1.1 Description

Les objectifs de cette première phase étaient :

- De recueillir le ressenti des habitants et leur expertise du quotidien sur les sujets traités dans le PLUi ;
- D'informer les habitants sur la démarche de révision du PLUi, ses tenants et aboutissants ainsi que les premiers avancements tels que les conclusions du diagnostic et les premières orientations du PADD :
  - Permettre l'appropriation de la démarche par le public (habitants et usagers, professionnels des communes) ;
  - Présenter le cadre légal, les objectifs de la révision du PLUi et l'impact au quotidien ;
  - Le calendrier de révision et de mise en œuvre ;
  - Les modalités de la concertation proposée, avec un accent sur la concertation relative au volet patrimonial du PLUi.
- Mobiliser les participants sur la démarche de concertation :
  - En leur offrant la possibilité d'exprimer leurs opinions, interrogations et controverses ;
  - En les informant sur les moyens d'expression à leur disposition par voie numérique, postale ou physique ;
  - En recueillant leurs adresses électroniques pour des échanges ultérieurs.

Durant cette phase ont été déployés deux moyens de concertation principaux :

- Le questionnaire « Ressenti du territoire » aux habitants ;
- Les deux premières réunions publiques.

Des supports ont également été mobilisés :

- L'exposition du PLUi ;
- Le journal du PLUi.

## 1.2 Questionnaire

Dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLUi, l'EPT Plaine Commune a lancé une consultation des habitants sur leur « ressenti du territoire ». Cette consultation a eu pour objectif premier d'alimenter la réflexion des élus sur le PADD, document stratégique et structurant du PLUi.

Entre le 1er mai et le 6 juin 2023, l'ensemble des citoyens du territoire ont été invités à exprimer leur « ressenti du territoire » en répondant à un questionnaire. Ce questionnaire comprenait 27 questions sur des thèmes variés : logement, transport, commerce, protection de l'environnement, espaces verts, gestions des déchets, … Une copie du questionnaire papier est annexée au présent bilan de la concertation.

Au terme de la démarche, l'EPT a reçu 3 730 réponses, dont 2 878 réponses en format papier, et 852 réponses déposées en ligne (dont 4 dans une langue étrangère). Les réponses au format papier comprennent à la fois 2 716 réponses envoyées par courrier et 162 réponses déposées en médiathèques.

L'analyse des réponses a été présentée aux élus du territoire au mois de juin 2023 en Commission territoriale unique (instance de préparation du PADD), puis en Conférence des maires et en Conférence de l'exécutif. Le présent bilan de la concertation revient en détail sur ces éléments d'analyse.

### 1.2.1 Méthodologie du questionnaire

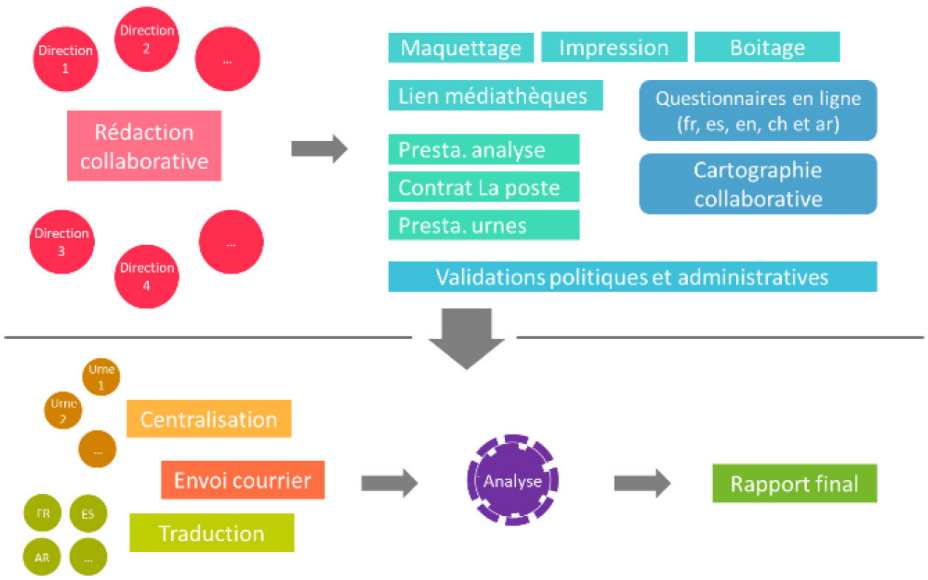



Schéma du dispositif de consultation de « Ressenti du territoire »

Le questionnaire a été conçu de façon à aborder un maximum de thématiques pouvant toucher les habitants et usagers et étant portées par différentes directions de l'EPT.

### Une diffusion massive et multilingue

Afin de favoriser les réponses des habitants, le questionnaire a été diffusé sur différents canaux en favorisant l'interpellation. Voici la liste des canaux de diffusion utilisés :

- Boitage sur l'ensemble du territoire : impression et envoi de 180 000 questionnaires.
- Publication en ligne du questionnaire sur le site de Plaine Commune en 5 langues : français, anglais, espagnol, chinois et arabe.
- Affichage à l'entrée des médiathèques avec des exemplaires de questionnaires papier à remplir.
- Publication du questionnaire sur les plateformes participatives des villes d'Aubervilliers et de L'Île-Saint-Denis.
- Diffusion du questionnaire dans la newsletter des entreprises de Plaine Commune.
- Invitation des premiers répondants à relayer le questionnaire par mail et par SMS.

Entre le 1er mai et le 6 juin 2023, les habitants et usagers du territoire étaient invités à répondre au questionnaire en ligne. Les retours par courrier pouvaient être envoyés du 1er au 30 mai 2023.




Exemple de communication du questionnaire sur les sites internet de la ville de L'Île-Saint-Denis et de la Fédération CINOV Île-de-France

**Un renvoi des réponses facilité**

Les habitants disposaient de plusieurs moyens pour contribuer au questionnaire de « ressenti du territoire » :

- Renvoi du questionnaire avec une enveloppe affranchie attachée au questionnaire
- Contribution en ligne avec le QR code disponible sur le questionnaire
- Dépôt de la réponse en médiathèques : des urnes étaient disposées à l'entrée des 9 médiathèques principales (une par ville) à cet effet.

**L'analyse semi-automatisée par un prestataire**

L'analyse de ces près de 4 000 réponses n'aurait pu être réalisée en interne par l'EPT. Plaine Commune a par conséquent fait appel à un prestataire, de façon à réaliser une analyse automatisée des questions fermées, faisant ainsi gagner beaucoup de temps sur l'analyse. L'analyse des questions ouvertes a de plus été réalisée « à la main » par des opérateurs dépouillant un à un les questionnaires remplis. Les questions ouvertes ont ensuite été synthétisées en différentes idées « simples » permettant de croiser analyses quantitative et qualitative des réponses.

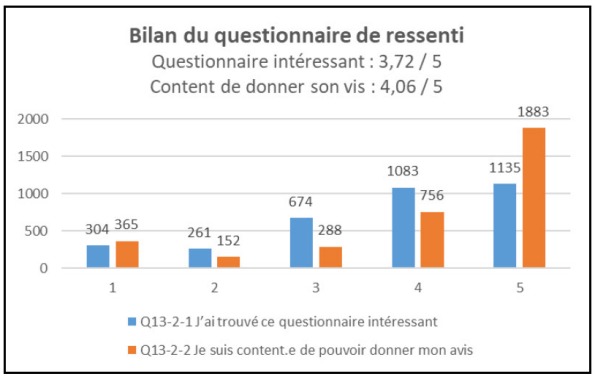
### 1.2.2 Analyse et résultats du questionnaire

**1. Présentation des résultats de l'analyse sur les profils des répondants**

a. Bilan général du questionnaire

Le questionnaire de « ressenti du territoire » a reçu 3 730 réponses au total, dont 852 au format numérique, et 2 878 au format papier.

Dans l'ensemble, les répondants ont été plutôt satisfaits de la qualité du questionnaire, attribuant une note moyenne de 3.72 / 5, et encore davantage satisfaits de pouvoir donner leur avis, avec une note de 4.06 / 5.

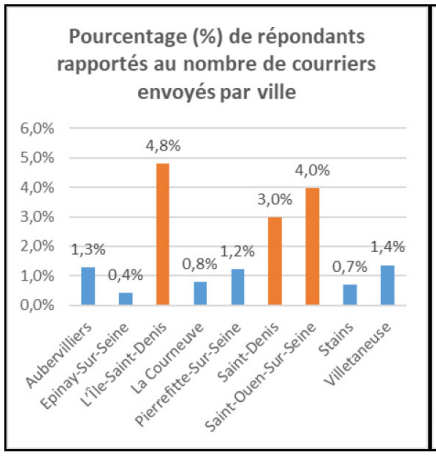


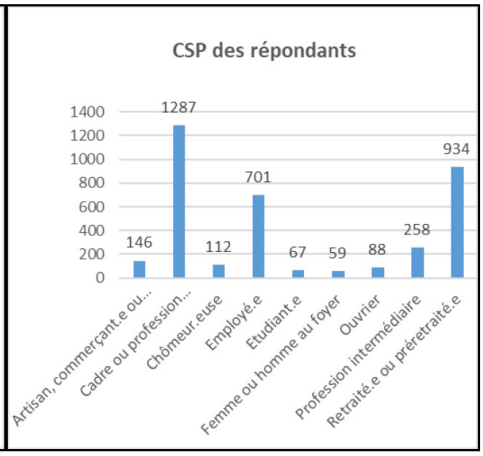

Enfin, on peut noter que ce questionnaire a permis d'identifier un grand nombre de citoyens « volontaires » pour participer à d'autres démarches participatives : près de 1 450 personnes ont laissé leurs adresses électroniques pour recevoir des informations sur les prochaines démarches.

b. Les profils des répondants au questionnaire

La diversité des répondants peut être évaluée au regard de différentes questions de contrôle dans le questionnaire : l'âge, le genre, la ville d'habitation, la catégorie socio-professionnelle, la fréquence de vote aux élections et l'ancienneté sur le territoire.

Dans l'ensemble, on note une plus forte propension de femmes, de cadres, d'employés ou de retraités avec une très grande proportion de personnes votant à chaque élection et habitant depuis plus de 10 ans sur le territoire.

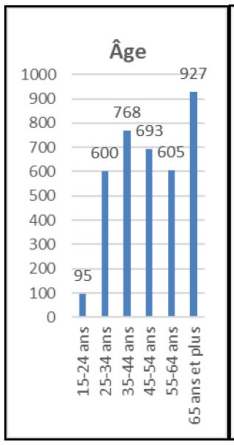


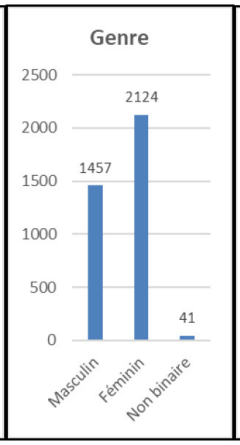



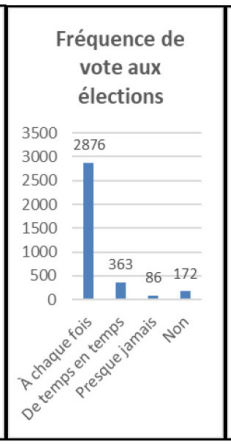

La diversité des profils des répondants au regard de la géographie du territoire apparaît assez lacunaire. À elles-seules, les villes de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine concentrent 66% des réponses, alors qu'elles représentent moins de 40% de la population du territoire.

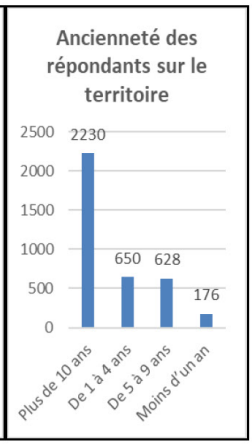
On note tout de même la présence parmi les répondants de plus de 250 abstentionnistes fréquents, de 112 chômeurs, de 146 artisans, de 88 ouvriers, de 67 étudiants et de 59 personnes au foyer.

La répartition des âges est assez égale, avec tout de même une faible proportion de réponses des 15-24 ans et une plus forte proportion des 65 ans et plus. Ce dernier chiffre apparaît cependant comme peu représentatif au regard de la forte proportion de personne jeunes sur le territoire.



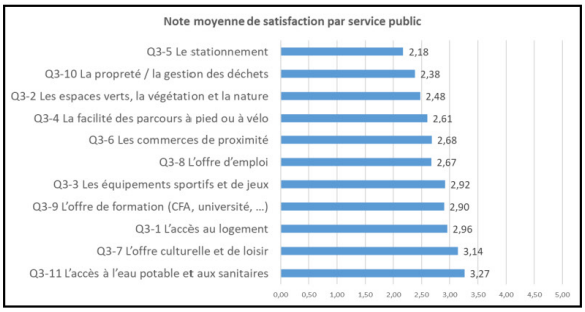
## 2. Analyse des réponses aux questions transverses : qualité des services publics, enjeux prioritaires à court et long termes

### a. Les citoyens se positionnent sur la qualité des services publics

Interrogés sur la qualité des services publics sur le territoire, les répondants pouvaient attribuer une note de satisfaction allant de 0 à 5 sur une dizaine de services publics. La moyenne des notes obtenues permet d'obtenir un classement des services publics selon leurs niveaux de satisfaction.

Les services publics les plus satisfaisant sont donc l'accès à l'eau potable et aux sanitaires (3.27 / 5), l'offre culturelle et de loisir (3.14 / 5) et l'accès au logement (2.92 / 5). Par ailleurs, lorsqu'interrogés sur leur satisfaction à vivre sur le territoire, les citoyens attribuent la note de 3.12 / 5.

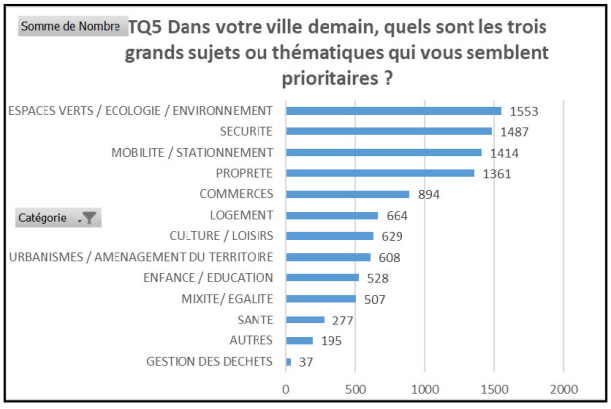
Les services publics considérés comme moins satisfaisants sont en premier lieu : le stationnement (2.18 / 5), la propreté / la gestion des déchets (2.38 / 5), et les espaces verts, la végétation et la nature (2.48 / 5).




### b. Les thématiques prioritaires aujourd'hui : espaces verts, sécurité, mobilité

La question suivante proposait aux répondants de donner librement 3 thématiques d'action publique prioritaires à l'heure actuelle et 3 thématiques prioritaires pour répondre au changement climatique à un horizon de 10 ans. Ces questions étant des questions ouvertes, il était nécessaire pour l'analyse de rassembler les réponses en grandes thématiques afin de pouvoir en déduire une analyse statistique.

Concernant les thématiques prioritaires, 15 catégories de réponses ont été retenues. Les thématiques qui reviennent le plus souvent sont l'environnement, l'écologie et les espaces verts (1 553 réponses), puis la sécurité et la délinquance (1 487 réponses), et enfin la mobilité et le stationnement (1 414 réponses). Le thème de la propreté arrive en 4e position avec 1 361 réponses.

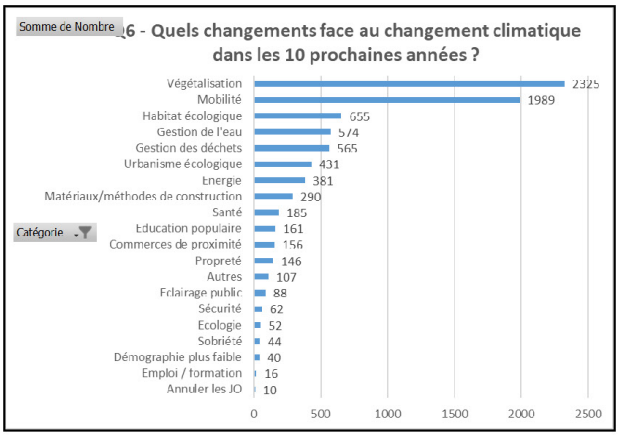


En rentrant un peu dans le détail de ces catégories, on peut décomposer plus finement les réponses de la manière suivante :

- Environnement / écologie / espaces verts / square de proximité / coulées vertes (808 réponses), végétalisation (des espaces publics, des trottoirs) / verdir la ville / nature en ville / plus d'arbres (374 réponses), écologie / une ville durable qui anticipe l'avenir (216 réponses), autres variés (155 réponses).
- Sécurité / délinquance : sécurité (1 118 réponses), lutte contre la drogue / les dealers / les points de deal (154 réponses), lutte contre la délinquance / la petite délinquance (52 réponses), lutte contre la vente à la sauvette / ventes de cigarettes dans la rue (51 réponses), autres variés (109 réponses).
- Mobilité : amélioration des infrastructures cyclables (260 réponses), stationnement / places de parking / améliorer le stationnement / non payant (251 réponses), accessibilité / transport (210), élargir l'offre de transport en commun (192 réponses), piétonisation / améliorer le parcours piéton (150 réponses), circulation automobile / gestion du trafic des véhicules / réduction de trafic / limiter la vitesse (à 20, 30 km/h) (139 réponses), mobilités douces (108 réponses), autres variés (104 réponses).
- Propreté : propreté / trottoirs propres / plus d'hygiène / mettre des poubelles (1 244 réponses), Gestion des déchets, du ramassage des ordures (109 réponses), autres (8 réponses).

c. <u>Les thématiques prioritaires face au changement climatique : végétalisation, mobilité, urbanisme / habitat</u>

Enfin, concernant les thématiques prioritaires à un horizon de 10 ans, les thèmes les plus retrouvés sont la végétalisation (2 325 réponses), la mobilité (1 989 réponses), l'habitat écologique (655 réponses), la gestion de l'eau (574 réponses) et la gestion des déchets (565 réponses).




Si on rentre également un peu dans le détail de ces réponses, voici les sous-thèmes qui apparaissent :

- Végétalisation : plus d'espaces verts / plus de parcs (952 réponses), végétalisation / plus de verdure / végétaliser les trottoirs, les rues / végétalisation des espaces publics (845 réponses), plus d'arbres / arbres en pleine terre / reboiser (428 réponses), autres végétalisation (100 réponses).
- Mobilité : développer les transports en commun / les rendre gratuits / desserte de bus plus efficace (487 réponses), pistes cyclables / favoriser le vélo / des axes dédiés aux vélos (415 réponses), limiter la place de la voiture / parking à l'extérieur de la ville / n'autoriser que les livraisons / n'autoriser que les véhicules électriques (410 réponses), favoriser les modes de

transports écoresponsables (194 réponses), favoriser la circulation des piétons (150 réponses), améliorer la circulation automobile / réduire la vitesse / moins de poids lourds (120 réponses), favoriser les mobilités douces (119 réponses), autres variés (94 réponses).

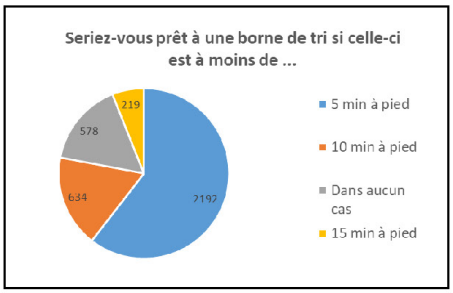
- Habitat écologique : isolation thermique et rénovation des logements (318 réponses), réhabiliter les logements / moins d'insalubrité (153 réponses), constructions de logements écoresponsables (60 réponses), autres variés (124 réponses).
- Gestion de l'eau : économiser / réduire la consommation de l'eau (179 réponses), la place de l'eau en ville / fontaines / plans d'eau (153 réponses), récupération de l'eau de pluie / eaux usées / citernes (126 réponses), autres variés (116 réponses).
- Gestion des déchets : favoriser le tri sélectif (275 réponses), meilleure gestion / traitement / ramassage des déchets (176 réponses), réduction des déchets / moins d'emballages (58 réponses), autres variés (56 réponses).

### 3. Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance

La suite de l'analyse est présentée de manière thématique en commençant par les questions relevant de la transition écologique, de la santé et de la résilience.

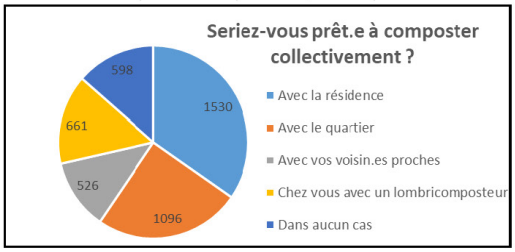
#### a. Réduction des déchets, de l'éclairage public et de l'utilisation du numérique

Deux premières questions portaient sur la volonté des répondants à trier leurs déchets collectivement. La première question portait sur la distance pertinente d'une borne de tri, l'autre sur le compostage.




L'analyse des réponses montre qu'au-delà de 5 minutes à pied, une borne de tri est considérée comme trop éloignée du logement. Même si une partie accepterait de se déplacer à 10 minutes à pied pour trier les déchets (634 réponses), une grande majorité préfèrerait une borne à 5 min à pied (2 192 réponses).

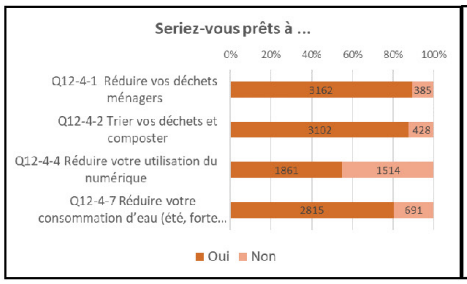
La deuxième question demandait aux citoyens s'ils étaient prêts à composter leurs déchets de manières individuelles et collectives. A la différence de la première question, les réponses à cette deuxième question ont été beaucoup moins exclusives : les répondants ont souvent coché plusieurs réponses selon leurs préférences.

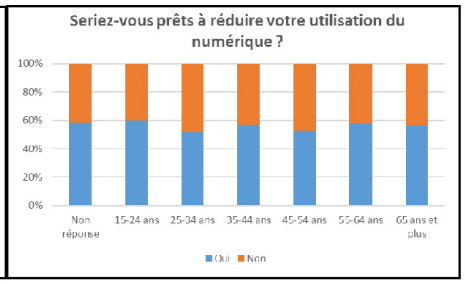



Seule une partie des répondants refuse le principe du compostage en répondant « Dans aucun cas » (598 réponses). Le graphique montre qu'une grande partie des répondants est prêt à composter collectivement, plutôt à l'échelle de la résidence (1 530 réponses) ou du quartier (1 096 réponses), qu'avec les voisins proches ou individuellement.

Par ailleurs, la question suivante portait sur les gestes supplémentaires que les citoyens étaient prêts à consentir pour atteindre les objectifs de transition écologique. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à ... » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.

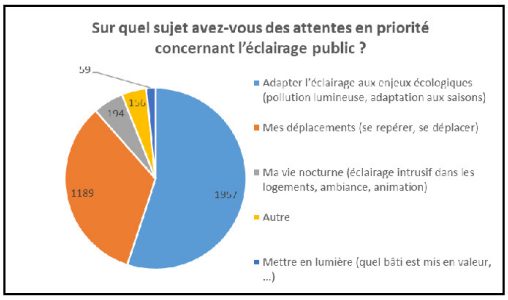
Majoritairement, les répondants étaient tout à fait enclins à réduire leurs déchets ménagers (90% des réponses), trier les déchets et composter (85% des réponses), et réduire la consommation d'eau (80% des réponses). En revanche, les citoyens semblent moins favorables à la réduction de l'utilisation du numérique (55% des réponses). Une analyse plus fine révèle que cette tendance n'est pas liée à l'âge des répondants : la proportion de « Non » est similaire dans les 6 catégories d'âge. En revanche, les résultats sont bien plus sensibles à la catégorie socio-professionnelle.

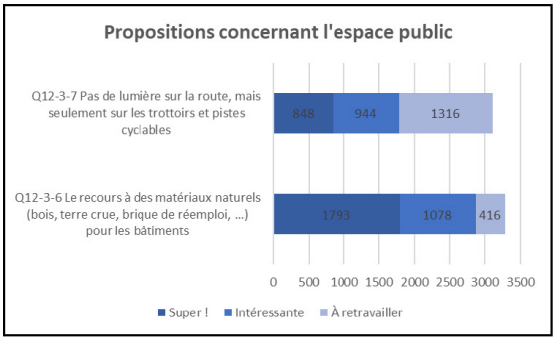



Concernant les points de blocage sur la réduction de l'utilisation du numérique, on relève plusieurs catégories de réponses : la nécessité du numérique pour le travail (344 réponses), la conviction que le numérique, et en particulier internet, est trop essentiel pour être réduit (253 réponses), ou enfin la conviction que la réduction du numérique aura un impact négligeable et qu'il y a d'autres actions prioritaires (95 réponses). Enfin, d'autres répondants disent avoir déjà une utilisation sobre (238 réponses).

La question suivante sur ce thème concernait les attentes sur l'évolution de l'éclairage public. Plusieurs réponses possibles étaient proposées sur la base des orientations du Schéma directeur des aménagements lumières (SDAL). Les réponses montrent une fois encore que les répondants mettent l'accent sur l'adaptation aux enjeux écologiques (1 957 réponses), avant même de favoriser leurs propres déplacements (1 189 réponses).




Enfin, la dernière question sur ce thème concernait l'adaptation de l'espace public. Les répondants étaient invités à se positionner sur des propositions de politiques publiques entre 3 réponses possibles : « Super ! », « Intéressante ! », « A retravailler ».

La première proposition décrivait un dispositif expérimental d'éclairage public en supprimant la lumière sur la route, pour ne laisser de l'éclairage public que sur les trottoirs et les pistes

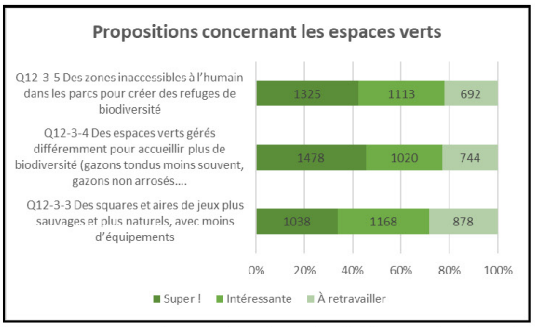
cyclables. Si une majorité des répondants est favorable à l'idée (1 792 réponses), une partie importante des répondants considèrent que la proposition mérite d'être retravaillée (1 316 réponses).

La deuxième proposition a recueilli un accueil plus favorable : celle de recourir à des matériaux naturels pour les bâtiments. Seulement 416 répondants demandent à ce que la proposition soit retravaillée.

b. La place du vivant dans la ville

Pour rappel, la thématique des espaces verts et de la végétalisation des espaces publics est une thématique à forte priorité pour les répondants, car elle apparaît tout en haut des thématiques citées par les répondants dans les premières questions ouvertes.

La première question demandait aux répondants de se positionner sur des propositions de politiques publiques entre 3 réponses possibles : « Super ! », « Intéressante ! », « A retravailler ». Dans l'ensemble les trois propositions expérimentales ont été favorablement reçues par les répondants (plus de 70% en faveur).

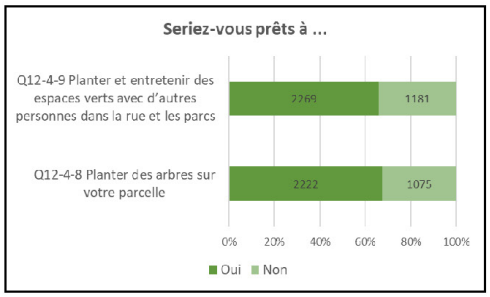



La première proposition consistait à créer des zones inaccessibles à l'humain dans les parcs pour créer des refuges de biodiversité : près de 80% des répondants y sont favorables, dont plus de 40% ont répondu « Super ! ».

La deuxième proposition consistait à gérer les espaces différemment pour accueillir plus de biodiversité (gazons tondus moins souvent, non arrosés jaunes en été, troncs morts pour les insectes et les oiseaux, ...) : près de 80% des répondants y sont également favorables, avec une base de plus de 45% ayant répondu « Super ! ».

Enfin, la troisième proposition consistait à avoir des squares et aires de jeux plus sauvages et plus naturels, avec moins d'équipements : 70% des répondants y sont favorables, avec près de 35% ayant qualifié la proposition de « Super ! ».

La deuxième question portait sur les gestes supplémentaires que les citoyens étaient prêts à consentir pour atteindre les objectifs de transition écologique. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à ... » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.




La première proposition consistait à planter et entretenir des espaces verts avec d'autres personnes dans la rue et les parcs : les répondants y semblent plutôt favorables, avec près de 65% des répondants ayant répondu « Oui ». De même la deuxième proposition de planter des arbres sur sa propre parcelle a été bien accueillie, avec près de 70% de « Oui ».

En regardant de plus près les arguments des répondants lorsque défavorables concernant la première question, les arguments les plus cités sont : le manque de temps (240 réponses), que ce n'est pas aux citoyens de remplir ce rôle mais aux services publics (196 réponses), le manque de compétence (77 réponses), que ce travail pèsera sur les mêmes personnes qui font déjà beaucoup pour les autres par ailleurs (64 réponses).

Concernant les arguments défavorables à la deuxième proposition, on obtient tout d'abord un grand bloc de personnes n'ayant pas de parcelles (544 réponses), ou ayant déjà planté des arbres (141 réponses). Deux autres points de blocage sont que les répondants ne sont pas propriétaires ou en copropriété (111 réponses), et le manque de place ou que la surface n'est pas assez profonde (103 réponses). Enfin, d'autres répondants moins nombreux sont intéressés mais sont réticents pour des raisons de méconnaissance ou de peur de trop d'entretien (39 réponses).

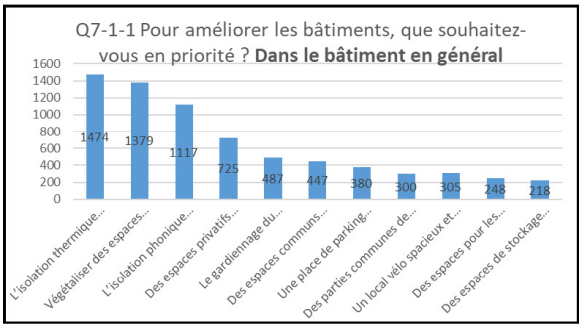
### 4. Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

La deuxième grande thématique de questions concerne l'usage du territoire en lien avec les compétences de l'EPT Plaine Commune, en particulier le logement et les mobilités.

a. Les attentes des habitants sur les bâtiments et les logements

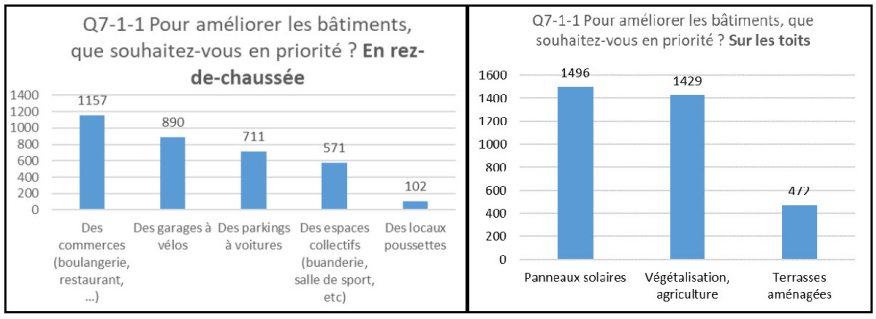
Plaine Commune a essayé de saisir les attentes des habitants concernant la construction de nouveaux bâtiments, que ce soit dans les équipements généraux des bâtiments, dans les équipements en rez-de-chaussée ou sur les toits.

Parmi une liste de caractéristiques prioritaires, les habitants se sont tout d'abord positionnés sur les équipements généraux des bâtiments. Chaque répondant pouvait choisir deux caractéristiques prioritaires dans la liste d'équipements.




Les aspects prioritaires des bâtiments pour les répondants sont par conséquent : l'isolation thermique (1 474 réponses), la végétalisation des espaces extérieurs (1 379 réponses), l'isolation phonique (1 117 réponses), des espaces privatifs extérieurs (725). En dernières positions, on retrouve : des espaces de stockage (218 réponses) et des espaces de jeux pour les enfants (248 réponses).

Pour les deux questions suivantes, les répondants n'avaient le droit qu'à une seule réponse parmi les propositions. Concernant les rez-de-chaussée, on retrouve en premier lieu des commerces (boulangerie, restaurant) (1 157 réponses). Sur les toits, les répondants ont priorisé avec autant d'importance la mise en place de panneaux solaires (1 496 réponses), et la végétalisation / l'agriculture (1 429 réponses).

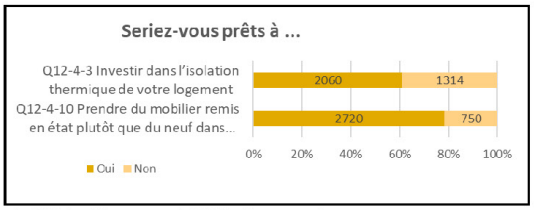



Enfin, le thème des bâtiments et du logement se conclu par l'évaluation de la volonté des citoyens à réaliser des gestes supplémentaires par eux-mêmes, l'objectif étant également d'identifier les points

de blocage potentiel. La question était formulée de la manière suivante : « Seriez-vous prêts à … » avec la possibilité de répondre par oui ou par non, en justifiant la réponse négative si besoin.

On observe que les répondants sont assez favorables à prendre du mobilier remis en état plutôt que du neuf dans leur logement (près de 80% des réponses). En revanche, ceux-ci sont moins enclins à investir dans l'isolation thermique de leur logement, même si la tendance reste favorable (60% des réponses).

Concernant l'isolation thermique du logement, les points de blocage apparents sont les suivants : n'a pas le pouvoir d'isoler car locataire ou en copropriété (483 réponses), considère que le coût est trop élevé pour le gain (399 réponses), considère que les aides sont trop difficiles à obtenir ou insuffisantes (104 réponses), le logement est déjà isolé ou neuf (373 réponses).

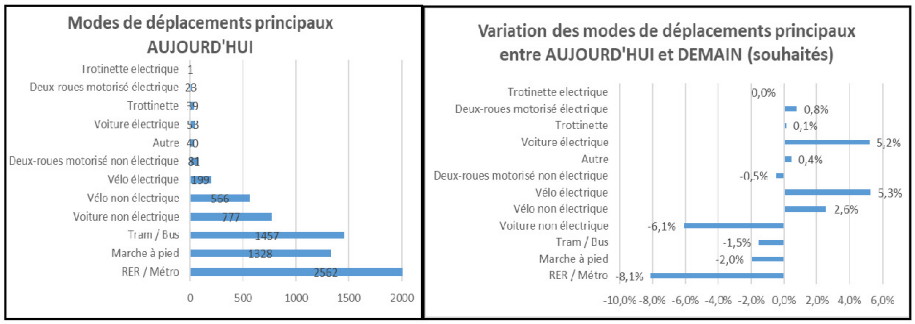



b. Des déplacements décarbonés et une mobilité confortable

Les répondants étaient ensuite sollicités sur leurs mobilités présente et future. Tout d'abord, le questionnaire invitait le répondant à sélectionner les moyens de déplacements actuels et futurs désirés parmi une liste de propositions.

Aujourd'hui, les répondants se déplacent en premier lieu en RER / Métro (2 562 réponses), en Tram / Bus (1 457 réponses), à pied (1 328 réponses), en voiture non électrique (777 réponses) et en vélo non électrique (566 réponses).

En envisageant leurs déplacements pour le futur, les répondants semblent avoir tendance à réduire leur utilisation du RER / Métro (-8.1% de réponses) et de la voiture non électrique (-6.1% de réponses), au profit du vélo électrique (+5.3% de réponses), de la voiture électrique (+5.2% de réponses), et du vélo non électrique (+2.6% de réponses). Pour faciliter la lecture du graphique de droite, 1% de variation de réponses correspond à 68 réponses.



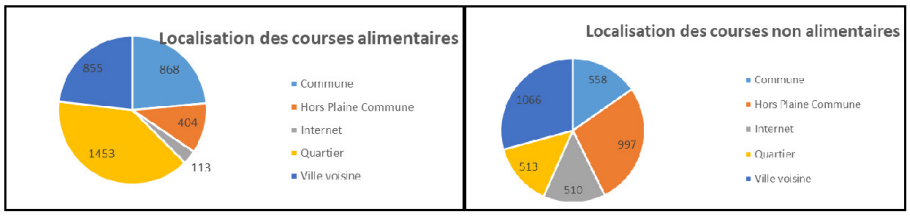

Enfin, une dernière question proposait aux répondants de donner un niveau de priorité à plusieurs propositions concernant l'organisation des transports sur le territoire. Pour chaque proposition, les répondants pouvaient au choix attribuer une mention « Prioritaire », « Semi-prioritaire », ou « Non prioritaire ». Nous avons ensuite compté le nombre de mentions de chaque type pour obtenir un ordre de priorité des propositions basé sur les réponses des citoyens.

Les propositions prioritaires portent sur les transports en commun, avec l'amélioration des lignes de transport actuelles (2 760 réponses prioritaires) et l'augmentation des fréquences de passage des transports en commun (2 403 réponses prioritaires) ; suivent l'adaptation des rues pour faciliter les déplacements à pied (2028 réponses prioritaires), et l'amélioration de l'accessibilité physique des

transports en commun (2002 réponses prioritaires). Les propositions considérées comme les moins prioritaires par les répondants sont l'organisation d'un moyen de transport sur la Seine (1 183 réponses non prioritaires), et l'installation de davantage de bornes de recharges électriques (1 180 réponses non prioritaires).

c. Les besoins en matière de commerces de proximité

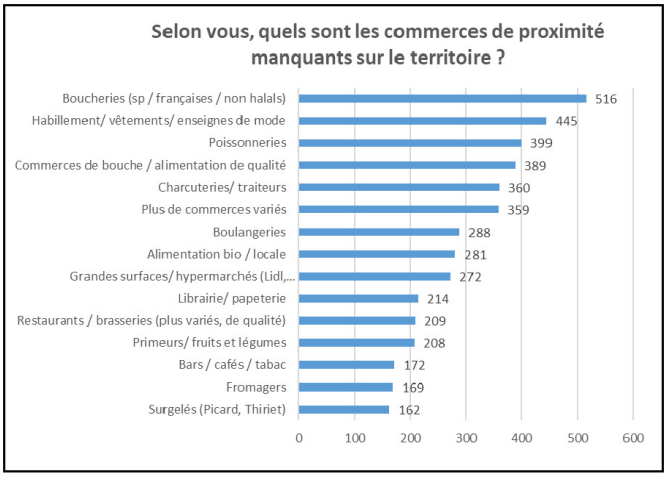
Le dernier thème abordé par le questionnaire du « Ressenti du territoire » était celui des commerces de proximité. Les questions portaient sur la localisation des courses alimentaires et non alimentaires, puis sur les besoins en matière de commerces de proximité.




L'analyse des réponses révèlent que l'échelon d'excellence pour les courses alimentaires est celle du quartier, puis de la commune et de la ville voisine. Seuls 404 répondants disent se déplacer en dehors de Plaine Commune pour leurs courses alimentaires.

En revanche, les courses non alimentaires sont effectuées à une distance plus grande : la ville voisine en premier (1 066 réponses), puis hors de Plaine Commune (997 réponses). On remarque également qu'Internet prend une place plus importante pour ce type de courses, avec 510 réponses.

La dernière question portait sur les besoins en commerces de proximité sur le territoire. Cette question était une question ouverte invitant les répondants à partager leurs besoins en matière de commerces. Afin de faciliter l'analyse, les réponses très variées ont été rassemblées en catégories.




Les commerces de proximité les plus demandés sont donc : des boucheries, en particulier françaises, traditionnelles et non halals (516 réponses), des magasins d'habillement, de vêtements et de mode (445 réponses), des poissonneries (399 réponses) et des commerces de bouche / alimentation de qualité (389 réponses).

## 1.3 Réunions publiques

Les deux premières réunions publiques dans le cadre de la révision du PLUi avaient pour objectif la présentation de :

- la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- la présentation des orientations du PADD.

Lors de chacune de ces réunions, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- ses exemplaires du journal n°1 du PLUi à récupérer (annexe n°7) ;
- les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leur coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

Les deux rencontres se sont déroulées en trois temps :

1. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** mise à disposition (relatifs au diagnostic et au PADD)[3].
2. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi puis **la présentation des avancements par les élus en présence, dont les élus en charge de PLUi** (**Adel ZIANE,** vice-président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, et **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier). L'objet de la présentation était le suivant :
    - la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
    - le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire [4]» ;
    - la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
    - Présentation des autres modalités de participation (contacts de Plaine Commune, procédure de concertation sur le volet patrimonial du PLUi).

Pendant cette période de présentation, plusieurs interventions du public ont eu lieu.

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

3. **Temps d'échanges entre élus et participants**

    Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles les élus ont répondu par la suite.

[3] Voir les panneaux d'exposition en annexes dans la partie consacrée à la 1ère réunion publique
[4] Voir les détails du questionnaire au sous-chapitre 1.4

### 1.3.1 Réunion publique n°1 – 26/09/2023 à Saint-Ouen-sur-Seine

**La 1ère réunion publique en résumé**

- Tenue à la Médiathèque Persépolis de Saint-Ouen-sur-Seine
- Environ 30 participants (hors intervenants)
- 2 élus intervenants : Adel ZIANE, (vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme), Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier)

**Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés**

Lors de cette première réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- les fiches patrimoine et leur efficacité face à des projets de démolition ;
- les friches et leurs possibilités de dépollution (ex : phytoremédiation) et/ou à terme de transformation en espaces verts ;
- les abattages d'arbres sur l'espace public ;
- les perspectives de densification et la protection des quartiers pavillonnaires (en particulier de leurs espaces végétalisés) ;
- le renouvellement urbain et la priorisation des réhabilitations sur les démolitions et constructions neuves ;
- En lien avec l'actualité, le projet de Centre Hospitalier Universitaire Grand Paris Nord.



Déroulement de la réunion publique n°1 dans l'auditorium de la médiathèque Persépolis

4. **Informations sur la prochaine réunion publique** (Pierrefitte-sur-Seine, le 23 octobre) et sur la poursuite de la démarche de concertation par la suite.

### 1.3.2 Réunion publique n°2 – 23/10/2023 à Pierrefitte-sur-Seine

**La 2ème réunion publique en résumé**

- Tenue à la Médiathèque Flora-Tristan de Pierrefitte-sur-Seine
- Environ 15 personnes participants (hors intervenants)
- 4 élus présents : Mathieu HANOTIN (Président de Plaine Commune), Michel FOURCADE (Maire de Pierrefitte-sur-Seine), Adel ZIANE (vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme), Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier)

**Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés**

Lors de cette deuxième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- la végétalisation du bâti (pour la lutte contre les îlots de chaleur urbains) et les obligations de végétalisation possibles ;
- la qualité des logements, notamment en termes de bioclimatisme (ex : orientations du bâti), et de matériaux de construction ;
- les mobilités alternatives à l'automobile ;
- le chômage et l'adéquation emploi-profil des actifs.



Déroulement de la réunion publique n°2, dans l'auditorium de la médiathèque Flora-Tristan

## 1.4 Exposition évolutive et journal du PLUi

Les réunions publiques ont été les premières occasions de présenter aux visiteurs **l'exposition évolutive de la révision PLUi dans sa première séquence**.

Elle se divisait alors en 4 parties :

1. Présentation de l'objet du PLUi, de son rôle et de ses pièces (1 panneau)
2. Objectifs généraux de la révision, présentation de l'articulation des documents de planification, calendrier, contacts et liens pour participer et s'informer (2 panneaux)
3. Synthèse chiffrée du diagnostic de territoire (2 panneaux)
4. Présentation du projet de PADD révisé, de son rôle, ses axes et orientations détaillées (5 panneaux)



**L'exposition du PLUi dans le hall d'entrée de la Médiathèque Persépolis (Saint-Ouen-sur-Seine) lors de la 1ère réunion publique**

La première séquence de l'exposition (voir annexe n°6) a ensuite été exposée dans trois mairies du territoire (Villetaneuse, Saint-Denis puis Epinay-sur-Seine – voir Partie IV.1.1.) avant d'être exposée de nouveau lors des réunions publiques des phases n°2 et n°3 de la concertation.

Le premier numéro du Journal du PLUi (annexe n°7.1) a également été distribué et mis à disposition à l'entrée du lieu. Il se consacrait à l'explication du rôle et contenu du PLUi, aux objectifs généraux de la révision, son calendrier et aux trois axes du PADD. Sa dernière de couverture était consacrée à la poursuite de la concertation et aux modalités mises à disposition pour s'informer et participer : adresses de contact et dates des ateliers liés à la concertation spécifique au volet patrimonial.

# 2 PHASE DE CONCERTATION SUR LES OAP

## 2.1 Réunions publiques

Les deux réunions publiques de la phase 2 de la révision du PLU) avaient pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- les OAP thématiques :
  - l'OAP Santé environnementale ;
  - l'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - l'OAP Développement économique ;
  - l'OAP Grands axes et espace public ;
  - l'OAP Paysage ;
  - l'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - l'OAP Mise en valeur patrimoniale.
- l'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.
- les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi

Lors de chacune de ces réunions, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- les exemplaires du journal n°2 du PLUi à récupérer (annexe n°7) ;

Les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leur coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

Les deux rencontres se sont déroulées en trois temps :

1. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** (relatif aux OAP)[5].
2. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi, puis **la présentation des avancements par les élus en présence, dont l'élu en charge de PLUi** (**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier). L'objet de la présentation était le suivant :
   - le contenu et la finalité d'un PLUi
   - les grands objectifs de la démarche de révision
   - les différentes OAP thématiques et sectorielles projetées
   - l'étude relative à la consolidation du volet patrimonial du PLUi
   - le calendrier de la révision

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

[5] Voir les panneaux d'exposition en annexe n°6.

### 3. Temps d'échanges entre élus et participants

Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles les élus ont répondu par la suite.

## 2.1.1 Réunion publique n°3 – 05/03/2024 à Saint-Denis

**La 3ème réunion publique en résumé**

- Tenue au siège de l'EPT Plaine Commune à Saint-Denis.
- Environ 40 participants (hors intervenants)
- 1 élu présent : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme)

**Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés**

Lors de cette troisième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- La limitation de la hauteur des constructions dans le centre-ville de Saint-Denis ;
- La construction d'immeubles de bureaux en contexte de crise de l'immobilier tertiaire ;
- Le soutien à la circulation des vélos et la limitation du trafic automobile ;
- Les mesures en faveur de la qualité de l'air (ex : un enfouissement supplémentaire de l'autoroute A1).



Déroulement de la réunion publique n°3, dans la salle du conseil du siège de l'EPT

### 2.1.2 Réunion publique n°4 – 19/03/2024 à La Courneuve

**La 4ème réunion publique en résumé**

- Tenue à la médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve.
- Environ 20 participants (hors intervenants)
- 2 élus présents : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme), Gilles POUX (Maire de La Courneuve et conseiller territorial)

**Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés**

Lors de cette troisième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- Le rafraîchissement de l'espace public ;
- Les protections patrimoniales des divers lieux remarquables du territoire ;
- La coordination avec les collectivités voisines ;
- La création d'équipements culturels dans les opérations d'aménagement.



Déroulement de la réunion publique n°4, à la Médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve (Jérémy Piot / Plaine Commune)

## 2.2 Exposition et journal du PLUi

**L'exposition évolutive du PLUi dans sa deuxième séquence** (voir annexe N°6) a été présentée aux visiteurs à l'occasion des deux réunions publiques de cette deuxième phase de concertation.

Elle se divisait alors en 5 parties :

1. **Les 4 premières parties déjà présentées lors de la première séquence (voir 1.3)**
2. **La partie relative aux OAP thématiques et sectorielles (3 panneaux)**

Ci-dessous, les trois nouveaux panneaux de l'exposition, puis l'exposition telle que disposée lors des réunions publiques du 5 mars au siège de Plaine Commune et du 19 mars à La Courneuve.



L'exposition lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune le 5 mars 2024 (deux premières photos) et à la médiathèque Aimé-Césaire de La Courneuve le 19 mars 2024 (troisième photo)

Le 2ème numéro du Journal du PLUi (annexe n°7.2) a également été distribué et mis à disposition à l'entrée du lieu. Ce numéro, introduit par un rappel du projet de révision, de ses étapes et du PADD, était consacré aux OAP. Après avoir défini le contenu et le rôle des OAP, il décrivait l'articulation des 7 OAP thématiques envisagées, ainsi que leurs objets et objectifs respectifs, avant de conclure sur une carte des OAP sectorielles envisagées. Sa dernière de couverture était consacrée à la poursuite de la concertation et aux prises de contact : adresses de contact et dates des ateliers liés à la concertation spécifique au volet patrimonial.

# 3 PHASE DE CONCERTATION SUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

## 3.1 Réunion publique n° 5 - 8/10/2024 à Saint-Denis

La réunion publique de la phase 3 de la révision du PLUi avait pour objectif la présentation des évolutions réglementaires :

- Plan de zonage : zone mixte de grands projets (UMGP), zone d'activités logistiques (UAL), zones d'activités mixtes (UAm), création d'une zone urbaine et paysagère de loisirs (UVPL) en lieu et place des zones UVP sports et culture ;
- Destinations et usage des sols : nouvelles destinations, linéaires actifs et commerciaux, périmètres de mixité sociale, servitude de taille minimale de logements, protection des populations face à la pollution de l'air ;
- Morphologie et implantation des constructions : principe d'émergence, bonus de constructibilité pour mixité sociale et majoration de gabarit (environnementale), définition de l'arbre, conditions d'abattage et compensation, inventaire du patrimoine arboré ;
- Nature en ville : règles de la Trame verte et bleue (augmentation de la pleine terre) ;
- Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions : règle de toitures actives (énergies renouvelables et de récupération / végétalisation), harmonisation et renforcement des fiches patrimoine ;
- Déplacements et stationnement : stationnements deux-roues ;
- Déchets, gestion des eaux et assainissement : gestion des biodéchets.

Lors de cette réunion, le public avait à sa disposition :

- les planches de l'exposition du PLUi (annexe n°6) ;
- les exemplaires du journal n°3 du PLUi à récupérer (annexe n°7.3) ;

Les participants qui le souhaitaient ont été invités à laisser leurs coordonnées sur une feuille de contact afin de rester informer de la révision du PLUi.

La rencontre s'est déroulée en trois temps :

3. **L'accueil des participants invités à consulter les panneaux de l'exposition du PLUi et la brochure « journal du PLUi »** (relatif aux évolutions règlementaires)[6].
4. **L'introduction** sur la démarche et les intérêts de la révision du PLUi, puis **la présentation des avancements par l'élu en présence, dont l'élu en charge de PLUi** (**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme). L'objet de la présentation était le suivant :
   - le contenu et la finalité d'un PLUi
   - les grands objectifs de la démarche de révision
   - les évolutions règlementaires :
   - le calendrier de la révision
   - les moyens de concertation à disposition jusqu'au 18 octobre (date de clôture de l'adresse électronique de contact).

Les supports de présentation (disponibles en annexe n°9 du présent document) ont ensuite été joints au dossier de concertation consultable en ligne.

5. **Temps d'échanges entre élus et participants**

Les participants ont été invités à poser à leur tour une série de question, auxquelles l'élu a répondu par la suite.

**La 5ème réunion publique en résumé**

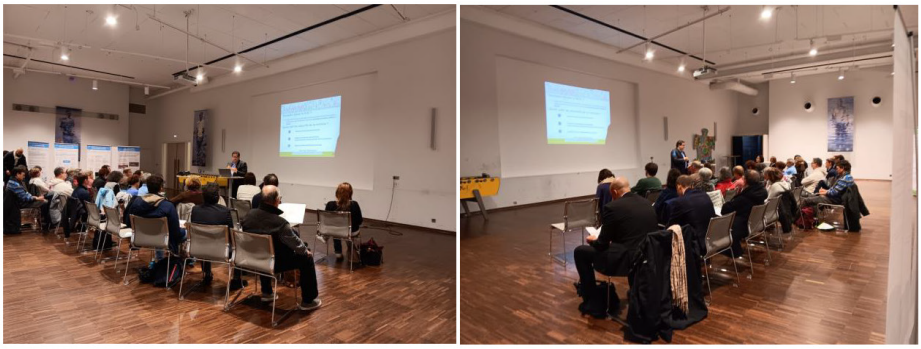
- Tenue dans la salle du conseil du siège de l'EPT.
- Environ 30 participants (hors intervenants)
- 1 élu présent : Adrien DELACROIX (conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme)

**Les points évoqués lors des échanges avec les participants et les éléments de réponses ou compléments apportés**

Lors de cette cinquième réunion publique, les points essentiels portant sur la révision du PLUi et évoqués lors des débats et échanges étaient :

- Les modalités de diffusion des pièces du PLUi dans le cadre de la concertation puis de l'enquête publique ;
- La végétalisation et la trame verte et bleue ;
- La réduction des pollutions à la source (circulation automobile) ;
- Les exigences de stationnement automobile et vélo ;
- La réhabilitation comme alternative à la construction neuve ;
- L'impact des climatiseurs individuels sur l'environnement.

[6] Voir les panneaux d'exposition en annexe n°6.



Déroulement de la réunion publique n°5, dans la salle du conseil du siège de l'EPT

## 3.2 Exposition et journal du PLUi

**L'exposition du PLUi dans sa troisième séquence** a été présentée aux visiteurs à l'occasion de la réunion publique.

Elle se divisait en 5 parties :

1. Les 5 premières parties déjà présentées lors de la première séquence (voir 1.4)
2. La partie relative aux évolutions règlementaires (2 panneaux)

Ci-dessous, les derniers panneaux de l'exposition, puis l'exposition telle que disposée lors de la réunion publique du 8 octobre au siège de Plaine Commune



L'exposition lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune le 8 octobre 2024

Le journal du PLUi édition n°3 a été mis à disposition des visiteurs à l'entrée de la réunion publique. Ce numéro rappelait les fondements et objectifs de la révision. Il présentait le plan de zonage ainsi que la description de chaque zone, notamment la nouvelle zone UMGP. Les évolutions des autres dispositifs règlementaires sont également expliquées (protection des populations face à la pollution de l'air, règles relatives aux toitures actives, à la trame verte et bleue, linéaires actifs et commerciaux, protection patrimoniale, stationnement vélo et espaces de covoiturage)

# PARTIE III. LA DEMARCHE PARTICIPATIVE SPECIFIQUE A LA SECURISATION ET CONFORTATION DU VOLET « PATRIMOINE BATI » DU PLUI

## 1 LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Un des volets importants du PLUi est la partie consacrée à la mise en valeur et à la protection du patrimoine bâti sur le territoire. 1065 fiches « patrimoine » identifient en effet des bâtiments isolés ou des ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur.

Dans le cadre de la procédure de révision en cours, ces 1065 fiches sont actuellement retravaillées afin d'être harmonisées et complétées. Par la suite, dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi, de nouveaux éléments patrimoniaux seront ajoutés afin de mieux traduire la richesse patrimoniale du territoire sur l'ensemble des neuf villes qui le composent, correspondant éventuellement à de nouvelles typologies bâties.

Pour l'accompagner dans ce travail, Plaine Commune a missionné le bureau d'études AEI, composé d'architectes du patrimoine, pour la réalisation d'une étude patrimoniale, ainsi que Res publica, pour l'animation d'une démarche participative.

Cette démarche participative, initiée par Plaine Commune, vise à :

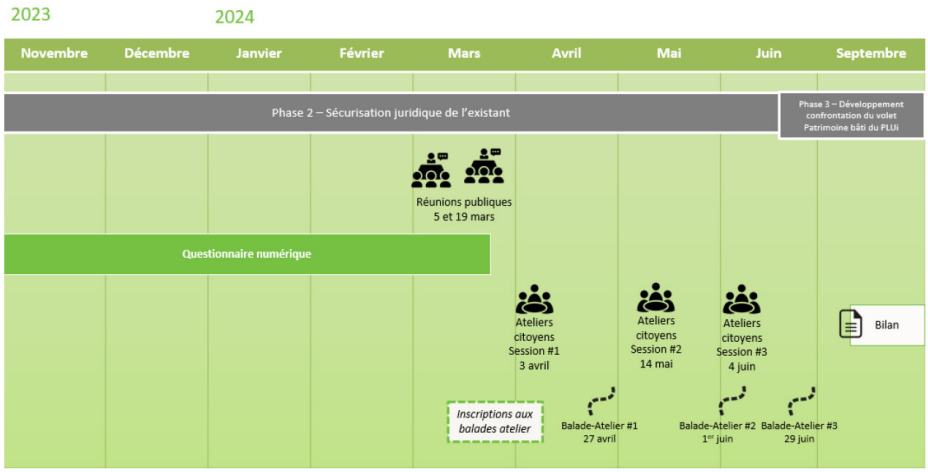
- faire connaître le volet patrimonial du PLUi et l'étude patrimoniale au plus grand nombre ;
- associer dès à présent les habitants du territoire au travail de repérage de nouveaux bâtiments patrimoniaux pour ajout éventuel à la liste des 1065 fiches patrimoine actuelles du PLUi – postérieurement à la révision du PLUi.

## 2 LE DEROULEMENT ET LE PROFIL DES PARTICIPANTS

La démarche a reposé sur des modalités de participation variées. Une partie d'entre elles était propice à l'expression d'un large public via **un questionnaire en ligne** ouvert du 16 novembre au 24 mars 2024 et **3 balades-ateliers** sur des sites à enjeux du territoire.

Les autres modalités de participation étaient dédiées à un groupe restreint de participants qui se sont engagés à participer à 3 ateliers citoyens successifs de 3 heures chacun, ouverts à des personnes tirées au sort préalablement, sur la base du volontariat.

Par ailleurs, l'étude patrimoine et la démarche participative engagées par Plaine Commune sur le volet patrimoine du PLUi ont également été évoquées lors de deux réunions publiques de présentation du projet de révision du PLUi de Plaine Commune, les 5 et 19 mars 2024. Elles n'ont pas fait l'objet de questions spécifiques de la part des participants.

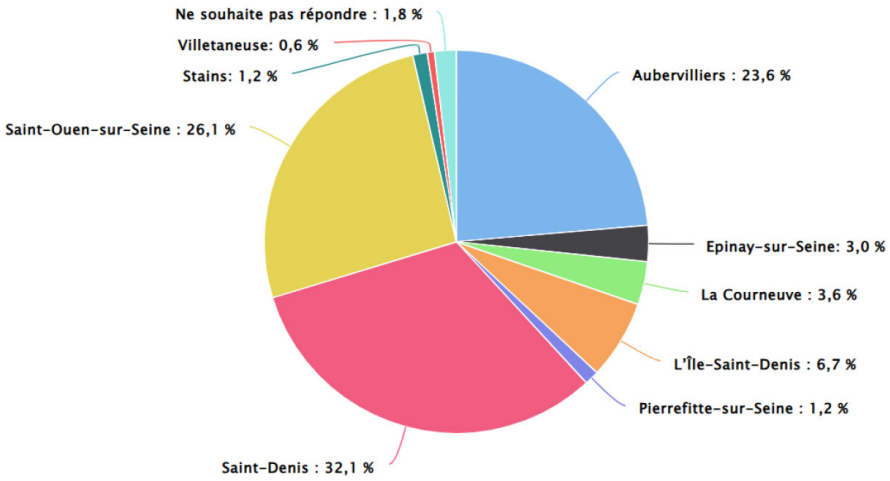



Calendrier de la démarche participative du volet patrimonial du PLUi

## 2.1 Le questionnaire « Qu'est-ce-qui fait patrimoine pour vous ? »

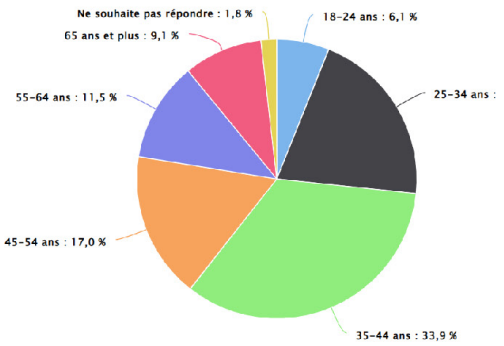
Un questionnaire a été mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024. Il a reçu **165 réponses**.

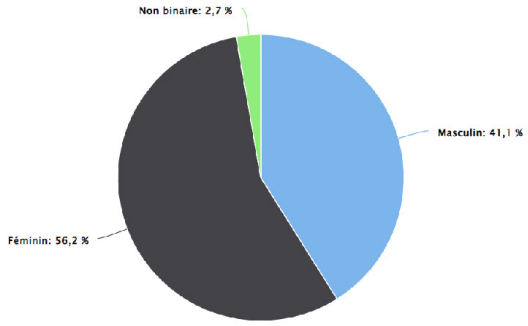
**Une répartition géographique relativement illustrative du territoire**

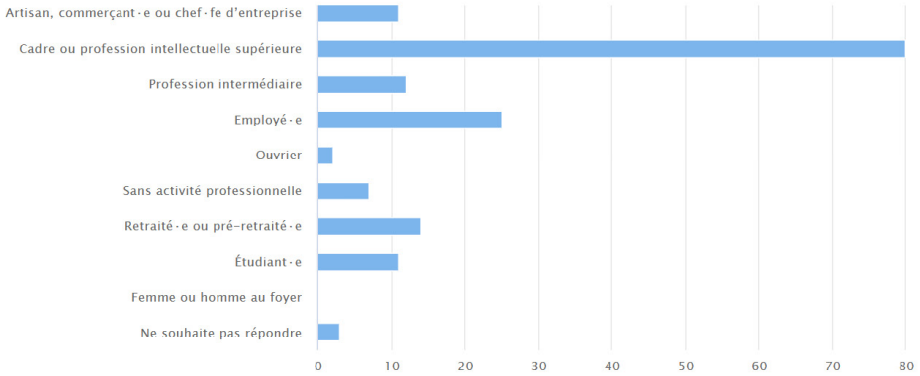



La majorité des répondants réside à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine ou Aubervilliers. À contrario, les villes de Villetaneuse, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et La Courneuve sont sous-représentées.

**La parité de genre et la pyramide des âges sont globalement bien respectées.**

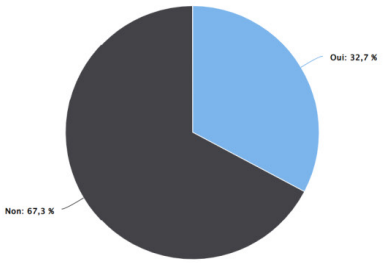



On a une surreprésentation assez nette des cadres et des professions intellectuelles supérieures (48,5 %), suivie des employés qui représentent 15,2% des répondants. Les personnes sans emploi, au foyer ou retraitées sont sous-représentées.

**Un tiers de participants qui s'engagent sur le territoire**




Les répondants engagés dans une association intègrent des associations d'échelle locale comme nationale et axées sur diverses thématiques comme le Secours populaire français, la Ligue des Droits de l'Homme, le jardin des noyers à Aubervilliers ou encore Auberbabel.

## 2.2 Les balades ateliers

Chaque balade atelier s'est déroulée selon le même schéma, un samedi matin. Un parcours était proposé aux participants, qui permettait d'observer un certain nombre de bâtiments identifiés au PLUi en vue de leur protection / mise en valeur. Les participants disposaient d'un carnet décrivant les principales caractéristiques des bâtiments rencontrés et leur permettant de noter leurs remarques. Au bout d'1h30 – 2h, les participants étaient réunis en salle pour échanger sur leurs observations / réflexions à la suite de la balade, dire ce qui les avait marqués, et identifier ce qui pour eux fait patrimoine sur le territoire.

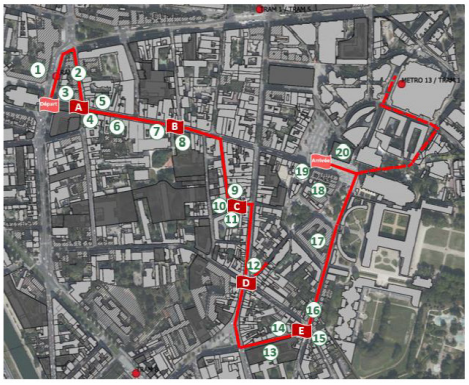
Trois balades-ateliers ont été organisées, chacune dans des villes différentes et avec des objectifs précis.

### 2.2.1 Balade-atelier n°1 : Saint-Denis- 27 avril 2024

8 participants étaient présents.

**Objectifs**

- Comprendre l'histoire de Saint-Denis et de son urbanisme à travers les traces des différents tissus
- Observer l'hétérogénéité des gabarits, de la taille des parcelles et des voies et les différentes architectures
- **Élargir la notion de patrimoine**, du monument vers la définition que l'on donne au patrimoine dans le PLUi : un héritage de petites et grandes choses qui caractérisent une ambiance locale, un cadre de vie et témoigne de l'histoire du territoire, héritage que l'on souhaite transmettre aux générations futures



- Faire comprendre que **le patrimoine regroupe du bâti isolé, mais aussi des ensembles bâtis et urbains**



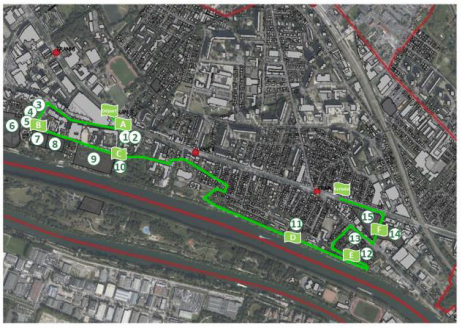


### 2.2.2 Balade-atelier n°2 : Epinay-sur-Seine – 1er juin 2024

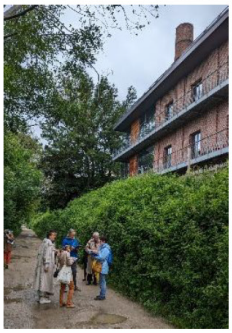
6 participants étaient présents.

**Objectifs**

- Découvrir les demeures de plaisance
- Découvrir les différentes formes du pavillonnaires (construction, parcellaire, morphologie urbaine) et observer l'hétérogénéité et la richesse de cette typologie







### 2.2.3 Balade-atelier n°3 : La Courneuve / Aubervilliers – 29 juin 2024

15 participants étaient présents.

**Objectifs**

- Découvrir les traces des anciens bourgs d'Aubervilliers et de La Courneuve
- Observer l'hétérogénéité des architectures ainsi que des différentes périodes de construction à travers les matériaux de construction

## 2.3 Les ateliers citoyens

Les ateliers citoyens se sont déroulés sur trois soirées de trois heures les 3 avril, 14 mai et 4 juin 2024. Ils avaient pour objectifs de :

- Former et sensibiliser les participants aux grandes notions et aux enjeux du volet patrimoine bâti du PLUi et de l'étude patrimoine en cours
- **Partager les avancées** de l'étude patrimoine (diagnostic du territoire, pistes de consolidation des fiches existantes dans le cadre de la révision du PLUi)



- Permettre aux membres d'enrichir l'étude en **proposant de nouveaux bâtis à protéger** postérieurement à la révision

**6 modules de travail pour sensibiliser, former les participants et recueillir leurs contributions**

- **Module 1 :** Les enjeux de la protection du patrimoine
- **Module 2 :** Une approche historique du territoire
- **Module 3 :** Les critères de protection patrimoniale
- **Module 4 :** Votre regard sur l'identité du patrimoine de Plaine Commune
- **Module 5 :** Quels nouveaux éléments patrimoniaux protéger ?
- **Module 6 :** Jusqu'où faut-il aller pour protéger les différents éléments patrimoniaux retenus ?

| Commune d'habitation | *Aubervilliers* | *Epinay-sur-Seine* | *La Courneuve* | *L'Île-Saint-Denis* | *Saint-Denis* | *Saint-Ouen-sur-Seine* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de représentants | 3 | 1 | 1 | 3 | 6 | 4 |

18 participants relativement représentatifs de la diversité de la population du territoire

En termes de répartition géographique, les participant.es sont plutôt bien répartis par rapport au nombre d'habitants de chaque commune. Seul bémol important : aucun habitant de Villetaneuse, de Stains ni de Pierrefitte-sur-Seine n'a proposé sa candidature pour ces ateliers.

- **La parité a été assez bien respectée : 8** femmes / **10** hommes
- **Des tranches d'âge bien représentées :**

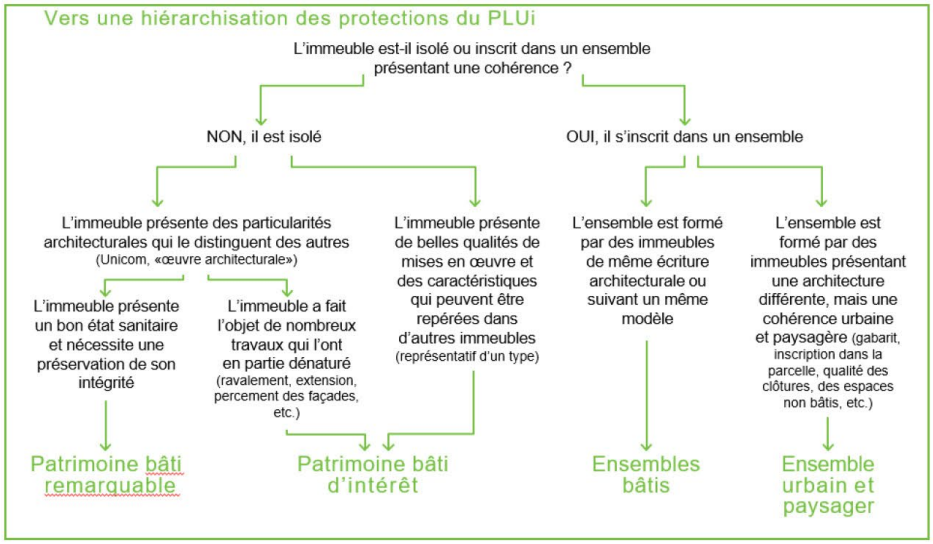
  32% de 18-34 ans 32% de 34-54 ans 37% de + 55 ans
- **Et une répartition plutôt équilibrée entre catégorie socio-professionnelles avec toutefois une surreprésentation forte des cadres et un peu moindre des retraités :**
  - **38%** de cadres ou professions intellectuelles supérieures
  - **24%** de retraités,
  - **13%** d'employés,
  - **13%** d'étudiants,
  - **13%** autres.

### 2.3.1 Des modalités d'animation variées pour faciliter l'appropriation des concepts

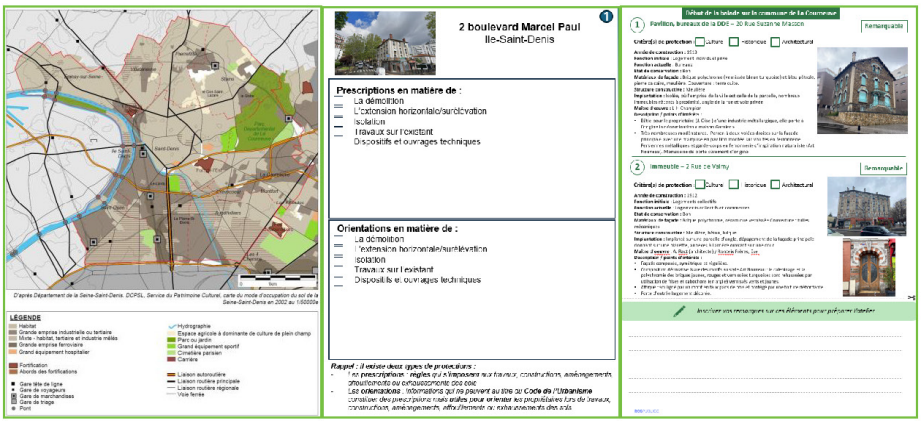
Pendant les ateliers citoyens et les balades ateliers, les animateurs et les équipes de Plaine Commune ont veillé à alterner des temps **d'informations « descendantes »**, des temps de **questions-réponses**, des temps **d'appropriation individuels** et des **temps de travail collectifs**. Un soin particulier a été apporté à imaginer des modalités d'animation et des supports de travail variés et ludiques pour que les participant.es s'approprient au mieux des concepts parfois très techniques. En voici quelques exemples :




Quizz participatif par équipe pendant le premier atelier citoyen pour s'approprier les différents niveaux de protection patrimoniale




Projet de nouvelle classification / hiérarchisation des différents types de patrimoine protégé par le PLUi




Support cartographique pour expliquer l'histoire patrimoniale du territoire, Support de travail individuel pour comprendre les notions de prescriptions et d'orientations dans les fiches patrimoine, et Extrait du livret du participant à chaque balade-atelier (pour information sur les bâtiments observés et prise de notes des participants)

# 3 LA SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

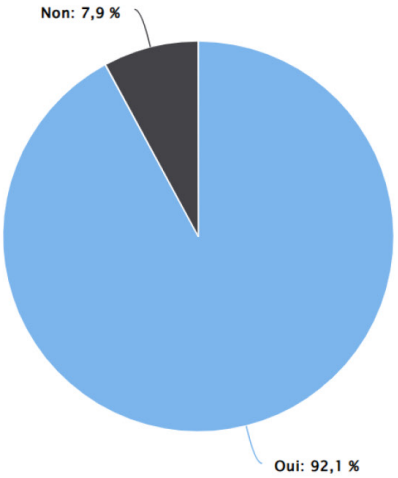
## 3.1 Synthèse du questionnaire en ligne

### 3.1.1 Considérez-vous que le territoire de Plaine Commune dispose d'une richesse patrimoniale ?

**C'est « oui », pour 9 personnes sur 10**

Pour justifier leurs réponses, les habitant.es ont cité plusieurs types de bâtis patrimoniaux qui enrichissent le territoire :

- Un patrimoine historique à valoriser qui témoigne des différentes « couches » de l'Histoire, une histoire « vivante » pour un territoire aux multiples cultures qui interagissent.
- Un patrimoine industriel à préserver, témoin d'une activité économique sur laquelle s'est construite le territoire.
- Un patrimoine naturel avec de beaux mais rares espaces à préserver.
- Un patrimoine architectural unique, témoin d'une urbanisation « chaotique ».




Si l'existence d'un bâti patrimonial semble indéniable sur le territoire, il ne serait « pas encore » assez reconnu selon certains répondants. L'histoire du territoire aurait tendance « à disparaître » mêmes si plusieurs époques sont « visibles » (romaines, médiévale, contemporaine).

### 3.1.2 Pour vous, qu'évoque principalement le terme « patrimoine » ?

Les deux dimensions qui sont le plus évoquées pour expliquer ce qui « fait » patrimoine : **l'Histoire** du territoire et la dimension **architecturale et esthétique** du bâti.




### 3.1.3 Avez-vous des remarques ou des attentes à partager concernant le patrimoine bâti du territoire de Plaine Commune ?

**Volonté de conserver le patrimoine**

- Privilégier le fait de construire autour ou avec l'existant
- Arrêter la densification de l'habitat
- Problématique de l'hyper bétonisation, des espaces verts insuffisants
- Peur de la destruction du patrimoine ouvrier et industriel
- Souhait de protéger les zones pavillonnaires et leurs jardins

**Pour des outils permettant de préserver le patrimoine existant**

- Financer des rénovations
- Protéger des spéculations
- Éviter les dégradations

**Souhait d'une meilleure mise en valeur du patrimoine**

- Pour une meilleure visibilité à l'échelle francilienne : organiser des parcours ludiques de découverte, des balades avec des guides, des parcours thématiques accessibles à vélo
- Remettre le patrimoine bâti à disposition des habitants, par exemple en développant des tiers lieux
- Créer un musée retraçant l'histoire du chemin de fer industriel de la Plaine et d'Aubervilliers

## 3.2 Synthèse des contributions des ateliers-citoyens et des balades-ateliers

Les ateliers-citoyens et les balades ateliers ont été l'occasion pour les participants de préciser ce qui fait patrimoine pour eux, à partir de réflexions collectives en réponse à des questions posées par les animateurs.

### 3.2.1 Pourquoi faut-il protéger le patrimoine de Plaine Commune ?

- Pour conserver **les traces de l'histoire** du territoire et de la vie des populations qui y ont vécu : « garder trace du passé (religieux, vie quotidienne, travail, industriel…) », « traces historiques de l'immigration »
- Pour **protéger et transmettre** aux générations suivantes le patrimoine : « Le PLUi actuel le protège très mal », « éviter qu'il ne soit rasé faute d'entretien »
- Pour **des raisons écologiques** : « réhabilitation plutôt que du neuf »

- Pour **« protéger le mode de vie actuel »** : « les zones pavillonnaires sont sacrifiées au nom de la densification. Cela modifie notre mode de vie »
- Pour **le valoriser et mettre en valeur l'identité du territoire** : « valorisation culturelle », « l'identité, le charme, la spécificité »

### 3.2.2 Comment qualifier l'identité du territoire de Plaine Commune ?

- Son **passé industriel** (anciennes usines, entrepôts), ouvrier, populaire (grands ensembles, logements collectifs, infrastructures, équipements)
- Saint Denis : **la ville des rois de France** marquée par l'époque médiévale
- **Un territoire marqué par l'impact de l'après-guerre** : un site d'expérimentation urbaine, de logements construits dans l'urgence, un terrain de jeu pour les architectes et les planificateurs urbains qui avaient souvent « carte blanche » pour essayer de nouveaux concepts, jouer aux apprentis sorciers en marge des villes
- **La grande diversité des bâtiments et de leurs fonctions** : églises, tours, basiliques, grands équipements sportifs, quartiers pavillonnaires, quartiers de bureau...). Cela apporte des ambiances différentes sur le territoire
- Le **multiculturalisme**
- Un territoire **au croisement d'axes routiers**, ferroviaires, de voies navigables
- Un **territoire fluvial** avec la présence de la Seine et du canal de Saint-Denis
- Les différentes **minéralités** : brique, pierre et meulière
- **Des espaces attractifs** : les puces de Saint-Ouen, château de Saint-Ouen, le parc Georges Valbon



Photographie prise lors d'un atelier citoyen

### 3.2.3 Les participants ont explicité ce que signifient, pour eux, les critères réglementaires (culturel, historique et/ou architectural) au(x)quel(s) le patrimoine bâti protégé au PLUi de Plaine Commune doit obligatoirement répondre

- **Culturel** : l'inscription d'un bâtiment dans l'activité artisanale, ouvrière ou industrielle, la participation du bâtiment dans l'économie locale, les politiques d'urbanisation (grands ensembles, cités-jardins…), les œuvres d'architectes quand elles relèvent d'une représentation du territoire : caractère iconique/ emblématique / identitaire de certains bâtiments, l'unité de quartier, cohérence d'ambiance, usages des habitants
- **Historique** : bâtiment construit dans le contexte d'une politique sociale ou migratoire ; les témoignages de la transition du territoire vers une activité économique, les témoignages de l'histoire d'une ville, d'un quartier ; les modifications successives d'un même bâtiment, les témoins de la vie locale, de pratiques d'antan ou d'aujourd'hui, les modifications successives d'un bâtiment (architectural ou les fonctionnalités), l'année de construction, la motivation de la construction, les anecdotes, l'histoire vécue, les techniques de construction, les matériaux, les emplacements, les usages par rapport au travail et des lieux de production, les noms de rue
- **Architectural** : les courants et styles architecturaux, les techniques de construction, les matériaux utilisés, l'expression distincte d'une écriture ou d'un style décoratif, l'identification d'une occurrence s'inscrivant dans un style esthétique particulier, les perspectives, les vues d'ensemble

### 3.2.4 Les questions récurrentes pendant la démarche participative

Pendant les ateliers citoyens et les balades ateliers, les participants ont posé de nombreuses questions dont certaines sont revenues à plusieurs reprises. Elles sont synthétisées ci-après par thématiques, ainsi que les réponses apportées conjointement par Plaine Commune et par le bureau d'études AEI.

**La protection du patrimoine en dehors du PLUi**

- **Comment un bâtiment peut-il être classé aux Monuments Historiques ?**
- *Réponse d'AEI* : c'est la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH) qui est chargée d'instruire toute demande de classement ou d'inscription aux monuments historiques en constituant un dossier documentaire, référençant l'histoire du bâtiment et en réalisant une visite du lieu. Le dossier est ensuite soumis en Commission régionale ou nationale des monuments historiques (composée d'experts, d'historiens, d'architectes et d'élus) en fonction du niveau de protection envisagé. La Commission statue sur le fait de classer ou d'inscrire ou non le bâtiment en monument historique. Toute cette démarche peut être enclenchée soit directement par la Conservation régionale des monuments historiques soit par le propriétaire (qui peut être une collectivité territoriale).
- **À quoi correspond le label Architecture Remarquable ?**
- *Réponse d'AEI* : le label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR) concerne uniquement les bâtiments ayant une date de livraison inférieure à cent ans. Les bâtiments Art Déco labellisés dans ce cadre vont progressivement perdre ce label. Dès lors, la question du devenir de leur protection va se poser. Certains pourront peut-être être classés ou inscrits Monuments Historiques.

**Le rôle de Plaine Commune et de la Direction de l'urbanisme règlementaire**

- **Qui instruit les permis de construire et de démolir ? Plaine Commune ? Ou la mairie conserve le dernier mot ?**
- *Réponse de Plaine Commune* : Tous les arrêtés relevant du droit du sol (les permis de construire, de démolir, les permis d'aménager -qui concernent principalement l'espace public-, les déclarations préalables - (pour les petits travaux comme les ravalements ou les clôtures)

sont signés par les maires. Toutefois, l'instruction des demandes est assurée par des agents de Plaine Commune mis à disposition des villes. Ces fonctionnaires de Plaine Commune sont territorialisés à travers les STUR (Services Territoriaux de l'Urbanisme Réglementaire) : il en existe un à Saint-Denis pour cette commune et L'Île-Saint-Denis, un pour Villetaneuse, Pierrefitte et Stains, un à La Courneuve et un à Saint-Ouen-sur-Seine. Aubervilliers et Epinay-sur-Seine font exception car elles n'ont pas délégué le droit des sols à Plaine Commune. Par ailleurs, les maires des neuf villes de Plaine Commune sont toute et tous vice-présidents ou vice-présidentes à Plaine Commune. Toutes les grandes politiques publiques relevant des compétences de Plaine Commune, dont le PLUi, sont votées par le Conseil de territoire de Plaine Commune où siègent les maires des communes.

**Jusqu'où va la protection du patrimoine via le PLUi ?**

- **Comment le classement des bâtiments ou des ensembles dans le PLUi les protège ? En effet, des bâtiments protégés ont été démolis.**
- *Réponse d'AEI* : il y a eu quelques destructions de bâtiments identifiés au PLUi (…) Certaines protections n'étaient pas toujours justifiées par rapport à la réalité patrimoniale et/ou à l'état sanitaire des bâtiments : ainsi, certains bâtiments étaient en situation de péril lors de la mise en place de leur protection en 2020 au PLUi.
- **La protection d'un bâtiment au titre patrimonial a-t-elle un effet sur les commerces et leurs enseignes ?**
- *Réponse de Plaine Commune et d'AEI* : Plaine Commune s'est dotée d'un Règlement local de publicité intercommunal. Il définit des règles en termes d'enseignes et de publicités. Mais il n'est pas possible de décider du type de commerce pouvant s'implanter à tel ou tel endroit du territoire. Seule la vocation commerciale d'un local ou d'un espace peut être identifiée. Ainsi, le PLUi définit la vocation commerciale de certains axes du territoire de Plaine Commune.
- **Des éléments comme des tunnels d'égouts, des catacombes, des tracés de rues, le mobilier urbain, des graffitis peuvent-ils être protégés à titre patrimonial par le PLUi ?**
- *Réponse globale de Plaine Commune :*
- Il faut veiller à ce que les politiques publiques soient opérationnelles. Certains travaux (sous-sols, voirie, …) ne sont pas légalement soumis à autorisation d'urbanisme. Par conséquent, il faut faire attention à ne pas prendre de mesures qui risqueraient d'être inapplicables ; il s'agit de ne pas alourdir inutilement les procédures et d'éviter de créer de la désillusion chez les citoyens.
- *Réponses d'AEI par type de proposition :*
- Un tunnel d'égout ne peut pas être protégé par le PLUi. Il n'y a que du bâti (des immeubles ou des ensembles d'immeubles) qui peut l'être. Des éléments souterrains pourraient être repérés s'ils sont visibles depuis l'espace public. Les abris anti-aériens ne sont pas non plus protégés, cela supposerait une nouvelle typologie de protection.
- Concernant les souterrains et les catacombes, ces éléments peuvent être protégés mais plutôt dans le cadre de l'archéologie. Comme le PLUi de Plaine Commune, le PLU de Paris ne protège pas d'éléments souterrains car il est nécessaire de voir les éléments protégés depuis l'espace public.
- Concernant le tracé d'une rue, il faut distinguer le tracé de la voie elle-même de sa composition urbaine et bâtie. Cette dernière peut entrer dans le cadre de la protection patrimoniale mais le tracé d'une rue non. L'observation des cadastres renseigne sur le tracé des parcelles qui évolue très peu au cours du temps. À l'inverse, la superstructure (les bâtiments) change beaucoup.
- *Réponse de Plaine Commune sur les graffitis* : La protection de ce type d'œuvre n'est pas possible dans le cadre de la protection du patrimoine bâti par le PLUi. Il n'est pas possible d'imposer aux entreprises de BTP de faire du réemploi, ni d'obliger ou d'inciter les commerçants à réaliser des graffitis similaires. C'est non seulement une atteinte au principe de propriété privée mais cela serait surtout disproportionné pour l'enjeu que revêt la protection d'un graffiti.

# PARTIE IV. LES SUPPORTS DE COMMUNICATION ET OUTILS DE CONCERTATION

## 1 LES SUPPORTS DE LA CONCERTATION GENERALE RELATIVE A LA REVISION DU PLUI

### 1.1 L'exposition évolutive et itinérante, pour tout savoir sur la révision du PLUI

Une exposition itinérante consacrée à la révision du PLUi a été conçue initialement pour accompagner le déroulement des réunions publiques.

A chaque réunion publique, les panneaux ont été installés préalablement et présentés au public pour permettre aux visiteurs de s'informer sur la démarche de révision. Les panneaux ont, par la suite, été publiés sur la page internet dédiée à la révision.

Entre les réunions publiques, les panneaux ont été exposés successivement dans les hôtels de ville des municipalités membres en ayant exprimé la requête. La durée d'exposition a varié en fonction du rythme des demandes et du déroulement des réunions publiques suivantes.

L'exposition est conçue **« pour tout savoir sur la révision du PLUi ».** Elle vise à présenter aux visiteurs les principes et le contenu du projet tout au long de la procédure et en amont de son arrêt par le conseil de territoire.

L'exposition, dans sa séquence complète (dernière phase) est constituée de 15 panneaux 2m x 1m portant sur :

1. Présentation de l'objet du PLUi, de son rôle et de ses pièces (1 panneau)
2. Objectifs généraux de la révision, présentation de l'articulation des documents de planification, calendrier, contacts et liens pour participer et s'informer (2 panneaux)
3. Synthèse chiffrée du diagnostic de territoire (2 panneaux)
4. Présentation du projet de PADD révisé, de son rôle, ses axes et orientations détaillées (5 panneaux)
5. Présentation des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques en projet (3 panneaux)
6. Présentation des évolutions du règlement graphique et écrit (2 panneaux)

**Les reproductions des panneaux sont présentées en annexe n°6 du présent bilan de la concertation.**

**Dans la mairie de Villetaneuse, en novembre 2023**



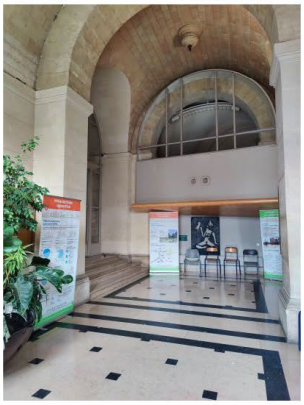




**Dans la mairie de Saint-Denis, en décembre 2023**







**Dans la mairie d'Epinay-sur-Seine, en janvier 2024**







plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## 1.2 Le journal du PLUi

Le journal du PLUi a été édité en trois numéros au total : un pour chacune des phases de concertation. Les trois exemplaires du journal sont consultables en annexe n°7.

Le journal du PLUi comporte 8 pages pour « tout savoir sur la révision [du] document d'urbanisme ».

En phase n°1, le journal a été imprimé en 500 exemplaires et a été distribué dans 12 lieux du territoire comprenant les médiathèques principales et les mairies, couvrant les neuf villes du territoire en plus d'être mis à disposition et distribué lors des réunions publiques.

En phase n°2, le journal a été imprimé en 750 exemplaires et mis à disposition et distribué lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune et à la médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve.

En phase n°3, le journal a été imprimé en 200 exemplaires et mis à disposition au siège de l'EPT, en particulier lors de la 5ème réunion publique. Il a également été mis à disposition des visiteurs dans les services territoriaux d'urbanisme règlementaire de Plaine Commune (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis – L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse – Pierrefitte-sur-Seine – Stains, La Courneuve) et dans les services d'urbanisme des villes d'Aubervilliers et Epinay-sur-Seine.

## 1.3 Les affiches et flyers

Durant la phase n°1, 260 affiches dont 10 affiches (A2) ont été imprimées et affichées au siège de Plaine Commune, dans les mairies des villes ainsi que dans les médiathèques. Ces affiches portaient sur la communication des dates et lieux des réunions publiques.

Durant la phase n°2, de même 70 affiches (A3) ont été imprimées et affichées dans les mêmes lieux.

Pendant cette séquence, 75 000 flyers invitant les habitants du territoire aux réunions publiques ont été imprimés. Une majorité d'entre eux a été distribuée massivement dans les boîtes aux lettres de trois secteurs du territoire, à proximité des lieux de réunions publique de la phase n°2 :

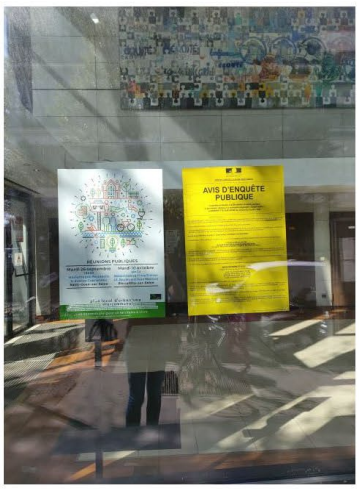
- 38 000 à Saint-Denis (hors Plaine) ;
- 14 000 à la Plaine-Saint-Denis ;
- 17 500 à La Courneuve.

Durant la phase N°3, 80 affiches (A3) et 800 flyers ont été imprimés et diffusées dans les mêmes lieux qu'en phase 1 et 2.

**Ci-dessous : affichages publics au siège de l'EPT**

**Les réunions publiques de la Phase n°1 : le 9/09/2023**





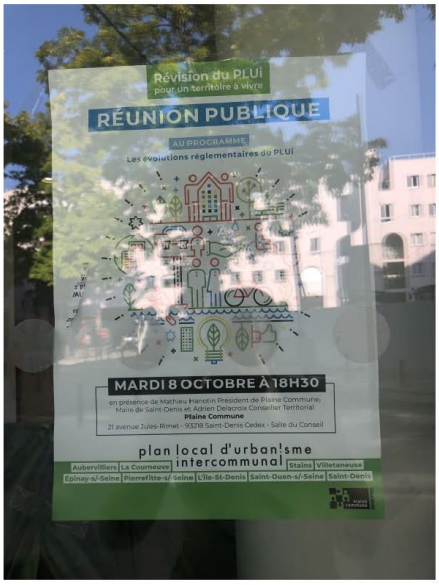

**Pour les réunions publiques de la phase 2 : le 21/02/2024**




**Pour la réunion publique de la phase 3 : 19/09/2024**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis













Flyer annonçant les réunions publiques mars 2024







plan local d'urban!sme
intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Flyers distribués à 1 500 exemplaires sur le territoire de Plaine Commune, relatifs à la révision du volet patrimonial

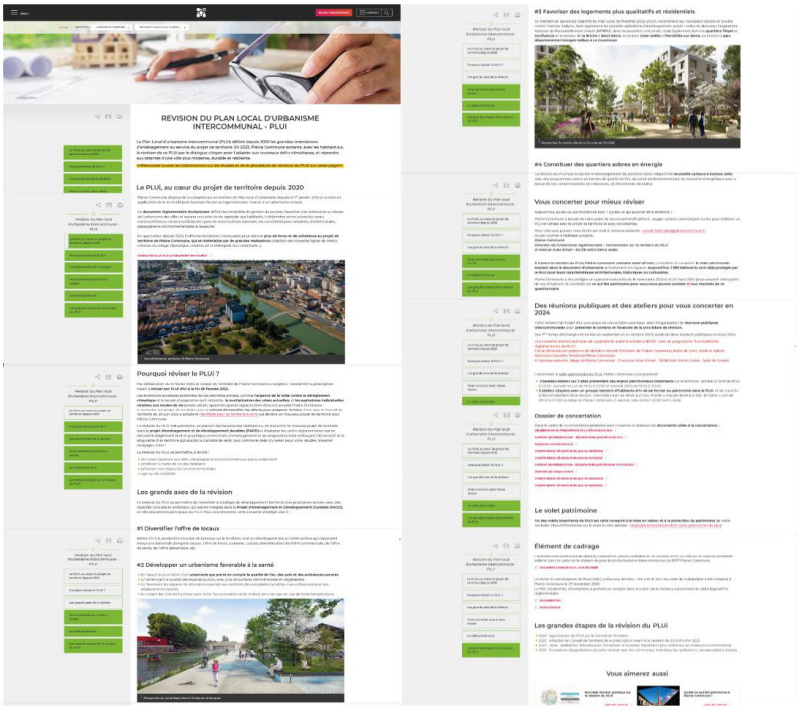
## 1.4 Le site internet

Une page spécifique du site internet officiel de Plaine Commune a été dédiée à la révision du PLUi (https://plainecommune.fr/revision-plui/).

Le site internet réunit les éléments consultables par le public dont les grands objectifs de la révision.

La page internet se divise ainsi :

- Le PLUi, au cœur du projet de territoire depuis 2020 : contexte historique et légal ;
- Pourquoi réviser le PLUi ? : mise en adéquation du projet de territoire « Manifeste pour un territoire à vivre » et du document d'urbanisme ;
- Les grands axes de la révision : Diversifier l'offre de locaux ; Développer un urbanisme favorable à la santé ; Favoriser des logements plus qualitatifs et résidentiels ; Constituer des quartiers sobres en énergie ;
- Vous concerter pour mieux réviser : information sur les moyens de participation (adresses électroniques et postale, dates et lieux mis à jour des réunions publiques et des ateliers relatifs au volet patrimonial de la révision) ;
- Le dossier de concertation (pièces téléchargeables) ;
- Volet patrimoine : lien vers la page internet dédiée à la consolidation du volet patrimonial du PLUi ;
- Eléments de cadrage : avis de l'autorité environnementale, Porter à connaissance et note d'enjeux de l'Etat ;
- Grandes étapes de la révision : calendrier




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## 1.5 Le dossier de concertation préalable

### 1.5.1 L'objectif du dossier de concertation

Un dossier de concertation a été mis en place de façon à permettre à la population de s'informer sur les éléments relatifs à la révision du PLUi.

Il a été mis à disposition :

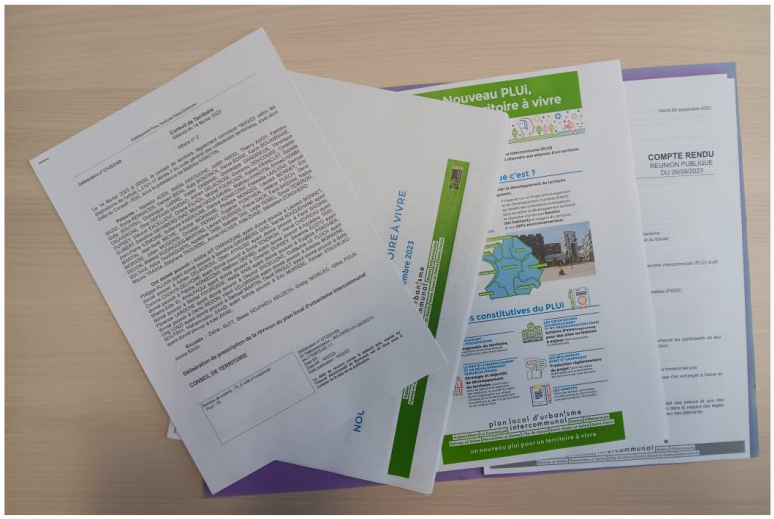
- sur le site internet de Plaine Commune : https://plainecommune.fr/revision-plui/
- en version papier au siège de Plaine Commune sur demande.

### 1.5.2 Le contenu du dossier de concertation

Le dossier de concertation regroupe tous les documents utile à la compréhension de la démarche de révision du PLUi, à savoir :

- La délibération prescrivant la révision du PLUi, déterminant les objectifs poursuivis par la révision et définissant les modalités de la concertation ;
- Les supports de présentation des réunions publiques ;
- Les comptes rendus des réunions publiques ;
- Les planches de l'exposition évolutive et itinérante ;
- Les résultats du questionnaire « Ressenti du territoire ».

Le dossier de concertation est alimenté régulièrement, pour informer au mieux les habitants et usagers du territoire. Cette mise à jour se fait notamment après chaque réunion publique ou évolution de l'exposition.




Présentation du dossier de concertation papier[7]

[7] Voir annexe pour le contenu détaillé

## 1.6 Les correspondances

### 1.6.1 L'adresse email de contact

Une adresse mail permettant aux habitants et usagers de faire part de leurs observations a également été créée : concertationplui@plainecommune.fr

Cette adresse mail a été mise en service au printemps 2023 puis clôturée le 18 octobre 2024.

La communication des adresses mail et postale dédiées à la concertation préalable, a été réalisée à travers différents supports :

- Lors des réunions publiques « révision du PLUi » (oralement et sur les présentations) ;
- Flyers annonçant les réunions publiques de Mars et Octobre 2024 ;
- Le journal du PLUi (3 numéros Septembre 2023 , Mars et Octobre 2024) distribué lors des réunions publiques ;
- Le site web Plaine Commune « révision PLUi » ;
- Le site Web Plaine Commune « Volet Patrimoine du PLUi » ;
- Via la communication sur le volet Patrimonial PLUi – Démarche participative (Flyers « questionnaire – Qu'est-ce qui fait Patrimoine pour vous » distribués sur les 9 villes du territoire dans l'ensemble des médiathèques de l'Établissement Public Territorial.

L'ensemble de ces supports indiquaient, **une adresse postale**, destinée à recueillir les observations du public : *Plaine Commune. Direction de l'Urbanisme Réglementaire – Concertation PLUi – 21 avenue Jules Rimet – 93218 Saint Denis Cedex*.
Aucun courrier n'a été réceptionné.
**L'adresse Mail** « Concertation PLUi : concertationplui@plainecommune.fr a été effective en septembre 2023.

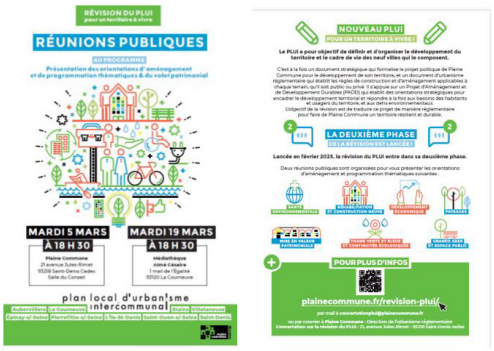
- **Les supports communiquant les adresses de correspondances « concertation préalable »**




Page Web « Révision PLUi – Plaine Commune » et page Web « Volet Patrimoine PLUi – Plaine Commune »




Extrait du journal du PLUi n° 1 -Sept. 2023 (dernière de couverture)




Flyer annonçant les réunions publiques mars 2024

### Une adresse mail pour informer de la concertation

Cette adresse a permis à Plaine Commune de communiquer et d'informer sur la concertation auprès des habitants s'étant manifestés d'eux-mêmes et ou ayant laissé leurs coordonnées lors des réunions publiques. Voici des exemples de mails envoyés :

Révision du PLUi de Plaine Commune

CP Concertation PLUi
À
Cci

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...
jeu. 29/09/2023 13:20

Bonjour Monsieur,

Suite à votre demande, je vous informe que tous les éléments relatifs à la révision du PLUi, dont la présentation de la réunion publique qui s'est tenue ce mardi 26/09 à Saint-Ouen-sur-Seine, sont accessibles sur la page internet : https://plainecommune.fr/revision-plui/

Je profite de ce message pour vous informer de la tenue d'une seconde réunion publique **mardi 10 octobre à 18h30** à la médiathèque Flora Tristan, 43 Bd Jean Mermoz, 93380 Pierrefitte-sur-Seine.

Bien cordialement,

RE: Souhait d'integrer un collectif

CP Concertation PLUi
À

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...
ven. 01/12/2023 08:32

Bonjour,

Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 5 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune.
Pour cela , nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet.

## Le volet patrimoine

**Un des volets importants du PLUi est celui consacré à la mise en valeur et à la protection du patrimoine** de notre territoire. Plus d'information sur le sujet à cette adresse : https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/

Restant à votre disposition,

Bien Cordialement,

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

- **Synthèse des mails reçus sur la boite «** concertationplui@plainecommune.fr »

Du 5 octobre 2023 au 18 octobre 2024, 19 mails ont été réceptionnés sur l'adresse dédiée.

12 de ces 19 mails, concernaient la thématique « révision du volet Patrimonial ».
1 demande de création d'un emplacement réservé « création de parc »
2 demandes de transmission des documents d'élaboration du document en cours de révision
1 concernant le 1% artistique dans les opérations
3 n'étaient pas des sujets « révision PLUi ».

Le détail des observations reçues figure en annexe du présent document.

### 1.6.2 Les courriers

La délibération de prescription de la révision du PLUi a défini, dans les modalités de concertation, la possibilité d'adresser un courrier au Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune.

À la connaissance de Plaine Commune, aucun courrier spécifique au dossier de révision du PLUi n'a été reçu.

# 2 LES SUPPORTS DE LA CONCERTATION SPECIFIQUE AU VOLET PATRIMONIAL DU PLUI

Le PLUi comporte un volet important consacré à la protection et à la mise en valeur du Patrimoine bâti. 1065 fiches « patrimoine » identifient aujourd'hui des bâtiments isolés ou ensembles bâtis à protéger/ mettre en valeur, présentant un intérêt architectural, historique et/ou culturel.

Ce corpus de fiches émane des PLU antérieurs des 9 villes, intégrés au PLUi lors de son élaboration en 2020, par recollement de l'existant.

Dans le cadre de la révision du PLUi, l'EPT Plaine Commune a lancé en 2023, une étude visant à l'harmonisation et à la sécurisation juridique de ces fiches. Cette étude a été enrichie par un volet participatif, dont l'animation a été confiée au bureau d'études « Res Publica ».

Cette démarche participative avait pour objet de faire connaitre au plus grand nombre ce volet patrimonial du PLUi et de sensibiliser à « ce qui fait patrimoine » sur le territoire.

**Les modalités de participation ont été multiples et les habitants ont été mobilisés via des dispositifs de communication différents.**

La mise en œuvre de la démarche participative liée à l'étude sur la sécurisation et l'harmonisation du volet « patrimoine bâti » du PLUi a été annoncée lors de la première réunion publique, le 26 septembre 2023.

- **Le site internet de l'EPT Plaine Commune**

**Sur le site dédié à la révision du PLUi, les éléments relatifs à la démarche participative liée au volet patrimoine figurent dans le volet « Vous concerter pour mieux réviser ».**

Par ailleurs, **ce site comprend un volet spécifique « Le volet patrimoine ».**

Celui-ci présente l'objectif d'harmonisation de la protection du patrimoine poursuivi par Plaine Commune ainsi que l'étude confiée aux bureaux d'études AEI – et Res Publica sur le volet démarche participative – afin d'accompagner Plaine Commune dans ce travail. Les deux premières phases de cette étude, engagée en avril 2023, ont nourri la révision du PLUi avec la réalisation d'un diagnostic identifiant la richesse patrimoniale du territoire et l'harmonisation / complétude des fiches patrimoine existantes.

**Dans ce volet patrimoine, une partie « Vous concerter pour mieux réviser » détaille l'ensemble des actions de concertation mises en œuvre sur ce volet spécifique en articulation avec la révision du PLUi :**

- Questionnaire en ligne « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »

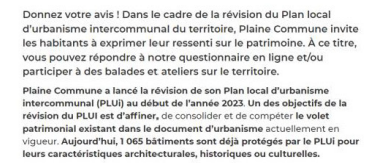
Mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024, il a recueilli 165 réponses après mobilisation des relais complémentaires suivants : posts sur les réseaux sociaux fin janvier et courant février 2024, mailing le 16 février 2024, flyers, Journal du PLUi et réunions publiques (voir ci-après).

Quelques captures d'écrans :










L'analyse des réponses à ce questionnaire a été versée sur le site (voir en annexe).

- Organisation de 3 ateliers citoyens et 3 balades ateliers entre le 3 avril et le 27 juin 2024

Capture d'écran :






L'objectif était de mobiliser sur la durée, pour les 3 ateliers citoyens successifs, un même groupe d'habitants. Les candidats se sont manifestés principalement via le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? ». Sur les 65 volontaires identifiés initialement, seuls 24 ont confirmé leur intérêt pour la démarche ; ce nombre se réduisant à 18 après des désistements de dernière minute.

Quant aux balades ateliers, elles étaient ouvertes à tous les habitants du territoire. L'objectif était de ne pas dépasser la vingtaine de participants afin de créer de bonnes conditions de travail collectif en atelier. Malgré les actions de communication mises en œuvre – dont du sponsoring - le niveau de participation a été très variable : 8 participants pour la 1ère balade atelier, 6 pour la 2ème et 15 pour la 3ème.

Les supports de présentation et comptes-rendus de ces ateliers citoyens et balades ateliers ont été transmis à chacun des participants.

Le Bilan synthétique de la démarche participative liée au volet patrimonial du PLUi a été versé sur le site.

- **De nombreuses actions ont été menées afin d'informer largement sur la démarche participative mise en œuvre et mobiliser un maximum d'habitants du territoire :**

- **Flyers « Ateliers-citoyens – Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »**

Des flyers, ont étés distribué à 1 500 exemplaires auprès des 21 médiathèques du territoire de Plaine Commune, ainsi que dans des lieux ouverts aux publics dans les neuf villes dont les Hôtels de Ville, services urbanisme, piscines, lieux culturels tels que les théâtres, cinémas, centres socio-culturel, début février 2024 , afin d'informer le public le plus largement possible sur la démarche engagée sur le volet patrimoine du PLUi et recueillir des candidatures pour la participation aux ateliers citoyens.







Ce flyer incitait les habitants à s'inscrire aux « ateliers-citoyens » par différents moyens : voie numérique (QR Code, site internet) et voie postale.

- **Communication sur les réseaux sociaux :**

Des campagnes d'information ciblées (à l'attention des habitants du territoire) ont été menées sur les réseaux sociaux (Méta -Facebook) et sur le compte Instagram de l'EPT durant quatre semaines en février 2024 pour inciter à remplir le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » et afin de mobiliser pour les balades ateliers.

plan local d'urban!sme
intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

- **Adresse mail « concertationplui@plainecommune.fr »**

Mise à disposition du public dans le cadre de la concertation préalable sur le projet global de révision du PLUi, elle a permis de recueillir 12 demandes / observations sur des sujets relevant du volet Patrimoine du PLUi (sur un total de 19 mails réceptionnés) (Voir chapitre correspondances).

8 mails concernaient une demande de participation aux ateliers-citoyens ou balades-ateliers.

- **Le journal du PLUI**

Les numéros 1 et 2 du journal (correspondant aux mois de septembre 2023 et mars 2024) portent en dernière page sur la démarche participative liée au volet patrimoine du PLUi, incitant les habitants à participer aux différentes actions mises en œuvre.

- **Les réunions publiques sur le projet de révision du PLUi**

La démarche participative liée au volet patrimoine du PLUi a été annoncée lors de la première réunion publique du 26 septembre 2023 et présentée lors des réunions publiques des 5 et 19 mars 2024.

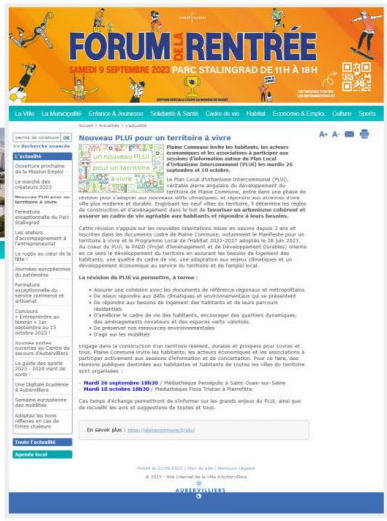
# 3 LES OUTILS DE COMMUNICATION

## 3.1 Les relais institutionnels

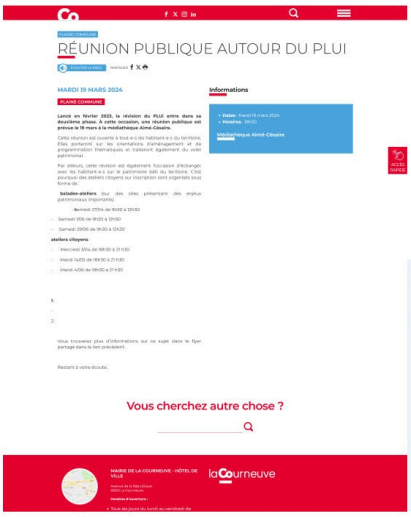
**Les villes du territoire ont également mobilisé leurs sites internet et journaux locaux**, publiant tout au long de la démarche les informations transmises, les avancées de la procédure, les informations sur les réunions publiques.

**Aubervilliers**




**La Courneuve**







**L'Île-Saint-Denis**









**Pierrefitte-sur-Seine**







**Saint-Ouen-sur-Seine**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis




Villetaneuse




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## 3.2 Les réseaux sociaux

L'EPT et les villes ont également participer à relayer les informations liées aux étapes de la concertation via les réseaux sociaux (Facebook, X (ex-Twitter), etc.). Des élus territoriaux ont même pris part à la diffusion.

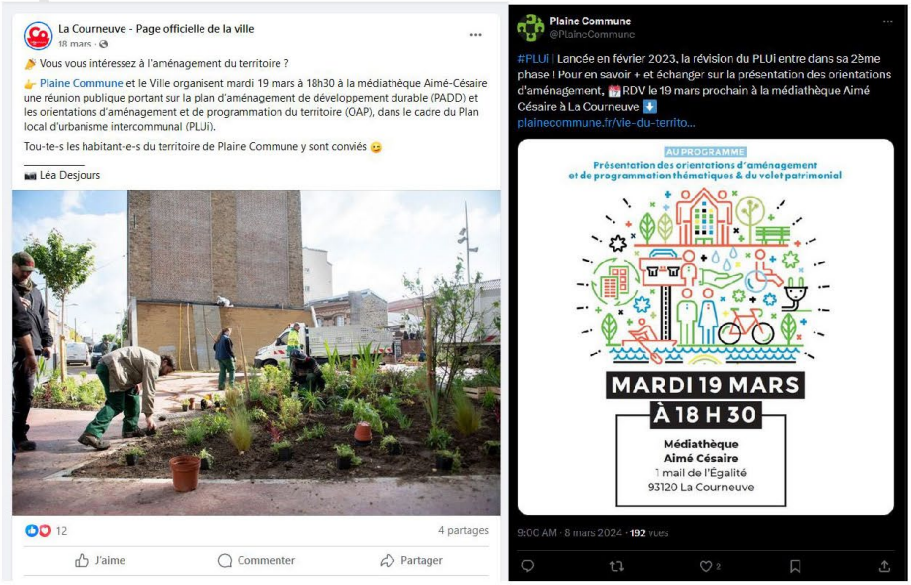
**Plaine Commune et élus**



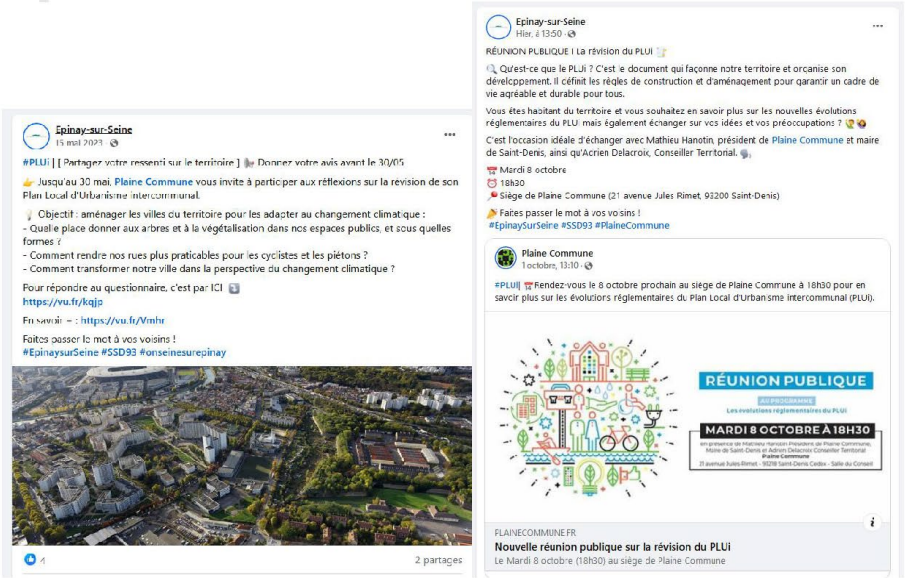

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

### La Courneuve




### Epinay-sur-Seine




### L'Île-Saint-Denis






**Saint-Ouen-sur-Seine**







plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# PARTIE V. CONCLUSION : SYNTHESE DES APPORTS DE LA CONCERTATION

## 1 SYNTHESE GLOBALE

La démarche de concertation préalable a été déployée de manière continue durant toutes les phases d'élaboration de la révision du PLUi, associant via divers outils, canaux d'information et rencontres publiques les habitants et usagers du territoire.

**Les modalités initialement prévues par le Conseil de Territoire dans la délibération du 14 février 2023 ont été respectées tout au long de la procédure, le nombre de réunions initialement prévues a même été porté de deux à cinq.** Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, de porter à la connaissance du public la démarche de révision du PLUi, de sensibiliser la population pour qu'elle puisse saisir les enjeux du PLUi et en mesurer la portée stratégique, d'expliquer le travail des techniciens, de favoriser la mobilisation et la participation des habitants sur le devenir de leur territoire, et de recueillir leurs attentes et propositions pour alimenter la réflexion et enrichir le projet.

**Globalement, on note une participation régulière tout au long des trois phases** ayant associé physiquement près de 200 personnes, avec une légère amplification pendant la phase 2 relative à l'élaboration des OAP. Les balades-ateliers relatives au patrimoine ont également rencontré un vif succès auprès des habitants du territoire.

Les principales contributions faites par les différents canaux (questionnaires, remarques en ligne par mail, remarques lors des réunions publiques, ateliers patrimoniaux et balades urbaines) ont été compilées, analysées et sont **venues enrichir les documents constitutifs du PLUi.**

**2 questionnaires**
**3 895 répondant.e.s**

- **Ressenti de territoire : 3 730 répondant.e.s**
- **« Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » : 165 répondant.e.s**

**5 réunions publiques**
**environ 135 participant.e.s**

- **Phase 1 : ~45 participant.e.s**
- **Phase 2 : ~60 participant.e.s**
- **Phase 3 : ~30 participant.e.s**

**3 balades-ateliers et atelier citoyen (démarche patrimoine)**
**47 participant.e.s**

- **1ère balade : 8 participant.e.s**
- **2e balade : 6 participant.e.s**
- **3e balade : 15 participant.e.s**
- **Atelier citoyen : 18 participant.e.s**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

Les réponses, retours et remarques de la population ont permis d'approfondir des thèmes et d'ajuster des réponses règlementaires et stratégiques présentes dans le PLUi.

La concertation a permis de mettre en évidence le consensus sur la nécessité de renforcer les dispositions du PLUi en ce qui concerne la protection contre les pollutions, de renforcer la végétalisation du territoire et l'importance de préserver le tissu pavillonnaire.

Concernant la démarche participative sur le volet patrimoine bâti du PLUi, les balades ateliers ont mobilisé progressivement de plus en plus de monde et le groupe d'habitants participant aux ateliers citoyens est resté mobilisé sur les 3 sessions successives ; ce qui témoigne d'un véritable intérêt des habitants pour le sujet. Les participants aux ateliers citoyens ont en particulier bien appréhendé le cadre réglementaire dans lequel s'inscrivent les protections définies dans le PLUi, de même que l'enjeu de ne pas opposer protection du patrimoine et nécessaire évolution du bâti et du tissu urbain.

# 2 LES THEMATIQUES ABORDEES DANS LE QUESTIONNAIRE ET LEUR PRISE EN CONSIDERATION

Les résultats du questionnaire ont permis de montrer l'importance de certaines thématiques soulevées par la population à traiter dans le PLUi.

**Services publics**

« *Les services publics les plus satisfaisant sont donc : l'accès à l'eau potable et aux sanitaires (3,27 / 5), l'offre culturelle et de loisir (3,14 / 5), l'accès au logement (2,92 / 5). Par ailleurs, lorsqu'interrogés sur leur satisfaction à vivre sur le territoire, les citoyens attribuent la note de 3,12 / 5.*

*Les services publics considérés comme moins satisfaisants sont en premier lieu : le stationnement (2.18 / 5), la propreté / la gestion des déchets (2.38 / 5), et les espaces verts, la végétation et la nature (2.48 / 5).* »

Proportionnellement à l'insatisfaction des habitants face aux « espaces verts, la végétation et la nature », l'axe premier du projet de PADD révisé est devenu « Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance » comprenant en orientation 3 « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville », lui donnant une plus grande importance par rapport au PADD initial. Le volet « nature en ville » du règlement du PLUi a été renforcé, en particulier concernant les taux de pleine terre, l'extension de la trame verte et bleue et la protection des arbres et leur compensation, mais également avec des règles qualitatives de végétalisation précisées et des principes de végétalisation des toitures renforcés.

Les services de gestion de déchets et de propreté sont quant à eux plus attachés à l'espace public, peu régi par le PLUi. Néanmoins, le PLUi a anticipé la mise en œuvre des obligations légales nouvelles relatives aux biodéchets.

Concernant le stationnement, le territoire assume dans son PADD une trajectoire d'augmentation de la part modale des transports peu carbonés, ainsi les nouvelles règles de stationnement ont évolué vers des stationnements vélos plus généreux et une rationalisation des obligations de stationnement automobile dans les zones les mieux desservies.

Par ailleurs, dans la thématique relative à l'accès au logement, le projet de PADD révisé réaffirme l'ambition d' « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » (orientation 4), avec des évolutions règlementaires qui doivent permettre de maintenir et d'étendre une offre de logements diversifiée, notamment par les périmètres d'obligation de mixité sociale.

**Thématiques prioritaires**

« ***Les thématiques prioritaires aujourd'hui : espaces verts, sécurité, mobilité***

*[…] Les thématiques qui reviennent le plus souvent sont : l'environnement / l'écologie / les espaces verts (1 553 réponses), la sécurité / la délinquance (1 487 réponses), la mobilité / le stationnement (1 414 réponses). Le thème de la propreté arrive en 4e position avec 1 361 réponses.* »

*« **Les thématiques prioritaires face au changement climatique : végétalisation, mobilité, urbanisme / habitat** […]*

*Les thèmes les plus retrouvés sont : la végétalisation (2 325 réponses), la mobilité (1 989 réponses), l'habitat écologique (655 réponses), la gestion de l'eau (574 réponses), et la gestion des déchets (565 réponses). »*

L'importance des thèmes environnementaux est apparue fondamentale à la lecture du questionnaire en particulier face au changement climatique, confirmant ainsi la volonté d'inscrire cet enjeu comme majeur dans la révision du PLUi, en intégrant un autre thème apparu plusieurs fois, celui de la gestion de l'eau. Règlementairement, ces ambitions sont concrétisées par :

- L'amplification des règles de préservation et extension de la pleine terre, en lien avec l'OAP trame verte et bleue ;
- L'ensemble du chapitre 3 du règlement relatif à la nature en ville, et notamment son chapitre 3 sur la nature en ville ;
- L'intégration des ambitions de rafraîchissement et de végétalisation du plan éponyme dans l'OAP Grands axes et espaces public comme dans plusieurs OAP sectorielles ;
- Le renforcement des règles relatives à la gestion des eaux à la parcelle, dans le chapitre « Déchets, gestion des eaux et assainissement », complétées d'orientations dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

La sécurité n'étant pas du champ de compétence du PLUi, il n'a pas été possible d'intégrer des évolutions sur ce sujet.

Très plébiscitée par les répondants, la thématique des mobilités et du stationnement a été prise en compte. Derrière cet enjeu, c'est un projet d'équilibre entre les modes de déplacements avec une extension des infrastructures pour les déplacements actifs, qui a été mise en œuvre avec l'orientation 8 du projet de PADD révisé « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable. ». Ce renforcement s'est traduit dans l'OAP thématique Grands axes et espace public.

# 3 LES THEMATIQUES ABORDEES DANS LES ECHANGES AVEC LE PUBLIC ET LEUR PRISE EN CONSIDERATION

Dans les tableaux suivants : RP = Réunion publique

## 3.1 Nature en ville

Les échanges en ligne et verbaux lors des réunions publiques ont traduit un intérêt relativement partagé pour l'augmentation de la végétalisation du territoire. Des inquiétudes sont mêmes apparues concernant la mise en œuvre effective des objectifs de plantation et de préservation d'arbres sur certains projets ainsi que de la trame verte et bleue.

Les évolutions du PLUi sont concordantes avec ces réactions. En effet, l'extension de la végétalisation ainsi que de la pleine terre est une évolution qui traverse la majorité des éléments de la Révision du PLUi. La traduction règlementaire de la trame verte et bleue montre la prise en compte de cet enjeu partagé, mais la végétalisation dépasse le volet nature en ville du PLUi et se retrouve à la fois dans l'évolution des autres chapitres du règlement (toitures actives), du zonage afin de préserver les espaces Naturels Agricoles et Forestiers mais aussi de réserver des espaces pour la création de parcs et jardins.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP1 | La définition des espaces verts | Dans le PLUi, plusieurs traductions visent à protéger et à augmenter les espaces verts du territoire :<br>- les zones naturelles (grands parcs, espaces naturels protégés, Seine et rives végétalisées, jardins familiaux) ;<br>- les zones Urbaines Vertes Paysagères (petits parcs, jardins publics et squares mais également les rives aménagées pour des usages récréatifs et ou portuaires),<br>- les espaces verts à préserver (EVP et EVPr),<br>- le chapitre 3 du règlement écrit relatif à la nature en ville,<br>- l'OAP Trame verte et bleue. |
| RP1 | L'explicitation des règles d'abattage d'arbres sur l'espace public | La révision du PLUi, travaillée en cohérence avec le Plan Arbres de l'EPT, a amplifié le contrôle et l'encadrement des abattages d'arbres, en révisant le régime des autorisations et limitant les abattages autorisés, pour les arbres remarquables, à ceux liés à la sécurité des personnes et un mauvais état de santé de l'arbre. Les arbres abattus pour projets ne font l'objet d'autorisation que lorsque celle-ci est dûment justifiée et compensée : en secteur de trame verte et bleue les abattages massifs font l'objet d'une compensation plus importante. Les règles de compensation (désincitatives) sont fonction de la raison d'abattage mais aussi de la position de l'arbre dans la trame verte et bleue. De plus, une définition de l'arbre a été insérée dans le règlement du PLUi ainsi que des règles de compensation des arbres abattus |

| | | |
|---|---|---|
| | | tant sur le plan numéraire que qualitatif. |
| RP2 | L'avenir des friches et les potentiels de transformation en espaces verts : | La trame verte et bleue identifie des nombreuses friches comme noyaux de biodiversité à préserver. Bien que chacune des friches ne pourra pas faire l'objet d'aménagement en tant que parc public (parfois pour des raisons de pollution), ces noyaux seront préservés d'une artificialisation importante (minimum entre 30% et 50% de pleine terre minimum sera attendu sur chaque parcelle) et pourront éventuellement devenir des parcs dans l'avenir, sinon des espaces protégés ou espaces de pleine terre privés. En outre, certaines friches particulièrement intéressante en termes d'écologie ont été classé ENAF, assurant ainsi une protection supplémentaire. |
| RP3 | Le respect de la promesse de plantation de 1 000 arbres. | La compensation des arbres abattus s'imposant à l'espace public comme privé, elle contraint également les collectivités, maitresses d'œuvre sur l'espace public. A titre d'exemple l'EPT a déjà négocié la replantation de plus de 1 000 arbres, uniquement sur les grands projets de transport (SGP, IDFM). |
| RP5 | La trame verte et bleue et les moyens mis en place pour la rendre effective | La nouvelle Trame verte et bleue et ses déclinaisons règlementaires imposent une extension de la pleine terre sur l'ensemble des terrains concernés par ses dispositions. De plus les nouvelles règles relatives à l'abattage d'arbres sont aussi amplifiées dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue. |
| Mail 15/02/23 | Comme vous le savez, la ville d'Aubervilliers est très carencée en espaces verts ouverts au public. La parcelle N°930010000L0017 qui accueille au cœur du centre-ville de vastes locaux commerciaux/logistiques, en mauvais état et partiellement vacants, serait un endroit idéal pour y aménager un parc accessible aux habitants, qui sont très demandeurs. | Le bâtiment d'activités étant toujours occupé, la parcelle n'a donc pas fait l'objet d'un changement de zonage, notamment parce qu'il y a un axe du PADD qui traite du maintien de l'activité économique sur le territoire. Toutefois, plusieurs espaces de la ville d'Aubervilliers bénéficieront d'un traitement environnemental particulière, notamment à proximité de la parcelle L0017 dans le cadre de l'OAP sectorielle Marcreux qui prévoit un grand mail végétalisé et des espaces verts. |
| RP1 | L'avenir des équipements scolaires et celui du site de l'ancienne école Bachelet. | La cour de l'école fait l'objet d'une disposition graphique "Espace végétalisé à préserver" dans la révision. |

## 3.2 Atténuation du changement climatique et adaptation de la ville à ses conséquences

Les échanges avec le public ont permis de mettre en exergue l'enjeu de la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses conséquences avec des exemples très concrets.

Les objets d'intérêt pour les habitants étaient bel et bien déjà des enjeux de la révision du PLUi, en particulier le rafraîchissement de l'espace public, par la mise en œuvre du plan de végétalisation et de rafraîchissement de l'EPT, et l'adaptation des bâtiments afin de gérer le confort thermique intérieur sans amplifier le phénomène d'îlot de chaleur urbain déjà fort. Ainsi, les interventions du public se sont insérées dans des réflexions déjà menées, ayant permis de répondre au public par les évolutions déjà souhaitées du PLUi, notamment dans les OAP thématiques Grands axes et espace public, Réhabilitation et construction neuve ainsi que le Chapitre Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP2 | La végétalisation : notamment des façades, mais également la carence en espaces verts à Aubervilliers et la vulnérabilité au phénomène d'îlots de chaleurs urbains, la capacité des pouvoirs publics à imposer de la végétalisation dans les projets immobiliers et l'aménagement des friches | Le projet d'OAP réhabilitation et construction neuve promeut la végétalisation des façades. L'OAP Grands axes et espaces publics et les OAP sectorielles favorisent le rafraîchissement de l'espace public. L'OAP trame verte et bleue et le règlement de nature en ville protègent spécifiquement les noyaux de biodiversité "non-conventionnels (tels que des friches) et visent à étendre leur rôle écologique notamment par la végétalisation de leurs abords. Dans les continuités et noyaux, l'augmentation de la pleine terre jusqu'à 30% est obligatoire, le maintien d'au moins 50% de pleine terre également. |
| RP4 | La peinture blanche pour rafraîchir l'espace public. | D'autres moyens sont préférés dans le projet d'OAP Grands axes et espace public et dans les OAP sectorielles, tels que la végétalisation et la désimperméabilisation, qui posent moins de risques (éblouissement et réchauffement de l'air extérieur) et comportent d'autres avantages tels que l'infiltration des eaux et le soutien à la biodiversité. |
| RP5 | Le traitement des climatiseurs dans le PLUi | N'étant pas des éléments pouvant relever du règlement écrit du PLUi , ils sont toutefois souvent proscrits dans les fiches patrimoine au motif de la qualité des façades. Ils sont aussi vivement déconseillés et encadrés dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, afin de ne pas dénaturer le paysage urbain. |

## 3.3 Logement

L'accès au logement demeure un thème qui a été évoqué lors des réunions publiques. L'enjeu d'une offre de logement répondant aux besoins forts et variés de familles modestes, certaines désirant accéder à la propriété dans un contexte d'inflation des prix du marché, et de publics spécifiques avec des besoins tout aussi spécifiques, a appelé à des réponses globales et localisées dans le projet de révision du PLUi.

En effet, en extension de l'orientation 4 du projet de PADD révisé, différents dispositifs doivent permettre de maintenir la création de logements à caractère social dans des secteurs différents des périmètres de renouvellement urbain, et d'inclure des dispositifs d'accession sociale. De façon plus

localisée, les besoins des publics spécifiques tels que les gens du voyage ont été pris en compte avec un outil règlementaire adapté.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP1 | L'absence d'une aire d'accueil de gens du voyage sur le territoire de la commune de Saint-Ouen, une aire ayant été prévue auparavant au sein de la ZAC des Docks. | Un emplacement réservé pour logement pour l'aménagement d'une aire d'accueil adaptée pour les gens du voyage à Stains a été créé dans le projet de révision(ELP018), sur un site déjà occupé mais présentant aujourd'hui des caractéristiques d'insalubrité. |
| RP5 | La capacité des périmètres de mixité sociale à répondre à la forte demande en logement social alors que le seuil d'application s'élève à 5 000 m² | Le seuil a été abaissé à 5000m² pour impacter plus de projets. Néanmoins, ce dispositif demeure applicable aux tissus diffus et n'a pas vocation à se substituer aux opérations d'aménagement où la collectivité porte des projets de logement social. De plus, malgré la demande importante, le territoire compte en moyenne plus de 40% de logements sociaux, sa vocation n'est pas de compenser le déficit de logements sociaux dans d'autres territoires, mais d'offrir des logements diversifiés pour différents profils. C'est ainsi qu'il développe aussi l'accession sociale à travers ses outils règlementaires comme le périmètre d'obligation de mixité sociale. Un office foncier solidaire a été créé par Plaine Commune pour mettre en place opérationnellement le volet règlementaire relatif à la mixité sociale, notamment la production de logements en accession sociale (BRS). |

## 3.4 Implantation et morphologie des constructions

Les habitants ont à plusieurs reprises exprimé des interrogations et inquiétudes face à la densification du bâti. Ces inquiétudes interviennent dans un contexte de pression foncière accrue et la multiplication de grands projets d'aménagement et de construction. Un des objets de crispation qui resurgit le plus souvent concerne les tissus pavillonnaires, par rapport auxquels les habitants expriment un attachement, à ce tissu bâti compte tenu de sa qualité d'habiter et de son paysage dans le territoire. Ce sujet demeure une constante depuis l'élaboration du PLUi en 2020.

Ainsi, dans l'ensemble, le projet de PLUi révisé a maintenu les dispositions de préservation de la morphologie des tissus pavillonnaires (règlement de la zone UH), en invoquant dans d'autres dispositions (Nature en ville) et documents tels que l'OAP Trame verte et bleue et l'OAP Paysage, l'intérêt écologique et paysager de la préservation des jardins privés. Par ailleurs, la zone UH a été ponctuellement étendue dans certaines villes du territoire.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| RP1 | La densification de l'habitat et l'articulation avec la nature en ville, en particulier la préservation du tissu pavillonnaire | Le tissu pavillonnaire est déjà protégé par les règles de construction de la zone UH qui limite la constructibilité en termes de gabarit mais aussi en visant à la préservation maximale de la pleine terre. De plus, les espaces végétalisés des espaces pavillonnaires sont souvent d'autant plus protégés car mis en valeur dans la trame verte et bleue comme parties de continuités écologiques, certains cœurs d'îlots sont même identifiés comme des noyaux de biodiversité. L'OAP Paysage oriente aussi vers la préservation et l'enrichissement des cœurs d'îlots et espaces végétalisés des zones pavillonnaires. |
| RP2 | La limitation de la densification de l'habitat et l'articulation avec la nature en ville | D'une part, les règles de nature en ville ont été renforcées, avec une augmentation de la pleine terre dans de nombreux secteurs et la portée réglementaire acquise par la trame verte et bleue qui y participe. D'autre part, le règlement de la zone UM (qui concerne de nombreux espaces de faubourgs peu denses actuellement) a été révisé pour viser à une moindre densité que celle permise auparavant près de rues étroites. |
| RP3 | La limitation de la hauteur des bâtiments dans le centre-ville de Saint-Denis | Le règlement de la zone UMT limite les hauteurs, et n'a pas été modifié dans le cadre du projet de révision. Néanmoins, l'OAP Paysage dispose d'orientations spécifiques aux centres-villes afin que les nouvelles constructions et extensions se conçoivent en harmonie avec leur environnement bâti, ceci pouvant impliquer de limiter les hauteurs dans certains cas. |
| RP3 | Les éventuelles intentions de construction d'immeubles de bureaux malgré la crise du marché immobilier de bureau, notamment sur la ZAC Plaine Saulnier | Dans son ensemble, le PLUi n'incite pas à la construction de bureaux, de plus la prise en considération de la vacance de bureau a poussé à créer une règle alternative incitant à la reconversion de bureaux en logement ("majoration de gabarit") et donc permettant de ne pas abandonner le patrimoine existant. Sur la Plaine Saulnier, la programmation à venir est encadrée par l'OAP sectorielle éponyme qui oriente vers une mixité du bureau et activités économiques qui sont à placer à proximité de l'autoroute, de façon à créer un front bâti qui mette à distance les potentiels programmes d'habitat et d'équipements en cœur de ZAC. |
| RP5 | les règles concernant les zones pavillonnaires et sur leurs éventuelles évolutions | Les règles n'ont pas évolué, leur finalité demeure la préservation du tissu pavillonnaire et de ses abords. |

## 3.5 Qualité architecturale et environnementale du bâti

L'enjeu de la réhabilitation et de la qualité des constructions a été évoqué à plusieurs reprises, notamment face au constat par certains habitants de nombreuses démolitions sur le territoire. Le choix de la réhabilitation serait préféré par plusieurs habitants. Cette revendication est cohérente avec la

montée des enjeux environnementaux du bâti, visant à réduire les déchets de matériaux et les pertes énergétiques.

Les orientations 1 et 4 du projet de PADD révisé permettent notamment, de prendre en compte les besoins de réduction de l'impact du secteur de la construction sur l'environnement, tout en assurant une qualité de logement élevée. Ainsi, toute l'OAP Réhabilitation et construction neuve est conçue comme une incitation à la réhabilitation et à l'économie de matériaux. De plus, le règlement et cette OAP visent à maximiser le bioclimatisme des constructions et leur performance environnementale et énergétique.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP1 | Les politiques de rénovation urbaine et la faveur accordée aux réhabilitations face aux démolitions | L'OAP Réhabilitation et Construction neuve promeut la réhabilitation sur la démolition pour toutes les constructions non concernées par des fiches patrimoine (déjà protégées) et guide vers des réhabilitations et rénovations thermiques responsables. Elle désincite à une démolition hâtive et insuffisamment justifiée par les porteurs de projet en dehors des secteurs de renouvellement urbain, déjà contraints par des exigences de diagnostic élevées. L'OAP oriente les projets de toute sorte vers le réemploi des matériaux, au mieux in situ, sinon au plus proche, en cas de démolition justifiée. |
| RP2 | La qualité des logements : leur intégration dans l'environnement et leur orientation par rapport au soleil, le besoin de réhabilitation et la qualité des matériaux mis en œuvre | Pris en compte au moment de la réunion publique n°3 dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve sous la forme d'orientations détaillées, cet enjeu a par la suite aussi été intégré au règlement par un nouveau sous-chapitre du Chapitre 4 du règlement, concernant le bioclimatisme et la qualité environnementale des constructions. |
| RP5 | Sur la priorisation de la réhabilitation des logements insalubres plutôt que la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains qui pourrait accueillir des espaces verts | Ces dispositions n'étant pas traduisibles dans le volet règlementaire, elles sont portées par l'OAP Réhabilitation et construction neuve, qui demande à justifier les motifs et fondements d'une intention de démolitions en amont d'un projet, de façon à inciter à la réhabilitation lorsqu'elle est pertinente et souhaitable. |
| Mail 22/09/2024 | Pour toutes les constructions, imposer que 1% de la dépense soit allouée à la culture | Le PLUi ne peut pas règlementer le budget de la construction. Toutefois dans la Charte Qualité Constructions neuves annexée au PLUi, il est prévu une traduction artistique dans les opérations de logements. |

## 3.6 Mobilités et déplacements

La question des mobilités a été exprimée de diverses manières. Lors des réunions publiques, les participants ont souhaité une régulation du trafic automobile et une extension des infrastructures en faveur des pistes cyclables et du stationnement vélo dans les constructions neuves.

En cohérence avec l'orientation n°8 du PADD, le choix opéré dans le PLUi a été de participer à une réduction progressive de la place de la voiture sur l'espace public et de ne pas augmenter les obligations de stationnement automobile mais d'augmenter les ratios de stationnement vélos, pour plutôt favoriser des infrastructures qui accompagnent le développement des modes de déplacement actifs.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP3 | Les actions entreprises en termes de circulation vélo (dont les avancements en date ont été félicités) et les dispositions limitant le trafic automobiles (réduction du stationnement en sous-sols d'opérations, incitation à la réduction de l'usage de la voiture) : | Le chapitre 5 du règlement (Partie 1) relatif au stationnement vélo a été modifié pour augmenter les espaces relatifs au stationnement vélo et notamment pour l'accueil des vélos cargos. |
| RP5 | La régulation du stationnement de scooter sur la voie publique | Le PLUi ne peut pas règlementer l'usage de l'espace public. |
| RP5 | L'existence ou non de normes maximales de stationnement pour les constructions. | Le PLUi dispose de normes minimales de stationnement pour toutes les destinations et des normes maximales, modulées par rapport à la situation du projet sur le territoire, par rapport au réseau de transport public. De ce fait, la carte des zones de stationnement a été modifiée pour prendre en compte des nouveaux transports connectant L'Ile-Saint-Denis, mais aussi à l'observation des usages de transport dans la commune. |
| RP5 | Le développement des pistes cyclables et de leur mise en réseau | Le développement des linéaires cyclables n'est pas l'objet du règlement, mais est une orientation de l'OAP Grands axes et espace public. |

## 3.7 Patrimoine

Le patrimoine et sa préservation sont des sujets importants pour les habitants, notamment ceux qui sont concernés par les dispositions restrictives des fiches patrimoniales. Ainsi, il a été possible de mettre en balance d'une part les positions de soutien aux règles de protection patrimoniale des fiches et les difficultés qu'elles peuvent produire.

Ainsi, les dispositions des fiches, complétées par l'OAP Mise en valeur patrimoniale ont pris en compte ces enjeux en définissant dans les fiches des règles de protection adaptées aux différents cas de figures et dans l'OAP les différentes options techniques envisageables. Ici, l'exemple très bien illustré de la tension entre l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique et de la préservation du patrimoine, trouve une réponse dans les solutions proposées dans l'OAP, telles que des modes d'isolation thermique alternatifs.

| Contexte | Points évoqués | Réponse PLUi |
|---|---|---|
| RP1 | La portée opérationnelle des fiches patrimoine pour la protection des éléments concernés de la démolition | La consolidation juridique des fiches patrimoine doit permettre de leur donner une plus grande effectivité devant les projets de démolition. |
| Mail 11/09/2024 | Notre copropriété s'engagera prochainement dans une démarche de diagnostic technique général DTG en prévision d'un plan de rénovation général énergétique, pratique, esthétique et patrimonial dans l'idéal et dans la mesure de nos possibles. Le tout étant déjà voté en AG et prévu pour | La possibilité d'identifier cette copropriété dans le PLUi pour la protéger / mettre en valeur sera étudiée postérieurement à la révision du PLUi<br><br>La mise en œuvre d'un diagnostic général est effectivement vivement recommandée dans la nouvelle OAP Réhabilitation construction neuve, dans la perspective d'une réhabilitation |

| | | |
|---|---|---|
| | 2025. Notre bâtiment est un musée, une mémoire collective que nous aimerions préserver, mettre en valeur, pour nous-même et les générations futures. | responsable, efficace et ne nuisant pas aux qualités patrimoniales de la construction. |
| Mail 07/03/2024 | Par ce message, je vous interpelle par rapport à la fiche STD064 du 27 juin 2023 (page 350), qui prescrit une interdiction stricte de toute ITE sur le bâti patrimonial des maisons ouvrières « LE COIN DU FEU » situées entre les rues Berne et Prairial (Fiche de Patrimoine Bâti de la ville de Saint-Denis STD064) : "Toutes propositions d'isolation par l'extérieur (ITE) sont à proscrire." Près de la moitié des déperditions énergétiques de notre habitation située au 1 Passage Georges Picot est due aux murs de notre maison, selon le rapport 17/10/2023 de LADES expertise et nous ne pouvons retenir une isolation thermique des façades par l'intérieur en raison de l'exiguïté de notre maison, notamment des chambres à l'étage qui font actuellement 8 et 9 m² ainsi que par l'ensemble des modifications d'électricité et de plomberie que cela engendrerait dans une habitation dans laquelle nous vivons quotidiennement sans maison secondaire Les nouvelles et actuelles prescriptions de la Fiche de Patrimoine Bâti semblent forcer l'historicisme au-delà du raisonnable, et notamment dans le cas de rénovations destinées à une fonction d'habitation "réelle" et non à un devenir de musée, et alors même que la maîtrise de la dépense énergétique et des rejets de gaz à effet de serre (GES) sont érigés en enjeux nationaux | Les fiches d'identification du patrimoine bâti sont toutes retravaillées dans le cadre de la révision du PLUi, l'objectif étant d'adapter d'une manière générale les règles de protection aux caractéristiques patrimoniales à préserver. En l'occurrence, concernant les adresses Coin du feu concernés, l'objectif est de maintenir l'interdiction d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les seules façades présentant un intérêt patrimonial (du fait de leur qualité architecturale et décorative). En effet, les ITE sont proscrites dès lors que ce dispositif d'isolation nuit à la qualité architecturale de la façade. Les Maisons du Coin du Feu de la rue Berne et Prairial sont des exemples rares des maisons ouvrières de la Belle époque, dont les façades sont à préserver pour le paysage urbain comme de l'ensemble patrimoine cohérent qu'elles construisent. Par ailleurs, les orientations de la nouvelle OAP Mise en valeur patrimoniale, décrivent les alternatives envisageables à une ITE, tels que les enduits correcteurs thermiques, l'isolation des planchers et des couvertures, changement des menuiseries, etc qui répondent à l'exigence d'amélioration de la performance énergétique, tout en permettant de conserver les qualités patrimoniales des bâtiments. |

## 3.8 Pollutions

L'impact des infrastructures routières et autoroutières sur le territoire n'est pas récent. Par conséquent, la réduction de la pollution de l'air à la source est une exigence qui réapparaît souvent parmi les habitants et usagers du territoire. La gestion de la pollution des sols est aussi un sujet récurrent, lié intrinsèquement à l'histoire du territoire.

Néanmoins, l'EPT ne dispose pas de la compétence relative à la mise en œuvre des actions nécessaires à la réduction des pollutions à la source (notamment atmosphériques) puisqu'elles ont attrait aux infrastructures routières (départementales) et autoroutières (nationales). Ainsi, dans le PLUi, la révision a insisté sur la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant des règles de constructibilité limitée aux abords des autoroutes, des départementales, et en particulier dans les zones de dépassement des seuils règlementaires nationaux.

| Contexte | Points évoqués | Prise en considération |
|---|---|---|
| RP1 | La dépollution des sols et les possibilités d'action par phytoremédiation plutôt que l'excavation de terres non polluées ; | Cette technique est promue dans le volet « pollution des sols » de l'OAP Santé environnementale. |
| RP3 | L'évolution de la qualité de l'air sur les dernières années, les prévisions et les nouvelles disposition en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air | Règles de constructibilités limitées dans les périmètres de dépassement des valeurs limite de qualité de l'air (base Airparif 2022) et de vigilance aux abords des autoroutes et axes routiers majeurs. Par la suite, les dispositions présentes dans l'OAP Santé environnementale ont acquis une portée réglementaire (figurent au Règlement écrit, Partie 1, Chapitre 1 Destinations et usage des sols) |
| RP4 | L'enfouissement total de l'A1 (projet ancien et avorté) afin de réduire les pollutions atmosphériques à la source. | Ceci relève d'autres instruments d'action publique et d'un travail avec les partenaires institutionnels. Les dispositions du PLUi visent quant à elles à prendre conscience du problème existant de pollution aux abords de l'autoroute et de limiter l'exposition durable de plus de personnes à ces pollutions issues de la circulation automobile. Le zonage N d'une partie de l'autoroute A1 a été conservé dans le PLUi, afin de maintenir une pression forte pour que cette autoroute puisse faire l'objet par les services de l'État d'un traitement de type « boulevard urbain ». |
| RP5 | La pollution de l'air et sur les moyens mis en place Plaine Commune non pas seulement pour en protéger les populations mais aussi pour réduire la pollution à la source | Les dispositions liées à la santé environnementale visent à protéger les populations des pollutions atmosphériques identifiées aujourd'hui, en interdisant la construction de logements et équipements sensibles sur les secteurs de dépassement et en ajustant la morphologie et implantation en secteur de vigilance. Ces dispositions prennent compte de l'existant et ne vont pas à l'encontre d'une réduction à la source, relevant d'autres politiques et acteurs publics. Elles ont également vocation à s'adapter dans le temps dans une perspective de réduction des pollutions. |

## 3.9 Procédure

Enfin, certains participants se sont interrogés sur les procédures légales. D'une part sur l'enquête publique et les modalités d'accès du grand public aux pièces. D'autre part, sur le respect de la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Il a été indiqué que ces procédures respecteraient bien le cadre légal. Ces questions invitent cependant à renforcer les outils de concertation dans différents moments de participation citoyenne aux évolutions liées à l'urbanisme règlementaire comme à l'aménagement du territoire.

| Contexte | Points évoqués | Réponse du PLUi |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| RP5 | L'enquête publique pourrait-elle durer plus d'un mois ? | Le calendrier prévisionnel de la révision du PLUi ne permettant pas d'avoir une enquête publique se terminant après la deuxième partie du mois de juin 2025, il est fort probable, que compte-tenu des démarches administratives à réaliser en amont du début de l'enquête publique, celle-ci ne puisse pas durer plus d'un mois ; durée règlementaire définie dans le code de l'urbanisme. Toutefois, l'ensemble du document mis à enquête publique sera disponible sur le site internet de Plaine Commune à partir du mois de décembre 2024. |
| RP5 | La possibilité d'avoir des cartes par ville afin d'apprécier plus finement les règles qui s'attachent au niveau de la parcelle. | Les cartes du plan de zonage détaillés sont déclinées par ville. |
| RP5 | Le nouveau SDRIF-E et de sa prise en compte dans les règles du PLUi | Le PLUi est compatible avec le SCoT-M qui doit lui-même être compatible avec le SDRIF-E. |

# 4 CONCLUSION

La démarche de concertation préalable a été l'occasion de présenter les partis pris majeurs de la révision du PLUi et de répondre aux enjeux et demandes exprimés de la population du territoire qui s'est mobilisée dans la démarche.

Elle a effectivement confirmé l'importance de plusieurs sujets et exigences parmi la population, auxquelles le projet de PLUi révisé répond par les moyens qui sont les siens et ont été explicités dans le présent bilan :

- le manque en espaces vert et nature en ville et le besoin de végétalisation ;
- l'exposition aux pollutions (notamment atmosphériques) et le besoin de s'en prémunir ;
- la crainte face à une densification trop forte et des dysfonctionnements dans le tissu pavillonnaire ;
- la prise en compte du changement climatique et l'adaptation à ses conséquences dans l'espace public comme à l'échelle du bâti ;
- le renforcement et de développement des mobilités activités.

# PARTIE VI. ANNEXES

## 1 COMPTE-RENDU DE LA 1ERE REUNION PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2023

**Lieu de la réunion publique**

Médiathèque Persépolis
4 avenue Gabriel Péri
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

**Élus présents**

- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier

**Objet de la réunion publique**

La première réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation de :

- la synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**Participants**

Une trentaine de personnes était présente.

**Présentation**

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX ont introduit la réunion et remercié les participants de leur présence. Ils ont ensuite débuté la présentation des différents objets de la réunion.

Au cours de la présentation :

*Un habitant de Saint-Ouen a fait remarquer que la passerelle de Saint-Ouen ne fonctionnait pas.*

➔ Cette question n'étant pas directement liée au PLUi, Adel ZIANE propose d'en échanger à l'issue de la réunion.
1.

*Un habitant questionne sur la fermeture du parc d'activités VALAD.*

➔ Adel ZIANE répond que la fermeture du parc d'activités VALAD n'est pas prévue et que des discussions sont en cours avec le propriétaire sur le devenir de ce parc dans le respect des règles du PLUi en termes de bâtiments à préserver, de nature en ville, de hauteur des bâtiments.

*Une habitante demande de préciser les constructions auxquelles s'appliquent les règles du PLUi.*

➔ Adel ZIANE répond que seules les constructions neuves et les mutations des bâtiments existants sont concernées par les règles du PLUi.

**Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une première série de questions a été posée.

*La thématique du patrimoine a été abordée, des doutes ont été émis sur la réalité de la protection qui est apportée par le fait qu'un bâtiment soit inscrit dans une fiche patrimoine au PLUi. Il a été pris l'exemple de la halle des marchandises de Saint-Ouen et de l'usine PSA qui ont été démolies malgré leur identification dans le PLUi. Il est souligné que la conservation du patrimoine ne peut se faire sans une volonté politique forte.*

➔ Concernant le patrimoine, les fiches patrimoniales vont être consolidées et uniformisées, il existe de grandes disparités entre les communes, certaines sont bien dotées en fiches alors que d'autre non. Adrien DELACROIX rappelle que le territoire de Plaine Commune est marqué par une grande variété dans son patrimoine bâti notamment avec le patrimoine contemporain. Ce qui guide le travail de Plaine Commune c'est la volonté de protéger d'avantage le patrimoine bâti du territoire.

➔ Adel ZIANE complète en expliquant qu'une étude sur le patrimoine est en cours. Elle vise à consolider le contenu des fiches patrimoines et à identifier de nouveaux éléments. Une concertation va être mise en place, elle prendra la forme d'un groupe de travail composé d'habitants de Plaine Commune. Il invite les personnes souhaitant participer à cette démarche à se rendre sur le site internet de Plaine Commune ou d'écrire un mail à l'adresse dédiée à la révision du PLUi.

*Un membre de l'association Environnement 93 rappelle que l'association avait demandé à être associée à tous travaux préparatoires sur le sujet du PLUi et que cela n'a pas été fait.*

➔ Après vérification, suite à la réunion publique, il apparaît que l'association Environnement 93 n'a pas demandé à être associée à la révision du PLUi, à date.

*Le sujet des aires d'accueil des gens du voyage a été abordé, il a été rappelé l'absence d'aire d'accueil sur le territoire Audonien. Une aire d'accueil était prévue sur l'espace des Docks mais a été supprimée lors de l'approbation du PLUi.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que Plaine Commune possède deux aires d'accueils sur le territoire mais quelle sont parfois soumises à des conflits d'usage car une partie de ces utilisateurs est en fait sédentaire, cela entraîne parfois des problématiques de squat qui génère de graves problèmes de sécurité et de tranquillité pour les usagers réguliers. Par ailleurs Plaine Commune répond aux obligations légales en termes de nombre d'aires d'accueils et travaille également au développement de logements spécifiques pour les gens du voyage en s'appuyant sur des expériences réussies en la matière.

*Une question portait sur les perspectives d'évolution de la population.*

➔ La population du territoire croît et les estimations vont vers un rythme similaire aux décennies précédentes. Adrien DELACROIX rappelle que les perspectives démographiques sont difficiles à prédire.

*La construction de logements sociaux a été abordée par le sujet de la rénovation urbaine. Il a été souhaité que la réhabilitation soit préférée à la démolition.*

➔ Adrien DELACROIX explique que dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, il s'agit de créer des équipements, de la diversité dans les formes bâties, de la mixité sociale et fonctionnelle. Cela passe dans certains cas par de la démolition. Monsieur Adrien DELACROIX précise que Plaine Commune se fixe comme objectif de construire 3 500 logements par an.

*La pollution des sols a été abordée notamment sur la manière de la traiter. Il a été suggéré de s'orienter vers la phytoremédiation plutôt que l'excavation des terres vers des territoires voisins.*

*Il a été demandé si de nouveaux projets de ligne de tram sont prévus.*

➔ La ligne de tramway T8 va être prolongée pour relier la Porte de Paris à Saint-Denis à la gare Rosa Parks à Paris.

*Le projet de CHU de Saint-Ouen a été critiqué comme étant un projet ne répondant pas aux besoins du territoire et qu'il fallait saisir l'occasion de la caducité de la déclaration d'utilité publique pour proposer un autre projet.*

➔ Adrien DELACROIX explique que le projet se confronte à un problème juridique mais que le territoire de Plaine Commune connaît un déficit en équipement de santé et que cet équipement serait bénéfique pour le territoire.

*La définition d'un espace vert a été demandée.*

➔ Les espaces verts sont les parcs, espaces végétalisés, square et rives végétalisées de la Seine. Adrien DELACROIX ajoute qu'une étude est en cours menée par l'APUR afin d'identifier les enjeux en termes de luttes contre les îlots de chaleur urbain et de mobilisation d'espaces à végétaliser. En ce sens, Plaine Commune souhaite mobiliser les grands propriétaires fonciers (SNCF, bailleurs sociaux).

*Il a été demandé d'expliquer la règle sur l'abattage des arbres, car des arbres ont été abattus sans être remplacés rue Jules Ferry à Saint-Ouen.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que le règlement des principales zones du PLUi a été précédemment modifié afin d'imposer aux propriétaires de replanter 3 arbres pour un arbre abattu. Cette règle s'applique aussi bien au propriétaire privé qu'à la puissance publique. Cependant, dans certains cas devant des contraintes techniques, les arbres ne pourront être replantés qu'à proximité du lieu d'abattage.

*Le sujet de l'école Bachelet et son devenir a été abordé.*

➔ Adel ZIANE reprend la parole pour aborder le sujet de l'école Bachelet. Il explique qu'une réunion de concertation a été organisée afin de prévoir le devenir du site. Le terrain ne sera pas vendu à un promoteur et aucun immeuble ne sera construit. Conformément à la demande des habitants, c'est un projet de parc qui a été retenu ainsi qu'une reconversion de l'école en lieu associatif.

Suite à cette succession de réponses, une discussion s'est engagée entre les élus et les participants à la réunion publique. Le sujet de la discussion portait essentiellement sur la place de la nature dans l'espace urbain, et sur la densification et les hauteurs des bâtiments. Adrien DELACROIX et Adel ZIANE ont expliqué que Plaine Commune s'efforce dans ses politiques et dans les projets d'aménagements de laisser une place importante à végétalisation, de réduire les hauteurs des bâtiments (notamment sur la ZAC des Docks à Saint-Ouen) et de protéger les zones pavillonnaires.

Suite à cet échange, une dernière série de questions a été posée.

*Une remarque a été émise sur le manque de communication sur les réunions publiques. Certains habitants ont été mis au courant de la tenue de la réunion publique seulement la veille.*

*Une question portait sur les espaces pavillonnaires et leurs protections. Quels sont dispositifs de protections contre la densification du tissu pavillonnaire ?*

➔ Adel ZIANE confirme que la protection du tissu pavillonnaire fait partie des objectifs du territoire.

*Une dernière question portait sur le devenir des friches et d'une potentielle réflexion de les transformer en espace vert.*

➔ Adel ZIANE prend l'exemple d'une ancienne casse automobile situé sur le boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen qui sera remplacée par un parc de plus de 4000 m².
➔ Adrien DELACROIX complète en expliquant que le sujet du traitement des friches est à remettre en perspective avec le passé industriel du territoire de Plaine Commune. La désindustrialisation massive a produit un très grand nombre de friches urbaines, souvent polluées. Le coût de leur dépollution peut être très élevé. Les opérations de logements peuvent participer à l'équilibre économique de la réhabilitation des friches.

La première réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin. Adrien DELACROIX conclu en rappelant qu'une autre réunion publique sur le même sujet est fixée le 10 octobre 2023 à 18h30 à la médiathèque Flora Tristan à Pierrefitte-sur-Seine. D'autres réunions publiques seront organisées tout au long de la procédure de révision du PLUi.

Messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX remercient les habitants de leurs participations, la réunion publique est levée.

# 2 COMPTE-RENDU DE LA 2EME REUNION PUBLIQUE DU 10 OCTOBRE 2023

**Lieu de la réunion publique**

Médiathèque Flora Tristan
43 boulevard Jean Mermoz
93380 Pierrefitte-sur-Seine

**Élus présents**

- **Mathieu HANOTIN**, Président de Plaine Commune
- **Michel FOURCADE**, Maire de Pierrefitte-sur-Seine
- **Adel ZIANE**, vice-président en charge de l'aménagement et l'urbanisme
- **Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat et du foncier

**Objet de la réunion**

La deuxième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation de :

- La synthèse des éléments du diagnostic du PLUi ;
- Le retour sur le questionnaire du « Ressenti de territoire » ;
- La présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une quinzaine de personnes était présente.

**Présentation**

Monsieur Mathieu HANOTIN a introduit la réunion en rappelant que la démarche de révision du PLUi vise à répondre aux enjeux climatiques et écologiques. Monsieur Michel FOURCADE a poursuivi en expliquant que la création du PLUi avait consisté essentiellement en une transcription des anciens PLU en un seul document, alors que la révision en cours vise à une vraie refonte du document d'urbanisme.

Messieurs Adrien DELACROIX et Adel ZIANE ont ensuite débuté la présentation.

**Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

*La thématique de la végétalisation a été abordée. Un habitant d'Aubervilliers souhaiterait voir plus de végétalisation des bâtiments notamment de leurs façades et accompagner la densification en hauteur des constructions grâce à cette végétalisation.*

*Une habitante d'Aubervilliers a fait part de son souhait de voir plus d'aménagement de parcs. Par ailleurs, elle a demandé si de nouveaux projets de parcs étaient prévus.*

*Une autre habitante d'Aubervilliers a souligné que la ville d'Aubervilliers était fortement carencée en espace vert et quelle était encore très loin des préconisations de l'Organisation Mondiale de la Santé qui sont de 12 m² par habitant. Elle a rappelé qu'Aubervilliers était fortement impacté par le phénomène des îlots de chaleur. Enfin, cette habitante a demandé quels étaient les moyens à*

*disposition de Plaine Commune pour imposer la végétalisation des projets immobiliers aux promoteurs.*

*La question du devenir des friches a été discutée. Une participante déplore l'aménagement des friches vers des projets immobiliers et souhaiterait que plus de friches soit dédiées à l'aménagement de parcs. Cette habitante regrette aussi que le projet du Fort d'Aubervilliers laisse si peu de place à la nature.*

➔ Mathieu HANOTIN rappelle que le PLUi fixe les règles de constructibilité sur les parcelles privées. Toute l'action publique ne s'y retrouve pas. Les sujets comme la sécurité urbaine ou la propreté ne sont pas évoqués parce que ce n'est pas l'objet du document d'urbanisme.

Il poursuit sur la végétalisation en expliquant qu'Aubervilliers est la commune la plus carencée en espace vert. À l'échelle du territoire, le parc Georges Valbon permet un véritable poumon vert malgré son caractère isolé. Il rappelle que ce parc va faire l'objet d'une extension de 13 hectares sur le secteur des essences à La Courneuve et côté Marville à Stains et Saint-Denis. Mathieu HANOTIN présente ensuite plusieurs opportunités de reconquête d'espaces naturels avec le réaménagement en espace vert de Marcel Cachin à Saint-Denis ainsi que le celui des berges de la Seine et du canal, notamment à Aubervilliers.

➔ Adrien DELACROIX poursuit en rappelant que le PLUi a déjà été modifié pour protéger davantage la nature en ville notamment en mettant en place la règle de 3 arbres plantés pour un arbre abattu. Il souligne que la protection de la nature en ville ne passe pas seulement par les espaces verts publics, mais aussi par la protection des cœurs d'îlots privés. Enfin, Adrien DELACROIX conclut en expliquant que le PLUi incite déjà à la création de toitures terrasses végétalisées.

➔ Michel FOURCADE souligne la création du parc des Tartres (15 hectares) et l'existence du parc de la Butte Pinson (110 hectares) qui est accessible en tramway.

➔ Adel ZIANE rappelle que Saint-Ouen possède seulement 16 hectares d'espaces verts dont 13 hectares pour le seul parc des Docks. Il explique qu'en raison du passé industriel du territoire de Plaine Commune la majorité des sols ont été imperméabilisés. L'enjeu est de désimperméabiliser pour retrouver des espaces verts, Adel ZIANE prend l'exemple du village olympique et paralympique qui était une ancienne zone d'activités, son réaménagement va permettre de désimperméabiliser 27% de sa surface.

*La thématique de la qualité des logements a été abordée. Un participant s'interroge sur le sujet de l'intégration des logements à leur environnement notamment sur la question de l'orientation des bâtiments par rapport à l'ensoleillement.*

*Une habitante a déploré le manque de réhabilitation par rapport à la démolition reconstruction. Cette habitante souligne aussi l'utilisation de matériaux de mauvaise qualité lors des reconstructions qui vieillissent mal dans le temps.*

➔ Mathieu HANOTIN rappelle que la Charte Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune impose aux promoteurs de construire des logements de qualité prenant en compte l'orientation du logement ou la qualité des matériaux de construction, par exemple.

Il poursuit que la réhabilitation du logement potentiellement indigne est la priorité pour Plaine Commune, majoritairement dans les centres anciens. Dans de nombreux bâtiments il est envisageable de réfléchir à une seconde vie notamment dans les quartiers monofonctionnels de bureaux, où la réhabilitation en logements permettrait plus de mixité fonctionnelle. Il explique que parfois la démolition est préférable notamment pour désimperméabiliser les sols et créer de nouveaux espaces verts.

*La thématique des mobilités a été abordée. Un participant a fait part de son souhait de voir mettre en place des moyens de déplacement alternatifs comme des charrettes tractées par des chevaux. Le sujet de la sécurité des déplacements par modes actifs a également été évoqué.*

➔ Mathieu HANOTIN répond que Plaine Commune souhaite le développement de tous les modes de déplacement décarbonnés et favoriser le transport en commun, le vélo, la trottinette, la marche notamment pour les déplacements intra-communaux. Un travail est mené sur la marchabilité des villes dans un objectif de les rendre inclusives et accessibles pour les personnes handicapées.

*Le manque de communication a été abordé. Il a été demandé pourquoi aucune réunion publique n'a été organisée à Aubervilliers. Il a été déploré le manque d'affiches annonçant la réunion publique sur le domaine public. Par ailleurs, des habitantes d'Aubervilliers ont expliqué qu'elles n'avaient pas reçu le questionnaire.*

➔ Adel ZIANE répond qu'il a été fait le choix d'organiser une réunion pour les villes du sud du territoire et une réunion pour les villes du nord du territoire. Il détaille en expliquant que chaque ville dispose d'un kit de communication diffusé par Plaine Commune. Des réunions sont organisées à l'initiative des villes pour faire un focus sur les enjeux des villes. De plus messieurs Adel ZIANE et Adrien DELACROIX interviennent à la demande des villes en conseil municipal pour présenter les enjeux de la révision du PLUi et les orientations du PADD.

*La thématique du développement économique a été abordée. Un participant a souligné que le territoire est fortement impacté par le chômage et que les nombreuses entreprises présentes sur le territoire ne profitent pas assez aux habitants de Plaine Commune.*

➔ Mathieu HANOTIN explique que Plaine Commune se fixe comme objectif un développement économique qui s'appuie sur les atouts du territoire (territoire d'accueil, d'hospitalité, touristique) afin de créer des filières économiques créatrice d'emplois locaux. Il précise que cette vision est présentée dans le Manifeste pour un territoire à vivre écrit par Plaine Commune.

La seconde réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Les élus présents remercient les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée.

**Information complémentaire**

*Une étude sur le patrimoine est en cours, elle vise à consolider le contenu des fiches patrimoines et à identifier de nouveaux éléments. Une concertation va être mise en place, elle prendra la forme d'un groupe de travail composé d'habitants de Plaine Commune. Les personnes souhaitant participer à cette démarche sont invitées à se rendre sur le site internet de Plaine Commune ou écrire un mail à l'adresse dédiée à la révision du PLUi.*

# 3 COMPTE-RENDU DE LA 3EME REUNION PUBLIQUE DU 5 MARS 2023

**Lieu de la réunion publique**

EPT Plaine Commune
21, avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis
**18h30**

**Élu présent**

**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

**Objet de la réunion**

La troisième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- Les OAP thématiques :
  - L'OAP Santé environnementale ;
  - L'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - L'OAP Développement économique ;
  - L'OAP Grands axes et espace public ;
  - L'OAP Paysage ;
  - L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - L'OAP Mise en valeur patrimoniale.

- L'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.

- Les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi.

Une quarantaine de personnes était présente.

**Présentation**

Adrien DELACROIX introduit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours. Il poursuit par la présentation des différentes OAP thématiques et sectorielles envisagées dans le cadre de la révision du PLUi ainsi que la présentation de l'étude patrimoine. Enfin, il conclue en indiquant le calendrier de la révision jusqu'à l'approbation du PLUi en Conseil de Territoire prévue à la fin de l'année 2025.

**Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

*Une première question portant sur la hauteur des bâtiments dans le centre-ville de Saint-Denis a été posée.*

➔ Adrien DELACROIX explique que la révision du PLUi n'a pas pour but de modifier les règles de hauteur des constructions. Il rappelle que les règles de hauteurs dépendent aussi de l'environnement (pavillonnaire, grandes voies…). De manière générale, la hauteur maximum est de R+7 sur le territoire. De manière ponctuelle, les règles sont aujourd'hui de R+15 au maximum mais cela concerne seulement des secteurs dérogatoires.

*Une seconde question a été posée par un habitant à Saint-Denis. Elle portait sur l'évolution de la qualité de l'air ces dernières années et sur les prévisions pour les années à venir. Il a poursuivi en s'interrogeant sur le financement de toutes les nouvelles dispositions du PLUi en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air et plus largement de l'environnement.*

➔ Adrien DELACROIX a répondu que la qualité de l'air s'améliore sur le territoire. Cela est dû en partie à l'évolution des normes en matière de motorisation des véhicules. Il explique que l'un des enjeux de la révision du PLUi est d'être plus ambitieux en la matière, notamment en réaménageant l'espace public afin de réduire la présence automobile. Il rappelle que le souhait n'est pas non plus de faire disparaitre la voiture, c'est un choix à arbitrer en fonction de la desserte en transport en commun, de la ville (l'hypercentre de Saint-Denis ne répond pas aux mêmes enjeux que Pierrefitte, par exemple).

Concernant le financement des nouvelles dispositions, Adrien DELACROIX répond que la procédure de révision en elle-même coûte peu (hormis les coûts en moyens humains). En revanche, les nouvelles règles vont contraindre les acteurs de la construction à plus de dépenses pour des bâtiments plus vertueux. Il rappelle que le but n'est pas non plus de geler les choses et de bloquer la réponse au besoin de logements. Adrien DELACROIX précise également qu'il sera plus couteux pour la collectivité d'aménager les espaces publics (plus de végétalisation, de présence de l'eau…) mais ce coût est nécessaire pour répondre aux enjeux contemporains.

*Une troisième question a été posée par une habitante de Saint-Denis. Elle portait sur la construction d'immeubles de bureaux et demandait s'il était toujours prévu d'en construire au regard de la crise du marché des bureaux. La question portait aussi sur la future programmation du secteur de la Plaine Saulnier.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que la délivrance d'un permis de construire se fait en conformité avec le PLUi et le PLUi n'autorise pas les bureaux dans toutes les zones. Il explique qu'aujourd'hui il ne s'agit pas d'inciter la construction de bureaux mais qu'il n'est pas possible de l'interdire partout non plus. Il rappelle que le secteur de la construction de bureaux traverse une crise et que de nombreux bureaux sont vacants à Plaine Commune, et plus largement en région parisienne. En l'absence de demande, il ne devrait quasiment plus avoir de construction de bureaux.

Concernant la Plaine Saulnier, ce secteur d'aménagement n'est pas sous la responsabilité directe de Plaine Commune. C'est la Métropole du Grand Paris qui est propriétaire et maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement. Si la programmation initiale projetait beaucoup de bureaux, la crise du secteur amène à revoir le projet. Des études urbaines sont actuellement en cours afin d'analyser les opportunités pour ce secteur en prenant en compte les enjeux de pollution de l'air et du bruit. Cette démarche s'inscrit dans une logique de concertation avec la Métropole du Grand Paris et une volonté de Plaine Commune de limiter l'implantation de programmes de bureaux.

*Une quatrième question a été posée par un membre de l'association Paris en selle. Premièrement il a souhaité féliciter les actions de Plaine Commune et du Département en termes de circulation vélo, et notamment sur les dispositions limitant le transit automobile dans les zones résidentielles. Sa question portait sur la réduction de place de parking dans les sous-sols des opérations dans une optique d'inciter à réduire l'usage de la voiture.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que l'une des premières décisions de la mandature a de modifier le PLUi pour augmenter les obligations de place de stationnement vélo dans les nouvelles constructions. Aujourd'hui les nouvelles modifications envisagées concernent la création de

places dédiées aux vélos cargo. Adrien DELACROIX explique la voiture est encore bien présente, même pour un usage occasionnel. Par ailleurs, il rappelle que l'obligation de place de parking en sous-sol permet aussi d'éviter l'envahissement de l'espace public par le stationnement automobile et permet de libérer de l'espace pour la végétalisation de l'espace public et les aménagements pour les mobilités actives.

*Une cinquième question a été posée par un habitant de Saint-Denis. Il demande si les élus de Plaine Commune étaient satisfaits de leurs actions et si des erreurs avaient été commises.*

➔ Adrien DELACROIX répond que les dernières élections municipales ont été l'occasion de changements politiques dans plusieurs villes de Plaine Commune. Il juge que certaines décisions prises avant ce changement politique ont été bénéfique pour le territoire tandis que d'autres auraient dû être réorientées plus tôt. Il explique qu'aujourd'hui le PLUi est un document qui fait consensus entre les différents élus du territoire, que les maires des différentes villes gardent la légitimité démocratique et que Plaine Commune n'impose rien et ne prend aucune décision sans l'avis des villes membres. Les orientations du PLUi sont partagés par l'ensemble des maires et elles accompagnent leurs projets.

*Une sixième question a été posée par une habitante de Saint-Denis, membre d'un comité militant pour l'enfouissement de l'autoroute A1. Elle rappelle qu'il y a 15 ans un comité avait travaillé sur une solution technique pour l'enfouissement de l'autoroute. Ce travail avait été nourri par des habitants et techniciens afin de lutter contre la pollution de l'air et l'effet de fracture sur le territoire. Cette habitante demande si le dossier de l'enfouissement de l'autoroute devait être réouvert.*

➔ Adrien DELACROIX explique que l'enfouissement de l'autoroute A1 serait une opération extrêmement couteuse et à la faisabilité technique très difficile. Il ajoute que cette opération nécessiterait une excavation de terres importantes et irait à l'encontre des enjeux écologiques d'aujourd'hui. Il explique que la solution retenue par Plaine Commune tend vers une boulevardisation de l'autoroute A1. L'objectif est d'éviter le trafic de transit en le reportant plus loin sur la francilienne. Ce choix de boulevardisation s'inspire de ce qui a été fait en matière de boulevards urbains par plusieurs grandes métropoles en Europe, telles que Barcelone.

*Une septième question a été posée sur la déconstruction des bretelles de l'autoroute à la porte de Paris et les projets prévus sur ces nouveaux espaces libres.*

➔ Adrien DELACROIX explique que des études urbaines sont en cours sur le secteur pour définir la programmation future. Ces réflexions sont conduites en lien avec les projets urbains sur le bassin de la Maltournée et la Plaine Saulnier.

*Une septième question a été posée par un habitant de Saint-Denis. La question portait sur deux sujets : le premier portait sur la mise en place d'un forfait mobilité pour les séniors et le second sur la promesse de Mathieu HANOTIN de planter 1 000 arbres par année de mandat.*

➔ Adrien DELACROIX explique le PLUi ne répond pas à toutes les questions. Le sujet des abonnements de transports en commun ne concerne pas Plaine Commune puisque le choix du prix et des formules d'abonnement incombe à la région Ile-de-France. Il rappelle que Plaine Commune, à travers son PLUi, promeut l'offre de transport en commun avec une hiérarchisation des modes de transport à privilégier, la marche, les vélos, les transports en commun, et enfin l'automobile.

Concernant la plantation de 1 000 arbres par année de mandat, Adrien DELACROIX répond Plaine Commune répond à cette ambition, il prend pour exemple la plantation de près de 2 500 arbres dans répartis dans 3 micro-forêts sur des terrains appartenant à Plaine Commune Habitat. Par ailleurs, il souligne que la plantation d'arbres se fait à l'échelle des différentes opérations d'aménagement ainsi que dans les parcs dans les 9 villes membres.

*Une dernière intervention par un habitant de Saint-Denis a eu lieu. Elle portait sur la concertation et émettait une critique sur la concertation mise en place par Plaine Commune, notamment sur un manque d'information et de participation sur les projets d'aménagements majeurs de Plaine Commune.*

➔ Adrien DELACROIX indique sur l'élaboration du PLUi fait l'objet d'une démarche de concertation toute au long de la procédure, avec notamment la tenue de plusieurs réunions publiques, la publication d'un journal du PLUi et la présentation d'une exposition évolutive.

La troisième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée à 20h30.

# 4 COMPTE-RENDU DE LA 4EME REUNION PUBLIQUE DU 19 MARS 2024

**Lieu de la réunion publique**

Médiathèque Aimé Césaire
1 mail de l'Egalité
93 120 La Courneuve
**18h30**

**Élu présent**

**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

**Gilles POUX**, Maire de La Courneuve et conseiller territorial

**Objet de la réunion**

La quatrième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles :

- Les OAP thématiques :
  - L'OAP Santé environnementale ;
  - L'OAP Réhabilitation et construction neuve ;
  - L'OAP Développement économique ;
  - L'OAP Grands axes et espace public ;
  - L'OAP Paysage ;
  - L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques ;
  - L'OAP Mise en valeur patrimoniale.

- L'étude patrimoine qui vise à sécuriser et conforter le volet patrimonial du PLUi avec une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé.

- Les OAP sectorielles : une trentaine d'OAP sectorielles dont une dizaine crées dans le cadre de la révision du PLUi.

Une vingtaine de personnes était présente.

**Présentation**

Monsieur Gilles Poux, Maire de La Courneuve, introduit la réunion en rappelant que le travail de révision du PLUi a été lancé dans les 9 villes du territoire et qu'il vise à accompagner le développement de l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Il explique ensuite que la révision du PLUi prend en compte les particularités de La Courneuve, notamment avec la place importante occupée par les secteurs en mutation ex-KDI et Six- Routes.

Adrien DELACROIX poursuit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours. Il poursuit par la présentation des différentes OAP thématiques et sectorielles envisagées dans le cadre de la révision du PLUi ainsi que la présentation de l'étude patrimoine. Enfin, il conclue en indiquant le calendrier de la révision jusqu'à l'approbation du PLUi en Conseil de Territoire prévue à la fin de l'année 2025.

**Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

*Une première question portait sur la diffusion des modifications du règlement du PLUi auprès des conseils syndicaux.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que les règles du PLUi s'applique à tout le monde lorsqu'il y a le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, …). Les règles du PLUi s'appliquent aussi aux acteurs institutionnels. Adrien DELACROIX explique donc que les conseils syndicaux sont soumis aux règles du PLUi et rappelle que les pièces du PLUi sont consultables dans les mairies des villes de Plaine Commune ainsi que sur son site internet.

*Une seconde question a été posée sur le rafraîchissement de l'espace public et sur l'utilisation de la peinture blanche sur les voies afin d'aider au rafraichissement des rues.*

➔ Adrien DELACROIX explique que les différents revêtements captent et rejettent plus ou moins la chaleur. Il donne l'exemple des pavés qui captent et rejettent moins la chaleur mais qui sont moins adaptés aux voies passantes. Il explique que des expérimentations sur l'usage de peinture blanche ont été menées dans d'autre villes mais qu'il en est ressorti que ce n'était pas très efficace pour rafraîchir l'espace public et coûteux dans sa mise en place. Adrien DELACROIX rappelle que la priorité pour Plaine Commune est de désimperméabiliser et végétaliser l'espace public, c'est-à-dire retirer le bitume inutile et planter des arbres.

*Une troisième question a été posée, elle portait sur les lieux remarquables du territoire et les protections prévues par l'OAP Mise en valeur patrimoniale, notamment pour le Village olympique et paralympique et le quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine.*

➔ Adrien DELACROIX rappelle que le Village olympique et paralympique est achevé et ne faisait pas l'objet d'une OAP dans le PLUi. Concernant Orgemont, Adrien DELACROIX explique que le secteur fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain important. Une OAP sectorielle va préciser le projet sur ce secteur.

*Une quatrième question a été posée, elle portait sur la coordination avec les villes de Plaine Commune et les villes limitrophes du territoire dont la ville de Paris.*

➔ Adrien DELACROIX explique qu'il existe d'autre documents de planification urbaine qui régissent l'aménagement à de plus large échelle. Le Schéma de cohérence territorial à l'échelle de la métropole du Grand Paris (SCoT) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), à l'échelle régionale. Le PLUi doit d'être conforme à ces documents d'urbanisme supra-territoriaux. Par ailleurs, Adrien DELACROIX explique que Plaine Commune travaille en coordination avec les communes et intercommunalité voisines, notamment sur le sujet de la trame verte et bleue ou sur l'aménagement des Portes vers Paris.

*Une cinquième question a été posée elle demandait si le PLUi se décline pour chaque commune de Plaine Commune.*

➔ Adrien DELACROIX explique que les dispositions générales et les règles applicables à chaque sont les même pour toutes les villes. Il n'existe qu'un seul PLUi pour l'ensemble du territoire. Toutefois, certaines règles des zones urbaines de projet visent à traduire les projets urbains dans certains secteurs spécifiques de chaque ville.

*Une sixième question a été posée, elle portait sur la création d'un lieu culturel dans le Village olympique et paralympique et demandait si un équipement culturel était prévu sur le secteur d'Orgemont.*

➔ Adrien DELACROIX répond qu'il y a bien un équipement culturel de prévu au Village olympique et paralympique dans un ancien bâtiment, la halle de décuvage, avec une salle de spectacle et un restaurant. Concernant Orgemont, il n'y a pas de projet de site culturel.

La quatrième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations, la réunion publique est levée à 20h.

# 5 COMPTE-RENDU DE LA 5EME REUNION PUBLIQUE DU 8 OCTOBRE 2024

Mardi 08 octobre 2024

**COMPTE RENDU**
REUNION PUBLIQUE
DU 08/10/2024

## REUNION PUBLIQUE N°5 – REVISION DU PLUI

**Lieu de la réunion publique**

EPT Plaine Commune
21, avenue Jules-Rimet
93 218 Saint-Denis
**18h30**

**Élu présent**

**Adrien DELACROIX**, conseiller territorial en charge de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de l'urbanisme

**Objet de la réunion**

La cinquième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avait pour objectif la présentation des évolutions règlementaires du PLUi, elle portait sur les éléments suivants :

- les évolutions du règlement graphique,
- Les évolutions du règlement écrit.

Une trentaine de personnes était présente.

**Présentation**

Adrien DELACROIX introduit la réunion en rappelant le contenu et la finalité d'un PLUi et en présentant les grands objectifs de la démarche de révision en cours.

Il poursuit par la présentation des différentes évolutions du règlement écrit et graphique du PLUi.

Enfin, il conclut en indiquant le calendrier de la révision avec un arrêt du projet de révision du PLUi pour novembre 2024 et une approbation du PLUi en conseil de territoire prévue à la fin de l'année 2025.

**Échanges avec les participants**

La présentation finie, un temps d'échange avec les habitants a eu lieu. Une série de questions a été posée.

*Une première question portait sur la complexité du PLUi, qui comporte un grand nombre de cartes, documents, études, et la difficulté de s'approprier le document, notamment dans le temps limité de l'enquête publique. Il a été demandé si la durée de l'enquête publique pouvait être allongée ou à minima que les documents soient mis à disposition du public à l'avance. Il est également demandé que les cartes mises à dispositions dans le cadre de l'enquête publique soient lisibles.*

→ Adrien DELACROIX rappelle que lors de la démarche de concertation les documents ont été présentés dans le cadre des réunions publiques et que l'ensemble des documents présentés sont disponibles sur le site internet de Plaine Commune. L'ensemble des pièces du PLUi seront également mises à disposition du public sur le site internet de Plaine Commune à la suite de l'arrêt du projet de révision du PLUi, soit plusieurs mois avant le début de l'enquête publique. Concernant la durée de l'enquête, Adrien DELACROIX explique que les élus de Plaine Commune ont émis le souhait d'approuver la révision du PLUi pour la fin de l'année 2025, avant les élections municipales mi-2026. Compte-tenu des délais contraints, la durée de l'enquête publique ne devrait pas être allongée.

*Une seconde question portait sur la possibilité d'avoir des cartes par ville afin d'apprécier plus finement les règles qui s'attachent au niveau de la parcelle.*

→ Adrien DELACROIX répond que c'est le cas des plans de zonage détaillés et des plans du patrimoine qui sont établis à l'échelle de chaque ville. Les autres cartes règlementaires sont à l'échelle intercommunale.

*Une troisième question portait sur les règles relatives au stationnement des scooters en libre-service.*

→ Adrien DELACROIX explique que l'on ne peut pas tout réglementer dans le cadre du PLUi. Cependant, l'aménagement des espaces publics de Plaine Commune et le choix du mobilier urbain permet de réguler le stationnement des scooters. Il rappelle également que la police municipale relève des pouvoirs du Maire.

*Une quatrième question portait sur le nombre de fiches patrimoines pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.*

→ Adrien DELACROIX explique que le PLUi actuel compte 1065 fiches et que Saint-Ouen-sur-Seine fait partie des villes possédant le plus de fiches patrimoine.

*Une cinquième question portait sur le nouveau SDRIF-E et de sa prise en compte dans les règles du PLUi.*

→ Adrien DELACROIX répond que le PLUi doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M) qui vient d'être approuvé et qui doit intégrer les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E). Il ajoute que le PLUi ne présente pas d'incompatibilité majeure avec le SDRIF-E.

*Une sixième question portait sur la trame verte et bleue et sur les moyens mis en place pour la rendre effective, notamment à Aubervilliers.*

→ Adrien DELACROIX répond que la trame verte et bleue identifie les éléments naturels existants. Il existe dans le règlement du PLUi des règles qui visent à la protéger et à la renforcer. C'est le cas des règles de pleine terre qui sont plus exigeantes dans le périmètre et à proximité immédiate de la trame verte et bleue. Le PLUi impose également la replantation de 3 arbres pour 1 arbre abattu sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, il rappelle que le passé industriel de Plaine Commune a laissé en héritage un territoire fortement urbanisé et des villes fortement carencées en espace vert, notamment au sud du territoire. Il ajoute que Plaine Commune a pour volonté de créer de nouveaux parcs.

*Une septième question portait sur la pollution de l'air et sur les moyens mis en place Plaine Commune non pas seulement pour en protéger les populations mais aussi pour réduire la pollution à la source.*

→ Adrien DELACROIX répond que la lutte contre la pollution atmosphérique est un enjeu porté par Plaine Commune et par ses partenaires, comme la Ville de Paris qui vient de limiter la vitesse à 50 km / heure sur le boulevard périphérique. La position de Plaine Commune est pour une réduction des émissions de pollution atmosphérique, notamment en limitant la vitesse sur les autoroutes qui traversent le territoire. Ces décisions ne sont pas du ressort de la collectivité territoriale mais de l'État. Plaine Commune peut seulement émettre un avis. Toutefois, les règles du PLUi cherchent à protéger les habitants de la pollution atmosphérique et sonore en imposant des normes exigeantes. Enfin, sur les espaces publics gérés par Plaine Commune, une place de plus en plus importante est laissée aux modes de déplacement actifs et non polluant (vélos, marche) et à la végétalisation.

*Une huitième question portait sur l'existence ou non de normes maximales de stationnement pour les constructions.*

→ Adrien DELACROIX explique qu'il n'y a pas de normes maximales mais des normes minimums de stationnement pour les logements. Ces normes dépendent de la destination du bâtiment (bureaux, logements, bâtiments d'activités …) mais aussi de sa desserte en transports en commun. Ces exigences concernent aussi bien les véhicules motorisés que les vélos.

*Une neuvième question portait sur la priorisation de la réhabilitation des logements insalubres plutôt que la construction de nouveaux bâtiments sur des terrains qui pourraient accueillir des espaces verts.*

→ Adrien DELACROIX répond que le PLUi traite le sujet de la réhabilitation dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve. Avec cette OAP, Plaine Commune favorise la réhabilitation plutôt que la démolition. Par ailleurs, les constructions nouvelles grâce à l'aménagement des espaces libres qui les entourent permettent aussi de végétaliser des terrains qui ne l'étaient pas auparavant.

*Une dixième question portait sur les règles concernant les zones pavillonnaires et sur leurs éventuelles évolutions.*

→ Adrien DELACROIX explique que la zone pavillonnaire a légèrement augmenté notamment à Saint-Ouen-sur-Seine. Les règles de la zone pavillonnaire n'ont fait l'objet d'aucun changement. Adrien DELACROIX rappelle que la volonté de Plaine Commune est de préserver les secteurs pavillonnaires en raison de leurs qualités urbaine, paysagère et environnementale et de soigner la transition entre ces secteurs et le reste du territoire. Par ailleurs, il explique que Plaine Commune est engagé dans la lutte contre les marchands de sommeil, notamment grâce aux règles encadrant la division pavillonnaire.

*Une onzième question portait sur la capacité des périmètres de mixité sociale à répondre à la forte demande en logement social alors que le seuil d'application s'élève à 5000 m², ce qui semble élevé.*

→ Adrien DELACROIX explique que de nombreuses opérations de logements dépassent les 5 000 m² de surface de plancher et que ce seuil a été réduit de 7 000 à 5 000 m² dans le cadre de la révision du PLUi. Il ajoute que ces règles existent pour que les promoteurs participent aussi à l'effort de construction de logements sociaux. Ces règles de mixité sociale participent aussi à réguler indirectement le prix de l'immobilier. Il explique que Plaine Commune ne promeut pas seulement le logement locatif social mais aussi l'accession sociale à la propriété, notamment avec les logements en bail réel solidaire. La volonté est de développer une offre de logements diversifiée et accessible au ménage modeste et de proposer un parcours résidentiel ascendant. Toutefois, il rappelle que la production de logement social doit être équilibrée à l'échelle régionale et doit continuer à se développer dans les communes qui n'atteignent pas encore les seuils de la loi SRU (25%).

*Une douzième question portait sur le traitement des climatiseurs dans le PLUi.*

→ Adrien DELACROIX répond que l'on ne peut pas interdire l'utilisation des climatiseurs dans le PLUi. Par contre, le PLUi déconseille l'utilisation de climatiseurs puisque Plaine Commune a pour objectif de rafraîchir l'espace public.

*Une treizième question portait sur le développement des pistes cyclables et de leur mise en réseau.*

→ Adrien DELACROIX répond que Plaine Commune travaille sur l'amélioration des continuités des pistes cyclables. Il rappelle que la situation actuelle a été améliorée avec de gros investissements, majoritairement avec le Département, notamment au niveau de l'échangeur et le long du boulevard Anatole France.

*Une quatorzième question portait sur la mise à disposition du public des résultats du questionnaire « Ressenti du territoire » distribué aux habitants au début de la révision du PLUi.*

→ Adrien DELACROIX précise que l'analyse des résultats de ce questionnaire sera intégrée au Bilan de la concertation.

*Une dernière question portait sur le projet de gare routière dans le quartier Pleyel et les nuisances que cela pouvait apporter.*

→ Adrien DELACROIX répond que le projet est à l'étude et qu'un atterrissage à Pleyel est cohérent avec les infrastructures présentes, telles que la nouvelle gare desservant les lignes 14 et 13 du métro et la ligne D du RER ainsi que des futures lignes du grand Paris express. La gare routière serait implantée à proximité de bureaux ou de zones d'activités économiques et non pas de logements. Il rappelle que comme tout projet, l'étude de la création d'une gare routière à Pleyel se fait au regard des atouts qu'elle peut apporter au territoire (emplois, services accessibles).

La cinquième réunion publique portant sur la révision du PLUi touche à sa fin.

Adrien DELACROIX remercie les habitants pour leurs participations. La réunion publique est levée à 20h30.

# 6 L'EXPOSITION EVOLUTIVE ET ITINERANTE

L'exposition du PLUi a été complétée à chaque phase d'avancement du travail de la révision, afin de rendre compte à chaque phase de concertation (notamment lors de réunions publiques) de l'étape de travail du PLUi et des documents et évolutions devant être apportées.

L'ensemble des panneaux est reporté sur les pages suivantes :

- Phase 1 : panneaux numérotés de 1 à 4
- Phase 2 : panneaux numérotés 5
- Phase 3 : panneaux numérotés 6




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Un projet de territoire construit avec les habitants

2

## Calendrier, les grandes étapes du PLUi

**14 FÉVRIER**
Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation

**MARS**
Mise à jour du diagnostic de territoire

**AVRIL**
Lancement de l'étude patrimoniale

**JUIN**
Débat politique sur les grandes orientations du PADD

**SEPTEMBRE > OCTOBRE**
Réunions publiques

**JANV > MARS**
Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**MARS > AVRIL**
Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi

**SEPTEMBRE**
Évaluation environnementale du PLUi

**DÉCEMBRE**
Arrêt du projet de PLUi

**JANVIER > SEPTEMBRE**
- Enquête publique
- Procédures administratives

**DÉCEMBRE**
Approbation de la révision

2023 — 2024 — 2025

**ON VOUS CONCERTE !**
**Vous aussi participez à l'élaboration du projet de territoire et suivez son avancée.**
Différents moments d'information et de concertation sont mis en place pour permettre aux habitants, acteurs économiques, usagers du territoire et associations de donner leurs avis sur la révision du PLUi.

**PLUS D'INFO**

**> Par mail**
concertationplui@plainecommune.fr

**> Par courrier**
Plaine Commune
Direction de l'urbanisme réglementaire- Concertation sur la révision du PLUi
21, avenue Jules Rimet
93 218 Saint-Denis cedex

**> En vous rendant aux réunions publiques**
Les premières porteront sur la mise à jour du diagnostic de territoire et le contenu détaillé du PADD.

**> Par internet**
plainecommune.fr/revision-plui/

**> Par une exposition itinérante**

**> Par la Lettre d'information**



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# Vers un nouveau projet de territoire

2

## Une révision du PLUi qui répond à 3 objectifs

**En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neuf villes de Plaine Commune. Depuis, une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022.**
**L'ambition de faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable passe par l'atteinte de 3 objectifs :**

**1 Transcrire le nouveau projet de territoire** en mettant le développement économique au service du territoire, en favorisant un mode de vie intense et serein et en renforçant les ambitions environnementales.

**2 Respecter les règles qui lui sont imposées par les documents dits de rang supérieur** (ou documents supra-territoriaux mentionnés dans le schéma ci-dessous).
Il doit également respecter les documents thématiques élaborés par Plaine Commune comme la charte qualité constructions neuves.

**3 Adapter les outils règlementaires aux projets des quartiers** en renouvellement urbain, des grandes opérations d'aménagement publiques et des projets de développement et de valorisation des grands parcs du territoire.



## Un projet de territoire compatible avec les documents supra-territoriaux

**Pour construire le nouveau projet de territoire, le PLUi prend en compte les documents portés par la Région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et Plaine Commune.**

**RÉGION**
- **SDRIF** Schéma Directeur de la région Île-de-France
- **SRCAE** Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie
- **PDUIF** Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France

**MÉTROPOLE**
- **SCOT** Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris

**PLAINE COMMUNE**
- **PLUI** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- **PLH** Programme Local de l'Habitat
- **PLM** Plan local des mobilités
- **PCAET** Plan Climat Air Énergie Territorial

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis
un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



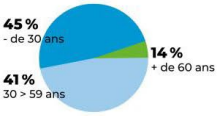

## Plaine Commune, portrait chiffré

**Les chiffres suivants sont issus de la mise à jour du rapport de présentation du PLUi réalisé de mars à juin 2023 dans le cadre de la révision.**

### POPULATION

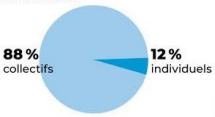
**450 000** habitants en 2019

**12%** d'augmentation de la population depuis 2008 soit 55 000 habitants de plus




### HABITAT

**185 000 logements** en 2019 dont :




**17 %** de logements en parc privé classé en **habitat dégradé**

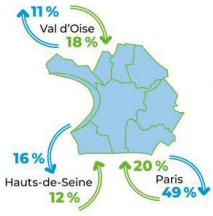
**49 %** de logements locatifs sociaux

Environ **53 000 logements livrés** depuis 1999 (soit l'équivalent de la ville de Saint-Denis)

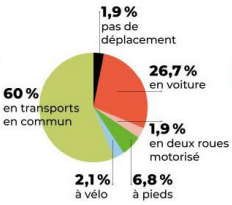
**6 110 logements étudiants**

### MOBILITÉS

**141 200** travailleurs viennent travailler à Plaine Commune et **106 700** habitants travaillent sur un autre territoire




Les **déplacements domicile-travail** interne à Plaine Commune en 2019, se font :




50% des ménages sont équipés d'un véhicule en 2016, contre 66% des franciliens

**3** lignes de **RER**

**1** ligne de **Transilien**

**4** lignes de **métro**

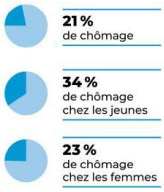
**4** lignes de **Tram**

### ÉCONOMIE

**201 000 emplois** sur le territoire

**14 500 entreprises employeurs** et 49 000 entreprises sans employé

**4e pôle tertiaire** de la **Métropole du Grand Paris**




### ÉQUIPEMENTS

**60 000 étudiants** en enseignement supérieur en 2021

**83 000 entrées** mensuelles dans le réseau de **médiathèques** de Plaine Commune (1% de plus par rapport à 2021)

Au moins **4,5 millions de m² d'espaces verts** sur le territoire

**Moins de 10 médecins généralistes / 10 000 personnes** présentes en journée (en 2018)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# Notre territoire aujourd'hui

3

## Un territoire entre nature et bâti

**PAYSAGE**

**AGRICULTURE URBAINE**

**75 hectares d'espaces naturels cultivés**
sur le territoire dont 54 hectares de jardins familiaux

**POLLUTION DES SOLS**

**Environ 2 000 sites potentiellement pollués**
sur le territoire, majoritairement concentrés dans le Sud à Saint-Ouen -sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers, ainsi que sur le long de l'axe Seine

**BIODIVERSITÉ**

**217 espaces verts**
sur 665 hectares

**2 sites Natura 2000**
Parc Georges Valbon, 420 hectares dont 310 en Natura 2000,
parc de l'Île-Saint-Denis, 23 hectares

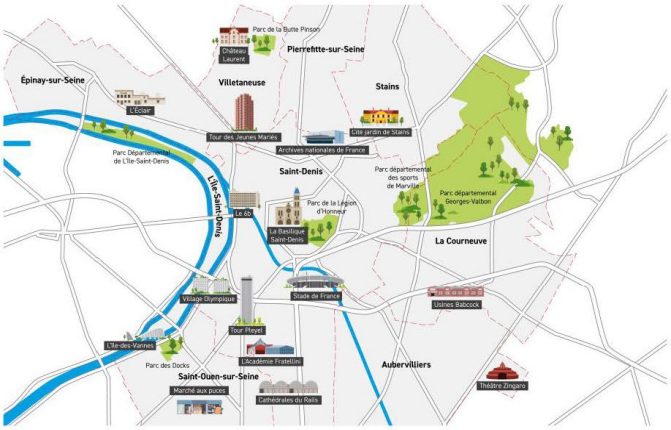
**31 monuments historiques**

**FICHE PATRIMONIALE DANS LE PLUI**

**1065**



## Bâtiments et sites remarquables




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# Le PADD, traduction du projet de territoire

4

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

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.**
Il définit les orientations générales d'**aménagement**, d'**urbanisme**, d'**habitat**, de **déplacements**, d'**équipement**, de **protection des espaces** et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**



## Les 3 axes du PADD

**TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SANTÉ ET RÉSILIENCE POUR ABORDER L'AVENIR AVEC CONFIANCE**
En accélérant la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques, à garantir un urbanisme favorable à la santé et à préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville en faisant place au vivant.

**POUR UNE VIE INTENSE ET SEREINE DE L'ÉCHELLE DU LOGEMENT À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE**
En assurant l'accès à des logements divers et de qualité, à développer des quartiers vivants et multifonctionnels, à accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre, à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et à accompagner l'augmentation d'une mobilité décarbonnée et confortable.

**POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DU TERRITOIRE**
En favorisant les filières appuyées sur les atouts humains et qui répondent à des besoins locaux ainsi qu'offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis
un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# Le PADD, traduction du projet de territoire

4

## Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### TRANSITION ÉCOLOGIQUE, SANTÉ ET RÉSILIENCE POUR ABORDER L'AVENIR EN CONFIANCE

**1 Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050** et adapter le territoire aux effets des changements climatiques

**Atténuation du changement climatique**

× **Réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques,** notamment dans les secteurs des mobilités et du bâtiment.

\+ **Limiter la consommation de ressources et assurer la sobriété dans la réhabilitation et la fabrication de la ville :** réduction des consommations énergétiques, réduction des consommations foncières, réduction de l'utilisation de matériaux neufs au profit des matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi, et amélioration de la gestion de la ressource en eau.

**Adaptation à la multiplication future des crises**

× **S'appuyer sur les ressources locales** pour réduire la dépendance à l'extérieur en réservant des espaces à la production locale : alimentaires, énergie, emploi, entreprises...

\+ **Adapter les bâtiments et les espaces publics aux épisodes récurrents de fortes chaleurs** par la conception bioclimatique, les espaces de pleine terre, la végétalisation et la plus grande présence de l'eau en ville.

**2 Garantir un urbanisme favorable à la santé**

**Viser, via l'aménagement, à améliorer la santé et le bien-être des habitants et contribuer à réduire les inégalités socio-spatiales de santé**

× **Réduire l'exposition à la pollution de l'air,** notamment le long des infrastructures routières et ferroviaires.

× **Réduire l'exposition au bruit et favoriser le confort acoustique** par la réduction du bruit à la source, l'aménagement de poches de tranquillité et par la réduction de la place de la voiture.

\+ **Réduire l'exposition aux pollutions des sols** dues notamment au passé industriel du territoire et favoriser l'amélioration de la qualité des sols.

× **Développer une gestion de l'eau** qui en garantisse la qualité.

\+ **Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques.**

**3 La place du vivant :** préserver et faciliter la reconstruction de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville

**Concilier préservation et développement de la biodiversité, avec un développement urbain dense et l'attractivité du territoire**

× **Amplifier la Trame Verte et Bleue** en préservant et en créant des noyaux primaires et secondaires de biodiversité, en conservant et améliorant les corridors écologiques et en assurant la disponibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants.

\+ **Maintenir et diversifier les habitats naturels favorables aux espèces locales** en développant une gestion adaptée des espaces à caractère naturel, publics comme privés.

× **Privilégier pour les plantations des essences endogènes, diverses et adaptées au climat local actuel et futur.**



Vue aérienne du parc Georges Valbon (La Courneuve) © Pierre Le Tutto / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Le PADD, traduction du projet de territoire

4

## POUR UNE VIE INTENSE ET SEREINE, DE L'ÉCHELLE DU LOGEMENT JUSQU'À CELLE DU TERRITOIRE

### 4 Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité

**Trouver les leviers pour mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire intensification de la rénovation de l'existant**

× **Rénovation :** Accompagner l'amélioration du parc de logements existants et sa transition écologique (lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques, confort d'été y compris rafraichissement, confort d'hiver, santé et réductions des nuisances, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la division pavillonnaire et parcellaire, évolutivité et réversibilité des immeubles de bureaux) notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

× **Construction :** Répondre à l'objectif de création de 3 500 logements par an en favorisant une offre nouvelle de qualité (choix des matériaux, orientation des logements, logements de grandes surfaces, confort bioclimatique, espaces extérieurs privatifs, qualité architecturale) et abordable aux habitants et travailleurs du territoire, tout en réduisant l'impact environnemental des constructions.

+ **Inclusivité :** Améliorer la situation des habitants les plus fragilisés, ou ayant des besoins en logements spécifiques : adaptation des logements au grand âge, au handicap, sédentarisation des gens du voyage, offre destinée aux jeunes, prise en compte des besoins spécifiques des femmes, habitat inclusif.

### 5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

**Offrir une ville de proximité en développant l'offre d'équipements et de services**

× **Assurer la mise en place des fondamentaux d'un quartier** (services publics et équipements scolaires et culturels, accès aux soins, équipements sportifs et de loisirs, commerce alimentaire, espaces verts, logistique de proximité.

× **Promouvoir des formes urbaines de qualité** en maintenant l'hétérogénéité des formes bâties et adapter les densités selon les tissus urbains.

+ **Penser l'aménagement ou la mise en valeur des grandes figures urbaines** du territoire (la Seine, le canal, les grandes infrastructures routières et ferroviaires, les grands parcs et les centres villes).

+ **Prêter une attention particulière aux liens urbains** avec les territoires voisins, aux coutures intercommunales et aux entrées de villes.

### 6 Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre

**Renforcer les conditions d'accueil et d'attractivité du territoire pour les habitants et les usagers afin de dynamiser l'économie et la vie sociale**

× **Consolider les grands pôles de tourisme et de loisirs** en intensifiant l'offre de loisirs et de culture, notamment dans le pôle Pleyel à Saint-Denis, et en en constituant une offre hôtelière importante.

× **Accueillir de grands évènements internationaux** et capitaliser sur l'héritage laissé par ces évènements.

× **Assumer le statut de territoire étudiant** et favoriser l'accueil des étudiants sur le territoire en améliorant l'intégration des pôles universitaires et leurs interactions avec la ville.

+ **Mettre en valeur la diversité** qui fait la force du territoire, avec 135 nationalités représentées, parlant 150 langues.



Renaturation des berges du petit bras de Seine (écoquartier fluvial de l'île-Saint-Denis) © Christophe Fillieule / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Le PADD, traduction du projet de territoire

4

## 7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public

**L'espace public constitue l'un des biens communs essentiels, et la condition de la rencontre entre individus. L'expérience de l'espace public doit être particulièrement soignée.**

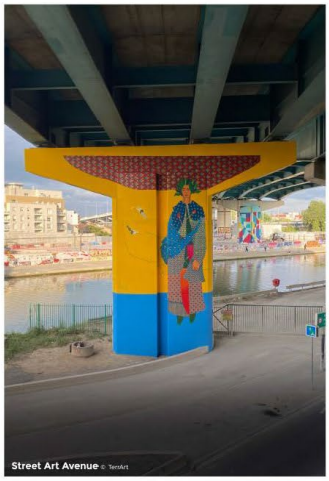
× **Protéger le patrimoine urbain, paysager, architectural dans les centres anciens** et dans les périmètres de protection patrimoniale des Monuments Historiques.

\+ **Assurer une qualité architecturale** des bâtiments

× **Rendre la rue vivante** en constituant des polarités et des continuités urbaines, en soignant le rapport aux rez-de-chaussée actifs, et en animant la rue par le sport et la culture.

\+ **Rafraîchir l'espace public** et en faire un support de biodiversité.

× **Requalifier et apaiser l'armature d'espaces publics,** tout en travaillant finement son éclairage.



Street Art Avenue © TerrArt

## 8 Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable

**Prioriser les piétons, puis les cyclistes et le transport en commun, par rapport aux déplacements automobiles**

× **Conforter la marche** comme mode central, renforcer les continuités piétonnes.

\+ **Développer l'écosystème vélo,** en renforçant le réseau de voies cyclables (+ 260 km à terme) et l'offre de stationnement.

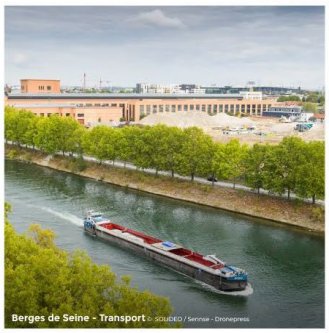
× **Renforcer l'attractivité du réseau** et compléter l'offre de transports en commun.

× **Accompagner les évolutions des modes de motorisation** en renforçant le maillage des installations de recharge électrique et des stations gaz naturel pour véhicules.

\+ **Assouplir ponctuellement les obligations de production de places de stationnements.**

**Améliorer la logistique et réduire les nuisances subies**

× **Favoriser le report modal de l'avitaillement du territoire et du transport de marchandises** par camion vers des modes moins carbonés : dès à présent grâce au fleuve et à la cyclo-logistique, et dans le futur via le fret ferroviaire.



Berges de Seine - Transport © SOLIDEO / Semise - Dronepress

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Le PADD, traduction du projet de territoire

4

## POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

### 9 Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux

**Développer des filières économiques**

- × **Favoriser les activités économiques qui s'appuient sur les atouts humains du territoire**, et créent de l'emploi local non délocalisable.
- × **Développer des activités économiques qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale.**
- \+ **Plusieurs filières répondent à ces critères :** filières de l'accueil, du tourisme et du loisir, de la culture et de la création, de la santé, les fonctions productives, la recherche et l'innovation, les activités de la transition écologique, le transport collectif, ainsi que les activités logistiques liées aux besoins des entreprises locales.

**Prévenir les carences du marché immobilier d'entreprises**

- × **Favoriser l'économie à fort impact social et environnemental.**
- × **Promouvoir l'économie circulaire** et faciliter l'installation des petites et moyennes entreprises, notamment via une offre de locaux adaptée.
- \+ **Sortir de la logique de « base arrière » de la métropole** en étant plus restrictif envers les filières de l'activité de bureaux, le stockage de longue durée et le stockage de données à forte emprise au sol.

### 10 Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville

**Conforter les zones économiques**

- × **Préserver le volume de surfaces dédiées aux espaces économiques.**
- × **Favoriser la polyvalence des espaces économiques et diversifier les activités économiques.**

**Améliorer l'intégration urbaine des espaces économiques**

- × **Renforcer la qualité, l'attractivité et l'ouverture sur la ville** des zones d'activités.
- \+ **Favoriser la marchabilité et le rafraichissement** de ces espaces.
- × **Améliorer la qualité architecturale et environnementale** des locaux d'activités.
- \+ **Offrir des services aux entreprises et aux usagers** des zones d'activités économiques.




Pépinière de La Courneuve © Jeanne Frank / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Les orientations d'aménagements et de programmation

5

## Qu'est-ce qu'une OAP ?

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique et obligatoire du PLUi. Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'habitat, les transports, les déplacements. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.**

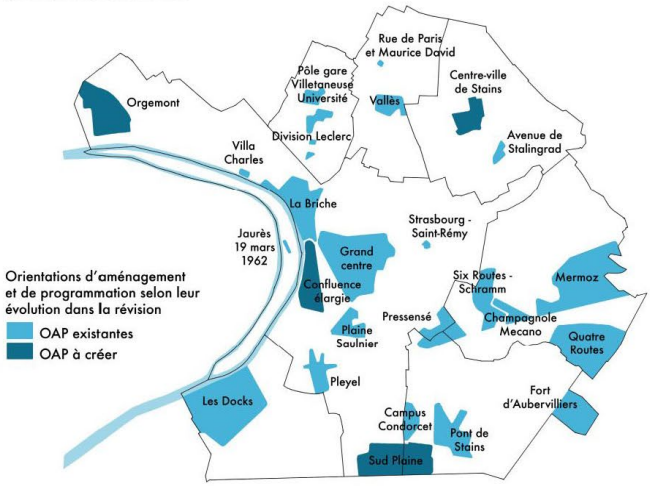
Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP. Cette compatibilité se vérifie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- **Les OAP sectorielles :** Elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement (mixité fonctionnelle et sociale, qualités architecturales, urbaines et paysagères, traitement des espaces publics, ...).
- **Les OAP thématiques :** Elles portent sur une approche globale sur un thème spécifique (habitat, développement économique, patrimoine, ...).

## Les OAP sectorielles

**Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles dont une dizaine nouvellement créées pour la révision du PLUi.**




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

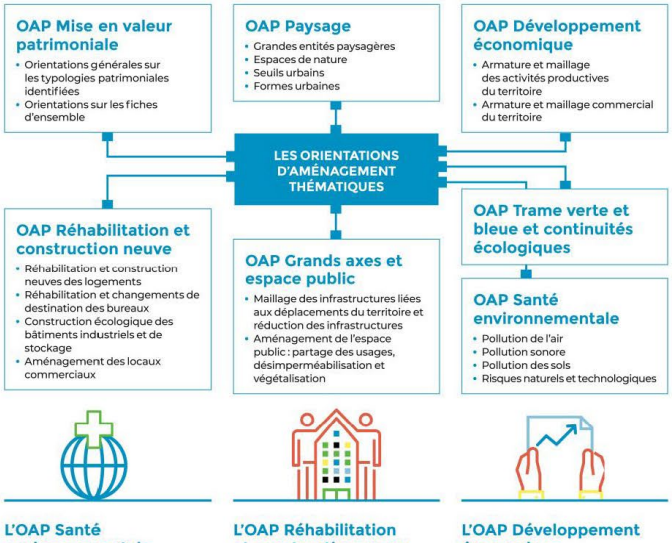
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




## Les OAP thématiques

**Auparavant au nombre de trois (l'OAP environnement et santé, l'OAP commerce et artisanat et l'OAP grands axes et urbanisme de liaison), la révision du PLUi porte le nombre d'OAP thématiques à sept.**




### L'OAP Santé environnementale

**Elle vise à améliorer la santé des populations en diminuant leur exposition aux pollutions atmosphériques et sonores ainsi qu'aux risques naturels et technologiques.** Elle porte l'ambition de réduire la présence de logements familiaux et d'équipements sensibles aux abords des grands axes routiers et d'adapter les formes urbaines des nouvelles opérations situées à proximité. En outre, elle accompagne la dépollution des sols très présente en raison du passé industriel de Plaine Commune.

### L'OAP Réhabilitation et construction neuve

**Elle vise à garantir la durabilité, la sobriété des bâtiments et la qualité de vie intérieure des logements.** Elle donne les moyens d'allonger la vie des constructions neuves et existantes, en promouvant leur réhabilitation responsable et leur réversibilité future. Elle vise la réhabilitation de l'existant plutôt que la démolition, et donne les outils nécessaires pour adapter les bâtiments au changement climatique tout en maximisant le confort des habitants.

### L'OAP Développement économique

**Elle expose la stratégie de Plaine Commune en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire.** Elle définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productifs du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques, la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'attractivité économique de Plaine Commune. Enfin elle définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales et touristiques existantes et futures.




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Les orientations d'aménagements et de programmation

5

## L'OAP Grands axes et espace public

**Elle traduit les objectifs de Plaine Commune en matière de circulation, d'organisation et de partage de l'espace public, de réduction des nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'en matière de requalification et végétalisation de l'espace public.**

Elle répond à l'ambition d'adaptation de la ville au dérèglement climatique et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

## L'OAP Mise en valeur patrimoniale

**Elle vise deux objectifs.**

**D'une part, elle renforce les dispositions réglementaires de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti à l'échelle du territoire.**

Celles-ci s'articulent autour des différentes typologies patrimoniales identifiées sur le territoire, avec différents niveaux de protection (patrimoine remarquable et patrimoine d'intérêt), et des prescriptions réglementaires complétées d'orientations pour chaque immeuble isolé ou ensemble d'immeubles.

**D'autre part, elle répond aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de mise aux normes de confort des logements et bâtiments contemporain, tout en préservant l'intérêt patrimonial du bâti.**

## L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

**Elle vise à conforter la place de la nature en ville et au développement de la biodiversité. Elle favorise la renaturation aux abords des espaces de biodiversité et dans l'ensemble des continuités écologiques.**

Elle porte notamment le développement qualitatif des espaces de pleine terre et leur raccordement aux espaces de nature. Elle insiste aussi sur le renforcement des qualités écologiques de ces espaces en facilitant les circulations de la faune, en assurant la plantation d'espèces végétales adaptées aux contextes locaux et capables de supporter les effets du changement climatique. En outre, elle favorise l'accès à la nature des populations en accompagnement la création d'espaces ouverts dans les zones carencées en espaces verts, particulièrement au sud du territoire.

## L'OAP Paysage

**Elle consiste à améliorer la perception de la diversité du paysage urbain et naturel du territoire de Plaine Commune puisqu'elle protège et met en valeur les vues.**

**Elle vise à mailler entre eux les espaces naturels et fluviaux comme les cœurs de ville.**

De plus, elle permet de réduire les effets de seuils entre les villes, notamment aux entrées de villes. Enfin, elle sert à préserver l'ambiance paysagère et renforcer le caractère propre aux formes urbaines du territoire, des centres-villes, comme des zones pavillonnaires et des grands ensembles.



Balade à vélo dans les cités-jardins © Fabrice Gaboriau / Plaine Commune

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

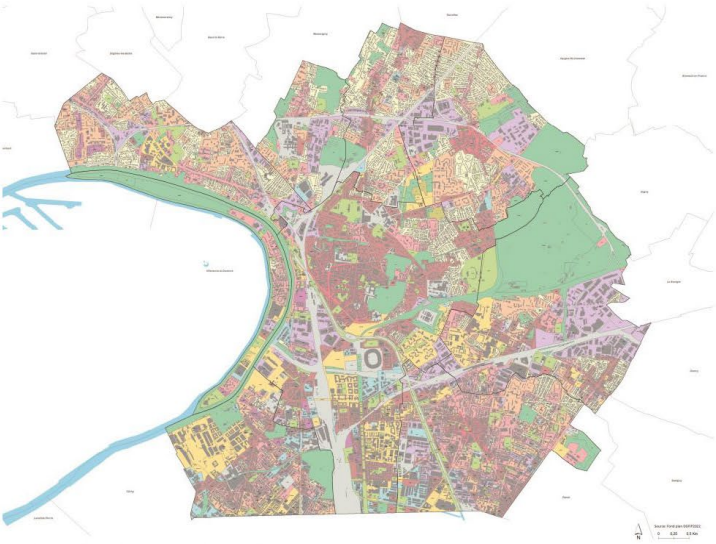
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Les évolutions réglementaires

6

## Le plan de zonage

Le plan de zonage ci-dessous découpe le territoire en différentes zones pour lesquelles le règlement écrit, fixe les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations, dans un rapport de conformité (destination des constructions, implantation, hauteur, végétalisation des espaces extérieurs , stationnement...).



### Les différentes zones du PLUi

**Zone UMGP Mixte grands projets**
La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune.

**Zone UMD Mixte dense**
La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).

**Zone UMT Mixte traditionnelle**
La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

**Zone UM Mixte**
La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

**Zone UC Habitat collectif**
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

**Zone UH Habitat pavillonnaire**
La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés.

**Zone UA Activité économique**
La zone UA englobe les principales zones d'activités économiques, principalement axées sur : l'artisanat, l'industrie, la logistique urbaine et métropolitaine..

**Zone UE Economique mixte**
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur des services comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

**Zone UG Grands services urbains et grands équipements**
La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc.

**Zone UP Projet**
Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

**Zone UVP Verte et paysagère**
La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

**Zone N Naturelle**
La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

**Zone A Agricole**
La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis
un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# Les évolutions réglementaires

6

**La révision du PLUi instaure de nouvelles règles, de manière à être plus ambitieux sur les enjeux de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et de production d'énergies renouvelables.**

## PROTECTION DES POPULATIONS FACE AUX POLLUTIONS DE L'AIR

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant :

**Un périmètre de dépassements règlementaire :** dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) ou d'aménagement de plein air, d'une aire de jeux, de sports et de loisirs est interdite.

**Un périmètre de vigilance :** dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger les populations à la pollution de l'air.



Le Stade de France avec l'échangeur entre la RD24 et la RN 412 - © Nicolas Groemond

## PROTECTIONS DES ARBRES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Avec la révision du PLUi, les mesures protégeant les arbres ont été revues à la hausse :

**Compensation des arbres abattus :** 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ;

**Maintien des arbres d'intérêt :** abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ;

**Intégration des arbres remarquables :** abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes.



Vue aérienne du Parc Vallon © Pierre Le Tulzo

Par ailleurs, **la trame verte et bleue a été retravaillée** afin d'être plus précise et plus opérationnelle dans son application, elle s'accompagne de nouvelles dispositions permettant une meilleure intégration des enjeux de préservation de la faune et la flore et de la création de continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité de notre territoire.

## PROTECTION PATRIMONIALE

La révision du PLUi a réécrit les fiches patrimoines, outil de protection du patrimoine bâti de notre territoire. Cette réécriture permet une actualisation et sécurisation des 1065 fiches existantes, ainsi que la mise en place d'une hiérarchisation des protections permettant différents types de protections adapter aux différents type de patrimoine bâti.

Elle se décline en 4 catégories :

- **Patrimoine bâti**
- **Patrimoine bâti d'intérêt**
- **Ensembles bâtis**
- **Ensemble urbain et paysager**

## TOITURES ACTIVES : VÉGÉTALISATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

La révision du PLUi vient préciser l'usage des toitures des nouvelles constructions, afin de permettre de végétaliser les toitures mais aussi de rendre possible l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, l'usage des toitures devra être réservé soit à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit au développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment, ou encore au développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.



Vue aérienne des toits des immeubles du village olympique - © Soldes

## LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ACTIFS

La révision du PLUi vient préciser les protections par le renforcement de deux types de linéaires.

**Le linéaire commercial** vise à protéger le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, fleuriste, restaurant, coiffeur ...). Les linéaires commerciaux se trouvent le plus souvent dans les centres-villes et les centralités commerciales. Ce sont les lieux de vie et de quotidien des habitants de Plaine Commune.

**Le linéaire actif** vise à protéger des activités plus mixtes. Ces protections se situent le plus souvent en périphérie des centralités urbaines et commerciales, elles protègent les commerces, des activités de services mais aussi des bureaux en rez-de-chaussée.

Ces deux linéaires viennent renforcer la protection **des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité,** en empêchant le changement d'activité pour les locaux identifiés. Cette mesure vise à pérenniser ces types d'activités pour favoriser le maintien d'une activité commerciale et de services de proximité.



Ambiance commerces centre-ville ©Yann MAMBERT

## STATIONNEMENT VÉLO

La révision du PLUi intègre de nouvelles dispositions permettant l'augmentation des ratios de places pour les vélos cargo.

## ESPACE DE COMPOSTAGE

Pour les constructions neuves de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets devra être aménagé dans les espaces extérieurs.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

un nouveau plui pour un territoire à vivre

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# 7 LE JOURNAL DU PLUI

Les trois numéros du Journal du PLUi (N°1 : septembre 2023 ; N°2 : mars 2024 ; N°3 : octobre 2024) ont été distribués à chaque phase dans les réunions publiques, les mairies et les médiathèques.

## 7.1 Numéro 1 du Journal du PLUi




**Le premier Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique.**
**L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.**

### Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

#### Un document stratégique

**Le PLUi est d'abord un document qui définit le développement du territoire et formalise la politique portée par les élus.** Issu d'un processus collaboratif impliquant les élus, les acteurs locaux et les habitants, il repose sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui **traduit les ambitions pour l'évolution et le développement du territoire pour les quinze ans à venir.** Ce projet de territoire aborde de nombreuses thématiques en lien avec le quotidien des habitants : logement, cadre de vie, mobilités, nature en ville et écologie urbaine, espaces publics, commerces, équipements, architecture… Le PLUi est élaboré en concertation avec les neuf villes du territoire, les services de l'État, les grandes institutions publiques ainsi que les habitants et usagers du territoire.

#### Un document d'urbanisme réglementaire

Le PLUi définit les règles de construction pour chacun des terrains, publics ou privés, du territoire. Il précise où sont les zones urbaines, naturelles, agricoles. Il détaille aussi les règles d'occupation des sols et de construction, comme la préservation de la pleine terre ou la hauteur des bâtiments. L'objectif est d'assurer un développement durable, cohérent et équilibré du territoire en matière d'environnement, d'habitat, de développement économique, d'équipements, de mobilités.



### Pourquoi réviser le PLUi ?

En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neufs villes de Plaine Commune. Depuis, Une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le **Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022.**
L'objectif de la révision est de **traduire ce projet de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Cette révision répond à trois objectifs

**1 Transcrire le nouveau projet de territoire** dans le PLUi, en renforçant les ambitions environnementales, en favorisant un mode de vie intense et serein et en mettant le développement économique au service des habitants.

**2 Intégrer les orientations des documents-cadres et supra-territoriaux**

**3 Adapter les outils réglementaires aux projets** des quartiers en renouvellement urbain, des grandes opérations d'aménagement publiques et des projets de développement et de valorisation des grands parcs du territoire.

**Ce nouveau projet de territoire prend donc en compte l'urgence climatique, le désir de la population d'adopter des modes de vie plus respectueux de l'environnement, plus sains et plus proches de la nature. Ces nouvelles réalités ont conduit Plaine Commune à réorienter son projet de territoire avec la volonté d'intensifier les efforts pour préparer le futur.**

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les documents ci-dessous dits de rangs supra-territoriaux rédigés par la Région, la Métropole et Plaine Commune.**

RÉGION

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE

### Les principaux documents-cadres et supra-territoriaux que le PLUi doit respecter

**Ces documents, dits de rangs supérieur, comprennent notamment :**

- le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) à l'échelle de la Région
- le Schéma d'orientation territoriale (Scot) à l'échelle de la métropole du Grand Paris
- le plan local de l'habitat (PLH), le plan local de mobilité (PLM) ou encore les documents thématiques comme la convention qualité constructions neuves, à l'échelle Plaine Commune.

4

## Les pièces constitutives du PLUi

### Le rapport de présentation

**Diagnostic du territoire,** évaluation environnementale et justification des choix retenus

### Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

**Stratégie et objectifs de développement** du territoire notamment pour les besoins de logement des habitants, la qualité du cadre de vie, l'adaptation aux enjeux climatiques et le développement économique au service du territoire et de l'emploi local

### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux** (OAP sectorielle, OAP thématiques)

### Les règlements écrit et graphique

**Traduction concrète du projet** fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone

### Les annexes

Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs...

5

## Première étape du PLUi : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

**Le PADD est au cœur du PLUi. Ce document stratégique fixe les orientations générales d'aménagement et de développement durables du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.**

Il vise à **répondre aux besoins présents des habitants et usagers du territoire, sans compromettre ceux des générations futures.** Les premières réunions publiques, le **26 septembre 2023** (à la Médiathèque Persépolis à Saint-Ouen-sur-Seine) et le **10 octobre 2023** (à la médiathèque Flora Tristan à Pierefitte-sur-Seine), porteront ainsi sur la mise à jour du diagnostic de territoire et sur le contenu détaillé du PADD.

## Les 3 axes du PADD

### Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance

En accélérant la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques, à garantir un urbanisme favorable à la santé et à préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville en faisant place au vivant.

### Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

En assurant l'accès à des logements divers et de qualité, à développer des quartiers vivants et multifonctionnels, à accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre, à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et à accompagner l'augmentation d'une mobilité décarbonnée et confortable.

### Pour un développement économique au service du territoire

En favorisant les filières appuyées sur les atouts humains et qui répondent à des besoins locaux ainsi qu'offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

## Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune

**2023**

- **14 FÉVRIER** — Lancement de la révision du PLUi et définition des modalités de la concertation
- **MARS** — Mise à jour du diagnostic de territoire
- **AVRIL** — Lancement de l'étude patrimoniale
- **JUIN** — Débat politique sur les grandes orientations du PADD
- **SEPTEMBRE > OCTOBRE** — Réunions publiques

**2024**

- **JANV > MARS** — Écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **MARS > AVRIL** — Finalisation de la rédaction de l'ensemble des pièces du PLUi
- **SEPTEMBRE** — Évaluation environnementale du PLUi
- **DÉCEMBRE** — Arrêt du projet de PLUi

**2025**

- **JANVIER > SEPTEMBRE** — · Enquête publique · Procédures administratives
- **DÉCEMBRE** — Approbation de la révision

6 7

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



On vous concerte !

Vous aussi participez à l'élaboration du projet de territoire et suivez son avancée.

Prochaines réunions publiques

- **Mardi 26 septembre à 18h30**
  Médiathèque Persépolis
  4, avenue Gabriel Péri
  93400 Saint-Ouen-sur-Seine
- **Mardi 10 octobre à 18h30**
  Médiathèque Flora Tristan
  43, boulevard Jean Mermoz
  93380 Pierrefitte-sur-Seine

Plus d'infos

- **Site internet**
  plainecommune.fr/revision-plui/
- **Mail**
  concertationplui@plainecommune.fr
- **Par courrier**
  Plaine Commune
  Direction de l'urbanisme réglementaire
  Concertation sur la révision du PLUi
  21, avenue Jules-Rimet
  93218 Saint-Denis cedex

Étude patrimoniale sur le bâti remarquable
Intégrez le collectif de concertation !

Pour alimenter la révision du PLUi, Plaine Commune mène une étude sur le patrimoine bâti remarquable du territoire selon des caractéristiques architecturales, historiques et culturelles.

Les habitants des neuf villes du territoire sont conviés à intégrer un collectif à partir de début 2024. **Votre mission, identifier ce patrimoine remarquable pour le valoriser à l'échelle du territoire en participant à des balades urbaines, réunions publiques, questionnaires, etc.**

Pour intégrer ce collectif, envoyez un mail à l'adresse suivante : concertationplui@plainecommune.fr **avant le 31 décembre 2023**

## 7.2 Numéro 2 du Journal du PLUi




plan local d'urbanisme
intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

**Le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique. L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.**

**La première étape de la révision du PLUi** portait sur l'actualisation du diagnostic de territoire et sur la définition du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation lors de la première phase de concertation à l'automne 2023.



Balade à vélo dans les cités-jardins
© Fabrice Gaboriau / Plaine Commune



Zac des Tartres
© Jeanne Frank / Plaine Commune

**La deuxième étape de la révision du PLUi** porte sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que sur le volet patrimonial.



## Qu'est qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce spécifique et obligatoire du PLUi.** Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'habitat, les transports, les déplacements. Elles servent de cadre au projet urbain de Plaine Commune.

**Il existe deux types d'OAP :**

- **les OAP thématiques :** elles portent sur une approche globale sur un thème spécifique (habitat, développement économique, patrimoine, ...)
- **les OAP sectorielles :** elles portent sur un secteur donné du territoire et définissent les conditions d'aménagement (mixité fonctionnelle et sociale, qualités architecturales, urbaines et paysagères, traitement des espaces publics,...). .

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité c'est-à-dire que le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP. Cette compatibilité se vérifie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.



Renaturation des berges du petit bras de seine (écoquartier fluvial)
© Christophe Fillieule / Plaine Commune

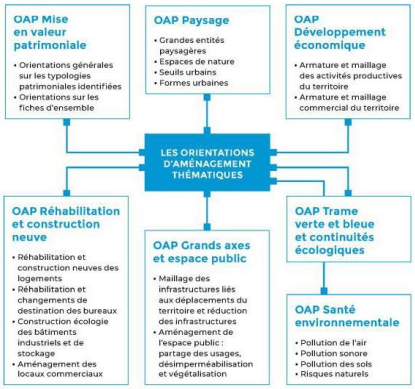


Les halles de l'ancienne usine Babcock (La Courneuve).
© Plaine Commune



## Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

**Auparavant au nombre de trois (l'OAP Environnement et santé, l'OAP Commerce et artisanat et l'OAP Grands axes et urbanisme de liaison), la révision du PLUi porte le nombre d'OAP thématiques à sept.**






### L'OAP Santé environnementale

**Elle vise à améliorer la santé des populations en diminuant l'exposition de ces dernières aux pollutions atmosphériques et sonores ainsi que des risques naturels et technologiques.** Elle porte l'ambition de réduire la présence de logements familiaux et d'équipements sensibles aux abords des grands axes routiers porteurs de ces nuisances et d'adapter les formes urbaines des nouvelles opérations situées à proximité. En outre, elle accompagne la dépollution des sols très présente sur le territoire de Plaine Commune en raison de son passé industriel.

### L'OAP Réhabilitation et construction neuve

**Elle vise à garantir au mieux la durabilité, la sobriété des bâtiments et la qualité de vie à l'intérieur.** L'OAP réhabilitation et construction neuve donne les moyens d'allonger la vie des constructions neuves comme celles des constructions existantes, en promouvant leur réhabilitation responsable et leur réversibilité future. Elle motive à la réhabilitation de l'existant plutôt qu'à la démolition, et donne les outils nécessaires pour adapter les bâtiments au changement climatique et pour qu'ils fournissent le maximum de confort et de qualité de vie à leurs occupants, tout en réduisant les déchets de construction et dépenses énergétiques des occupants.

### L'OAP Développement économique

**Elle expose la stratégie de Plaine Commune en matière d'implantation de l'activité économique à l'échelle du territoire.** Elle définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productif du territoire. Elle précise les orientations concernant le traitement des zones d'activités économiques, la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'activité économique de Plaine Commune. Enfin elle définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales et touristiques existantes et futures.



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

### L'OAP Grands axes et espace public

**Elle traduit les objectifs de Plaine Commune en matière de hiérarchisation du maillage du réseau de voiries et de réduction des nuisances qui lui sont liées,** mais aussi en matière de requalification et de partage de l'espace public.

Elle répond à l'ambition d'adaptation de la ville au dérèglement climatique et d'amélioration du cadre de vie des habitants.

### L'OAP Paysage

**Elle consiste à améliorer la perception de la diversité du paysage urbain et naturel du territoire de Plaine Commune puisqu'elle en protège et met en valeur les vues et vise à mailler entre eux les espaces naturels et fluviaux comme les cœurs de ville.**

De plus, elle permet de réduire les effets de seuils entre les villes, notamment aux entrées de villes. Enfin, elle sert à préserver l'ambiance paysagère et renforcer le caractère propre aux formes urbaines du territoire, des centres-villes, comme des zones pavillonnaires et des grands ensembles.

### L'OAP Mise en valeur patrimoniale

**Elle vise à deux objectifs. D'une part, renforcer les dispositions réglementaires de protection et mise en valeur du patrimoine bâti à l'échelle du territoire.**

Celles-ci s'articulent autour des différentes typologies patrimoniales identifiées sur le territoire, avec différents niveaux de protection (patrimoine remarquable et patrimoine d'intérêt), et des prescriptions réglementaires complétées d'orientations pour chaque immeuble isolé ou ensemble d'immeubles.

**D'autre part, répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique et de mise aux normes de confort contemporain, tout en préservant l'intérêt patrimonial du bâti,** par les orientations suivantes : privilégier la réhabilitation douce et le réemploi ; adapter les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques du bâti.

6

### L'OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques

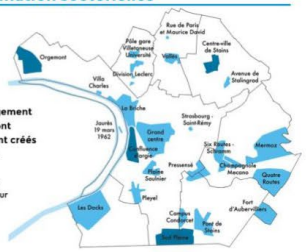
**Elle vise à conforter la place de la nature en ville et au développement de la biodiversité en favorisant la renaturation aux abords des noyaux de biodiversité dans l'ensemble des continuités écologiques.**

Elle porte notamment le développement qualitatif des espaces de pleine terre et leur raccordement aux espaces de nature. Elle insiste aussi sur le renforcement des qualités écologiques de ces espaces en facilitant les circulations de la faune, en assurant la plantation d'espèces végétales adaptées aux contextes locaux et capable de supporter les effets du changement climatique.

En outre, elle favorise l'accès à la nature des populations en accompagnement la création d'espaces ouverts dans les zones carencées, particulièrement au sud du territoire.

## Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

**Plaine Commune compte une trentaine d'orientations d'aménagement et de programmation dont une dizaine nouvellement créés pour la révision du PLUi.**




Orientations d'aménagement et de programmation selon leur évolution dans la révision

- OAP existantes
- OAP à créer

7

## ZOOM SUR LE PATRIMOINE

Qu'est-ce qui fait patrimoine à Plaine Commune ?

## Donnez votre avis !

**Un des objectifs de la révision du PLUi est de consolider et de compléter son volet patrimonial.** Pour ce faire, Plaine Commune a engagé une étude en avril 2023 qui a débuté par un diagnostic, et qui porte aujourd'hui sur les **1 065 bâtiments répartis sur l'ensemble du territoire, protégés pour leurs caractéristiques architecturales, historiques et / ou culturelles.**

### Vous concerter pour mieux réviser ?

**Plaine Commune souhaite recueillir votre point de vue d'habitant du territoire pour l'aider à remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine bâti.**

**Vous pouvez vous inscrire à la démarche participative sur le patrimoine jusqu'à mi-mars.**

D'avril à juin 2024 vont être organisés des évènements en soirée ou le samedi matin :

**trois balades ateliers**
sur des sites présentant des enjeux patrimoniaux importants
**Samedi 27/04 de 9h30 à 12h30 • Samedi 1/06 de 9h30 à 12h30 • Samedi 29/06 de 9h30 à 12h30**

**et trois ateliers citoyens**
qui vont mobiliser un groupe restreint d'habitants
(dans un but de formation et d'enrichissement de la révision du PLUi)
**Mercredi 3/04 de 18h30 à 21 h30 • Mardi 14/05 de 18h30 à 21 h30 • Mardi 4/06 de 18h30 à 21 h30**

**S'INSCRIRE**

Pour participer à ces ateliers, répondez au questionnaire en scannant le QR code ci-dessous

en vous rendant sur le site internet à l'adresse suivante :
**https://plaineco-patrimoine.jenparle.net/**

en vous manifestant par mail à l'adresse suivante :
concertationplui@plainecommune.fr

Plaine Commune - mars 2024 - graphisme : atelier Le Prat/Lebleux et Amélie Hangard - Ne Pas Jeter sur la voie publique

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## 7.3 Numéro 3 du Journal du PLUi



Journal du PLUi
N°3 · Octobre 2024

NOUVEAU PLUi
POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Tout savoir sur la révision
de ce document d'urbanisme

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

**Le premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune est entré en vigueur en 2020. Il entre en révision pour s'adapter au projet de territoire adopté par les élus en juin 2022 et faire face à l'urgence climatique.**
**L'objectif est de définir un projet global d'aménagement et fixer les règles d'urbanisme et d'utilisation des sols pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable.**

**La première étape** de la révision du PLUi portait sur l'actualisation du diagnostic de territoire et sur la définition du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation lors de la première phase de concertation à l'automne 2023.
**La deuxième étape** portait sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles ainsi que sur le volet patrimonial et dont la concertation a eu lieu au printemps.





**La troisième étape** porte sur les nouvelles règles plus ambitieuses en matière de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et à la production d'énergie renouvelable.



### Pourquoi réviser le PLUi ?

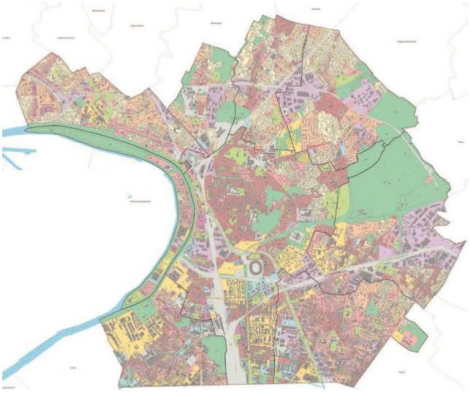
En 2020, un premier PLUi a été adopté pour les neuf villes de Plaine Commune. Depuis, Une nouvelle mandature a défini un nouveau projet de territoire décliné dans le **Manifeste pour un territoire à vivre, adopté par le Conseil de Territoire le 29 juin 2022**.
L'objectif de la révision est de **traduire ce projet de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune un territoire résilient et durable**.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## Le plan de zonage

Les plans de zonage découpent le territoire en différentes zones pour lesquelles le règlement écrit, fixe les règles opposables aux projets de constructions, aménagements ou installations, dans un rapport de conformité (destination des constructions, hauteur, végétalisation des espaces extérieurs, ...).



## Les différentes zones du PLUi

**Zone UMGP Mixte grands projets**
La zone UMGP correspond aux grands projets urbains du territoire, comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire de Plaine Commune.

**Zone UMD Mixte dense**
La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements).

**Zone UMT Mixte traditionnelle**
La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

**Zone UM Mixte**
La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

**Zone UC Habitat collectif**
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

**Zone UH Habitat pavillonnaire**
La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés.

**Zone UA Activité économique**
La zone UA englobe les principales zones d'activités économiques, principalement axées sur : l'artisanat, l'industrie, la logistique urbaine et métropolitaine..

**Zone UE Economique mixte**
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur des services comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

**Zone UG Grands services urbains et grands équipements**
La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc.

**Zone UP Projet**
Les zones UP correspondent aux espaces identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières.

**Zone UVP Verte et paysagère**
La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

**Zone N Naturelle**
La zone N correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique existante ou des objectifs liés au développement de ces qualités.

**Zone A Agricole**
La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers.

4 5

La révision du PLUi instaure de nouvelles règles, de manière à être plus ambitieux sur les enjeux de préservation et développement de l'écologie urbaine, du dynamisme des quartiers de vie, de protection des populations face à la pollution atmosphérique et de production d'énergies renouvelables.

### PROTECTION DES POPULATIONS FACE AUX POLLUTIONS DE L'AIR

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques en instaurant :

- **Un périmètre de dépassements règlementaire** : dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) ou d'aménagement de plein air, d'une aire de jeux, de sports et de loisirs est interdite.
- **Un périmètre de vigilance** : dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger les populations à la pollution de l'air.



Le Stade de France avec l'échangeur entre la RD24 et la RN 410 – © Nicolas Grosmond

### TOITURES ACTIVES : VÉGÉTALISATION ET PRODUCTION D'ÉNERGIE

La révision du PLUi vient préciser l'usage des toitures des nouvelles constructions, afin de permettre de végétaliser les toitures mais aussi de rendre possible l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ainsi, l'usage des toitures devra être réservé soit à des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit au développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment, ou encore au développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.



Vue aérienne des toits des immeubles du village olympique - © Solidéo

### PROTECTIONS DES ARBRES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Avec la révision du PLUi, les mesures protégeant les arbres ont été revues à la hausse :

- **Compensation des arbres abattus** : 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ;
- **Maintien des arbres d'intérêt :** abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ;
- **Intégration des arbres remarquables :** abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes.

Par ailleurs, **la trame verte et bleue a été retravaillée** afin d'être plus précise et plus opérationnelle dans son application, elle s'accompagne de nouvelles dispositions permettant une meilleure intégration des enjeux de préservation de la faune et la flore et de la création de continuités écologiques entre les noyaux de biodiversité de notre territoire.



Vue aérienne du Parc Valbon © Pierre Le Tulzo

### LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ACTIFS

La révision du PLUi vient préciser les protections par le renforcement de deux types de linéaires.

Le linéaire commercial vise à protéger le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, fleuriste, restaurant, coiffeur ...). Les linéaires commerciaux se trouvent le plus souvent dans les centres-villes et les centralités commerciales. Ce sont les lieux de vie et de quotidien des habitants de Plaine Commune. Le linéaire actif vise à protéger des activités plus mixtes. Ces protections se situent le plus souvent en périphérie des centralités urbaines et commerciales, elles protègent les commerces, des activités de services mais aussi des bureaux en rez-de-chaussée. Ces deux linéaires viennent renforcer la protection des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité, en empêchant le changement d'activité pour les locaux identifiés. Cette mesure vise à pérenniser ces types d'activités pour favoriser le maintien d'une activité commerciale et de services de proximité.



Rue commerçante au sein du centre-ville à Saint-Denis ©Yann MAMBERT

### PROTECTION PATRIMONIALE

La révision du PLUi a réécrit les fiches patrimoines, outil de protection du patrimoine bâti de notre territoire. Cette réécriture permet une actualisation et sécurisation des 1065 fiches existantes, ainsi que la mise en place d'une hiérarchisation des protections permettant différents types de protections adapter aux différents types de patrimoine bâti.

Elle se décline en 4 catégories :

- **Patrimoine bâti**
- **Patrimoine bâti d'intérêt**
- **Ensembles bâtis**
- **Ensemble urbain et paysager**

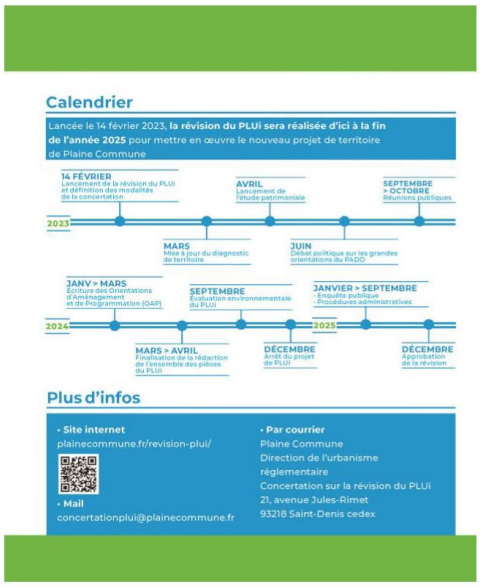
### STATIONNEMENT VÉLO

La révision du PLUi intègre de nouvelles dispositions permettant l'augmentation des ratios de places pour les vélos cargo.

### ESPACE DE COMPOSTAGE

Pour les constructions neuves de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets devra être aménagé dans les espaces extérieurs.

6 7




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# 8 LE QUESTIONNAIRE « RESSENTI DU TERRITOIRE » REMIS AUX HABITANTS EN PHASE 1




*La construction d'un territoire à vivre passe nécessairement par la consultation de celles et ceux qui l'habitent. C'est le moteur de notre action : aménager nos villes pour que votre quotidien soit amélioré. Proposer un projet qui vous corresponde et qui vous ressemble. Qui de mieux que vous pour nous dire comment faire ? C'est l'objet de ce questionnaire.*

*En le complétant, vous apportez des réponses précieuses aux questions aussi diverses que stratégiques que nous poserons cet été. En effet, en juin 2023, nous débattrons sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Vos perspectives seront présentées à tous les élus de Plaine Commune, et elles alimenteront le débat stratégique en juin.*

*Elles serviront également de base pour déterminer les actions sur d'autres sujets concrets dans le futur : quelle place donner aux arbres et à la végétalisation dans nos espaces publics, et sous quelles formes ? Comment rendre nos rues plus praticables pour les cyclistes et les piétons ? Comment transformer notre ville dans la perspective du changement climatique ?*

*C'est parce que tous ces sujets, et bien d'autres encore, vous concernent au premier titre, qu'ils doivent laisser place à l'intelligence collective, et à votre ressenti.*

*Cette consultation ne restera pas lettre morte, soyez-en sûre. Elle a vocation à guider notre action en 2023, mais aussi à trouver une continuité dans les années à venir. Nous multiplierons les initiatives de ce type, car les liens entre citoyens et administration doivent être renforcés. C'est la meilleure manière d'améliorer les services publics que nous vous proposons, de jour en jour. Si vous souhaitez vous engager, vous aurez donc de plus en plus d'occasions de nous partager vos idées, vos remarques et vos initiatives. Notre porte, et nos oreilles, seront toujours ouvertes.*

*Chères habitantes, chers habitants, à vos stylos !*

***Mathieu Hanotin**, Président de Plaine Commune*

**Nous essayons de voir le territoire avec vos yeux pour mieux construire les services publics, et notamment les évolutions du document technique urbain appelé Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Toutes les données recueillies seront traitées anonymement, et à des fins d'analyse. Merci de votre participation, nous avons hâte de vous lire !**

**Vous pouvez répondre et retourner le questionnaire jusqu'au 30 mai**

## 01 VOTRE PERCEPTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

**Dans quelle ville habitez-vous ?**

- ☐ Aubervilliers
- ☐ Epinay-Sur-Seine
- ☐ La Courneuve
- ☐ L'Île-Saint-Denis
- ☐ Pierrefitte-Sur-Seine
- ☐ Saint-Denis
- ☐ Saint-Ouen-sur-Seine
- ☐ Stains
- ☐ Villetaneuse

**Depuis combien de temps habitez-vous sur le territoire ?**

- ☐ Moins d'un an
- ☐ De 1 à 4 ans
- ☐ De 5 à 9 ans
- ☐ Plus de 10 ans

**Comment qualifieriez-vous la situation actuelle dans chacun des domaines suivants dans votre quotidien ? (1 réponse par thème seulement)**

1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e ; NSP = ne se prononce pas

| DOMAINES | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | NSP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| L'accès au logement | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Les espaces verts, la végétation et la nature | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Les équipements sportifs et de jeux | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| La facilité des parcours à pied ou à vélo | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Le stationnement | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Les commerces de proximité | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| L'offre culturelle et de loisir | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| L'offre d'emploi | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| L'offre de formation (CFA, université, ...) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| La propreté / la gestion des déchets | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| L'accès à l'eau potable et aux sanitaires | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

**D'une manière générale, êtes-vous satisfait.e de vivre/travailler/étudier au sein du territoire de Plaine Commune ? (1 seule réponse possible)**

1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Ne se prononce pas

**Dans votre ville demain, quels sont les trois grands sujets ou thématiques qui vous semblent prioritaires ?**

☐ .....
☐ .....
☐ .....

**Face au changement climatique, s'il devait y avoir trois changements sur le territoire dans les 10 prochaines années, lesquels vous paraissent essentiels ?**

☐ .....
☐ .....
☐ .....

plaine commune GRAND PARIS

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## 02 CONCERNANT LES LOGEMENTS...

**Pour améliorer les bâtiments et les logements, quels sont les éléments les plus importants pour vous ?**

**Dans le bâtiment en général (2 réponses max)**

- ☐ Des espaces communs extérieurs
- ☐ Des espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias, terrasses)
- ☐ Végétaliser des espaces extérieurs
- ☐ L'isolation phonique (moins de bruit)
- ☐ L'isolation thermique (chaleur)
- ☐ Le gardiennage du bâtiment
- ☐ Des espaces pour les enfants (aires de jeux)
- ☐ Des parties communes de qualité
- ☐ Des espaces de stockage (cave, cellier, ...)
- ☐ Une place de parking pour voiture
- ☐ Un local vélo spacieux et accessible

**Au rez-de-chaussée (1 réponse max)**

- ☐ Des parkings à voitures
- ☐ Des garages à vélos
- ☐ Des espaces collectifs (buanderie, salle de sport, etc)
- ☐ Des locaux poussettes
- ☐ Des commerces (boulangerie, restaurant, ...)

**Sur les toits (1 réponse max)**

- ☐ Végétalisation, agriculture
- ☐ Panneaux solaires
- ☐ Terrasses aménagées

## 03 CONCERNANT LA LUMIÈRE...

**Nous allons améliorer l'éclairage public dans la ville : éclairer moins, mais éclairer mieux !**
**Sur quel sujet avez-vous des attentes en priorité concernant l'éclairage public ? (1 réponse max)**

- ☐ Mes déplacements (se repérer, se déplacer)
- ☐ Adapter l'éclairage aux enjeux écologiques (pollution lumineuse, adaptation aux saisons)
- ☐ Ma vie nocturne (éclairage intrusif dans les logements, ambiance, animation)
- ☐ Mettre en lumière (quel bâti est mis en valeur, ...)
- ☐ Autre : .....

## 04 CONCERNANT LES TRANSPORTS...

**AUJOURD'HUI, quels sont vos modes de déplacements principaux ? (2 réponses max)**

- ☐ RER / Métro
- ☐ Tram / Bus
- ☐ Vélo électrique
- ☐ Vélo non électrique
- ☐ Voiture électrique
- ☐ Voiture non électrique
- ☐ Marche à pied
- ☐ Deux-roues motorisé électrique
- ☐ Deux-roues motorisé non électrique
- ☐ Trottinette
- ☐ Autre : .....

**Et DEMAIN, comment voudriez-vous vous déplacer ? (2 réponses max)**

- ☐ RER / Métro
- ☐ Tram / Bus
- ☐ Vélo électrique
- ☐ Vélo non électrique
- ☐ Voiture électrique
- ☐ Voiture non électrique
- ☐ Marche à pied
- ☐ Deux-roues motorisé électrique
- ☐ Deux-roues motorisé non électrique
- ☐ Trottinette
- ☐ Autre : .....

**Pour aller vers des transports moins polluants, quelles actions sont prioritaires pour aider les habitants selon vous ?**

| ACTIONS | Prioritaire | Semi-prioritaire | Non prioritaire |
|---|---|---|---|
| Améliorer le fonctionnement des lignes de transport actuel | ☐ | ☐ | ☐ |
| Étendre l'amplitude horaire des transports en commun | ☐ | ☐ | ☐ |
| Augmenter la fréquence de passage des transports en commun | ☐ | ☐ | ☐ |
| Améliorer l'accessibilité physique des transports en commun | ☐ | ☐ | ☐ |
| Adapter les rues pour faciliter les déplacements à pied | ☐ | ☐ | ☐ |
| Adapter les rues pour faciliter les déplacements à vélo | ☐ | ☐ | ☐ |
| Installer davantage de bornes de recharges électriques | ☐ | ☐ | ☐ |
| Organiser un nouveau moyen de transport public sur la Seine | ☐ | ☐ | ☐ |
| Améliorer les parkings publics | ☐ | ☐ | ☐ |

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## 05 CONCERNANT LES COMMERCES...

**Où faites-vous la majorité de vos courses alimentaires ? (1 réponse max)**

- ☐ Quartier
- ☐ Commune
- ☐ Ville voisine
- ☐ Hors Plaine Commune
- ☐ Internet

**Où faites-vous la majorité de vos courses courantes non alimentaires ? (1 réponse max)**

- ☐ Quartier
- ☐ Commune
- ☐ Ville voisine
- ☐ Hors Plaine Commune
- ☐ Internet

**Selon vous, quels sont les commerces de proximité manquants sur le territoire ?**

.....

.....

.....

## 06 CONCERNANT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT...

**Seriez-vous prêt.e à vous déplacer à une borne de tri collectif (regroupement) si celle-ci est à moins de...**

- ☐ 5 min à pied
- ☐ 10 min à pied
- ☐ 15 min à pied
- ☐ Dans aucun cas

**Seriez-vous prêt.e à composter collectivement ?**

- ☐ Chez vous avec un lombricomposteur
- ☐ Avec vos voisin.es proches
- ☐ Avec la résidence
- ☐ Avec le quartier
- ☐ Dans aucun cas

**Comment qualifiez-vous les propositions suivantes ?** NSP = ne se prononce pas

| PROPOSITIONS | Super ! | Intéressante | À retravailler | NSP |
|---|---|---|---|---|
| Remplacer des espaces de stationnement et de circulation par des espaces verts | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Réduire la vitesse des véhicules dans les centres-villes et aux abords des écoles | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Des squares et aires de jeux plus sauvages et plus naturels, avec moins d'équipements | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Des espaces verts gérés différemment pour accueillir plus de biodiversité (gazons tondus moins souvent, gazons non arrosés jaunes en été, haies et arbustes moins taillés, troncs morts laissés dans les parcs pour les insectes et oiseaux) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Des zones inaccessibles à l'humain dans les parcs pour créer des refuges de biodiversité | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Le recours à des matériaux naturels (bois, terre crue, brique de réemploi, ...) pour les bâtiments | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Pas de lumière sur la route, mais seulement sur les trottoirs et pistes cyclables | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, seriez-vous prêt.e.s à accomplir davantage les gestes suivants ? Si non, quels sont les blocages ?**

| PROPOSITIONS D'ACTIONS | Oui | Non | Si non, pourquoi ? |
|---|---|---|---|
| Réduire vos déchets ménagers | ☐ | ☐ | |
| Trier vos déchets et composter | ☐ | ☐ | |
| Investir dans l'isolation thermique de votre logement | ☐ | ☐ | |
| Réduire votre utilisation du numérique | ☐ | ☐ | |
| Vous déplacer plus régulièrement à pied ou à vélo | ☐ | ☐ | |
| Utiliser plus régulièrement les transports en commun | ☐ | ☐ | |
| Réduire votre consommation d'eau (été, forte chaleur) | ☐ | ☐ | |
| Planter des arbres sur votre parcelle | ☐ | ☐ | |
| Planter et entretenir des espaces verts avec d'autres personnes dans la rue et les parcs | ☐ | ☐ | |
| Prendre du mobilier remis en état plutôt que du neuf dans votre logement | ☐ | ☐ | |



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## 07 ET SI ON ALLAIT PLUS LOIN AVEC VOUS ?

**Accepteriez-vous d'être recontacté.e pour contribuer à d'autres démarches de participation ?**

- ☐ J'accepte d'être recontacté.e pour recevoir des informations
  Mail : .....
  Téléphone : .....
- ☐ Je refuse d'être recontacté.e

**Bilan sur le questionnaire :**
1 = très insatisfait.e ; 5 = très satisfait.e ; NSP = ne se prononce pas

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | NSP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| J'ai trouvé ce questionnaire intéressant | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Je suis content.e de pouvoir donner mon avis | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

## 08 ENFIN, POUR MIEUX VOUS CONNAÎTRE

**Genre :**

☐ Féminin ☐ Masculin ☐ Non binaire

**Âge :**

☐ 15-24 ans ☐ 25-34 ans
☐ 35-44 ans ☐ 45-54 ans
☐ 55-64 ans ☐ 65 ans et plus

**Diriez-vous que vous votez régulièrement aux élections locales et nationales ?**

- ☐ À chaque fois
- ☐ De temps en temps
- ☐ Presque jamais
- ☐ Non
- ☐ Je ne suis pas concerné.e

**Type de résidence :**

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire de logement privé
- ☐ Locataire de logement social
- ☐ Hébergé.e chez quelqu'un

**Catégorie socio-professionnelle :**

- ☐ Artisan, commerçant.e ou chef.fe d'entreprise
- ☐ Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- ☐ Profession intermédiaire
- ☐ Employé.e
- ☐ Ouvrier
- ☐ Chômeur.euse
- ☐ Retraité.e ou préretraité.e
- ☐ Etudiant.e
- ☐ Femme ou homme au foyer

## LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nous réétudions le patrimoine du territoire : qu'est-ce qui doit être protégé car faisant partie de l'identité du territoire ? Participez avec la carte interactive en ligne, et signalez ce qui fait patrimoine pour vous !

## POUR DONNER VOTRE AVIS JUSQU'AU 30 MAI, PLUSIEURS SOLUTIONS !

Questionnaire disponible **en ligne sur plainecommune.fr /vie-du-territoire/actualites/detail/actualites/ensemble-revisons-le-plui/**

Vous pouvez renvoyer le questionnaire **par courrier à l'aide de l'enveloppe pré-affranchie jointe**

Vous pouvez **déposer le questionnaire dans l'une des 9 médiathèques** de centre-ville

**Aubervilliers :** médiathèque Saint-John Perse
2, rue Édouard Poisson

**Épinay-sur-Seine :** médiathèque Colette
49, rue de Paris

**La Courneuve :** médiathèque Aimé Césaire
1, mail de l'Égalité

**L'Île-Saint-Denis :** médiathèque Elsa Triolet
1 ter, Rue Méchin

**Pierrefitte-sur-Seine :** médiathèque Flora Tristan
43, boulevard Jean Mermoz

**Saint-Denis :** médiathèque Centre-ville
4, Place de la Légion d'Honneur

**Saint-Ouen-sur-Seine :** médiathèque Persépolis
4, avenue Gabriel Péri

**Stains :** médiathèque Louis Aragon
Parvis Hubertine Auclert

**Villetaneuse :** médiathèque Annie Ernaux
125 avenue de la Division Leclerc

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

# 9 LES SUPPORTS DE PRESENTATION (DIAPORAMA) DES REUNIONS PUBLIQUES

## 9.1 Supports des réunions publiques de la phase n°1











## Les intervenants

- **Adel ZIANE,** vice-président en charge de l'Aménagement et l'Urbanisme
- **Adrien DELACROIX,** conseiller territorial en charge de l'Habitat et du Foncier

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les intervenants

- **Mathieu HANOTIN,** Président de Plaine Commune
- **Michel FOUCARDE,** Maire de Pierrefitte-sur-Seine
- **Adel ZIANE,** Vice président en charge de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat et du Foncier

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Qu'est ce que le PLUi ?

**Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.**

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les pièces constitutives du PLUi ?

### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
**Diagnostic du territoire,**
évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
**Stratégie et objectifs de développement du territoire**
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
**Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux**
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

### LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE
**Traduction règlementaire du projet**
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

### LES ANNEXES
Plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, documents complémentaires informatifs, le référentiel d'aménagement soutenable, la convention qualité constructions neuves

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire résilient et durable**.

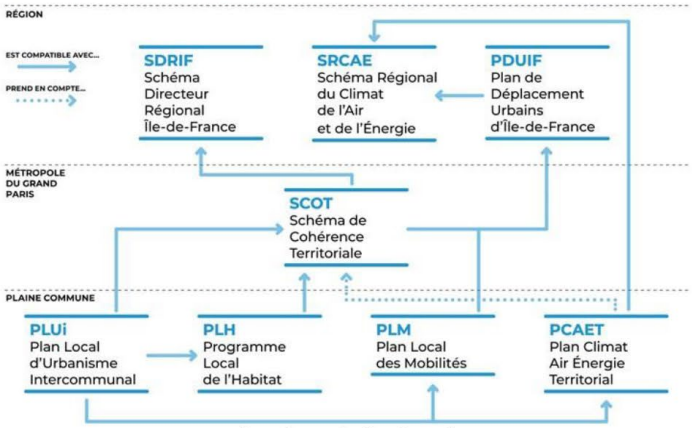
## Quels sont les objectifs de la révision ?

1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations les documents supra-territoriaux et documents cadres
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les documents supra-territoriaux




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




## POPULATION

**450 000** habitants (en 2019)
**12 %** d'augmentation de la population depuis 2008
*Soit l'équivalent de la population de La Courneuve (+ 45 000 habitants)*

Evolution des CSP entre 2008 et 2019

- **+ 22 %** d'augmentation des **cadres et professions intellectuelles supérieures**
- **Stabilité de la part** des **ouvriers**
- **+ 3 %** d'augmentation des **employés**

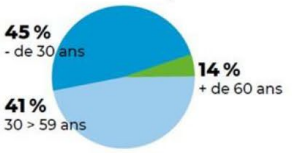
Pour comparaison :

*Cadres et professions intellectuelles supérieures :*
- Paris : **+ 7 %**
- Ile de France **+ 16 %**
- Seine-Saint-Denis : **+ 35 %**

*Ouvriers :*
- Paris : **- 20 %**
- Ile de France **- 7 %**
- Seine-Saint-Denis : **- 3 %**

*Employés :*
- Paris : **Stabilité**
- Ile de France **- 2 %**
- Seine-Saint-Denis : **+ 3 %**

Une population majoritairement jeune (2019)




Pour comparaison, la part des -30 ans :
- Paris **37 %**
- Ile de France **40 %**
- Seine Saint Denis **42 %**

**ÉLÉMENTS CLÉS**

- **Une population qui croît fortement,** essentiellement **grâce aux naissances** et non au solde migratoire. De fait, il s'agit d'un **territoire jeune.**
- **La diminution de la taille des ménages est moins forte** que la moyenne nationale. La taille moyenne des ménages est de 2,54 personnes par ménage alors qu'elle est de 2,17 personnes par ménage à l'échelle de la Métropole du Grand Paris,
- **Le profil socio-économique de la population change mais reste contrasté :** les classes les plus aisées sont de plus en plus nombreuses, avec cependant, une partie de la population qui demeure particulièrement touchée par la pauvreté et l'isolement social.

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

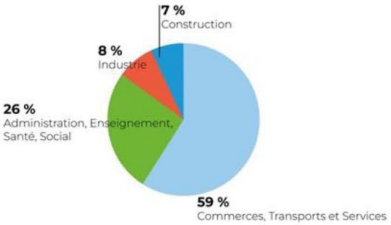
## ECONOMIE

**201 000 emplois** sur le territoire (en 2019)
**+ 25 000 emplois, soit 15 %** d'augmentation par rapport à 2008

**168 000 actifs en activité** sur le territoire (en 2019)
**10,5 %** d'augmentation par rapport à 2008
**58 000 habitants** de Plaine Commune travaillent sur le territoire

**14 500 entreprises employeurs**
**49 000 entreprises sans employé**

**Structure de l'emploi du territoire**




**4e pôle tertiaire de la Métropole du Grand Paris**
Derrière Paris, l'EPT Paris Ouest La Défense et l'EPT Seine Bièvre

Le taux de chômage (en 2019)

**21 %** de chômage
- Paris **11 %**
- Seine Saint Denis **18 %**
- Métropole du Grand Paris **12 %**

**34 %** de chômage chez les jeunes
- Paris **19 %**
- Seine Saint Denis **32 %**
- Métropole du Grand Paris **23 %**

**23 %** de chômage chez les femmes
- Paris **12 %**
- Seine Saint Denis **19 %**
- Métropole du Grand Paris **13 %**

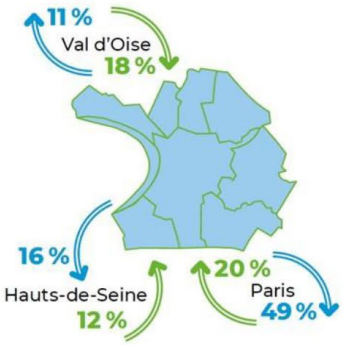
**ÉLÉMENTS CLÉS**

- **Un taux de chômage élevé**, notamment chez les jeunes et les femmes
- **Une diversité économique du territoire** qui offre une grande variété d'emplois
- **De grands quartiers monofonctionnel** (bureaux, locaux d'activités ou d'artisanat)
- **Une forte présence de l'activité de bureau** dans la structure de l'emploi du territoire
- **Les emplois du territoire sont peu occupés par la population active résidente.**

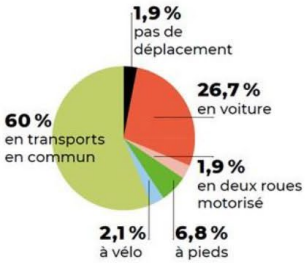
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## MOBILITE : Les déplacements domicile/travail 1/2

**141 000** travailleurs viennent travailler à Plaine Commune
**107 000** habitants travaillent sur un autre territoire




Les **déplacements domicile-travail** internes à Plaine Commune en 2019, se font à :




**3** lignes de **RER**
**1** ligne de **Transilien**
**4** lignes de **métro**
**4** lignes de **Tram**

**Un taux de motorisation faible : 50 % des ménages sont équipés d'un véhicule** contre 66% des franciliens

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## MOBILITE : Les projets de nouvelles lignes de transports 2/2

- Des projets en cours de réalisation :
  - le **prolongement du T8** reliant Saint-Denis Porte de Paris à la gare Rosa Parks
  - le **prolongement de la ligne 14** de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel
  - le projet du **Grand Paris Express** desservira le territoire avec les lignes 15, 16 et 17
- Des projets à l'étude :
  - la création d'une ligne de **Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) à** Stains
  - le **prolongement du T11** vers Sartrouville




**ÉLÉMENTS CLÉS**

- **Un réseau de transports en commun dense** qui participe au **désenclavement** du territoire et a une meilleure mobilité des habitants
- **Un partage de l'espace public insuffisant et parfois de mauvaise qualité** entre les différents modes de déplacements
- **Plusieurs coupures liées au infrastructures** nuisent à **l'accessibilité et la porosité du territoire**
- **De nombreuses infrastructures routières et ferroviaires** générant des **nuisances et pollutions** pour la population

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## HABITAT

**17 %** de logements en parc privé potentiellement indigne

**49 %** de logements locatifs sociaux

Environ **53 000 logements livrés** depuis 1999 (soit l'équivalent de la ville de Saint-Denis)

**6 110** logements **étudiants**

**185 000 logements** dont :



**88 %** de logements collectifs



**12 %** de logements individuels

**ÉLÉMENTS CLÉS**

- Beaucoup de **logement sans confort et potentiellement indigne**
- **Importante augmentation du prix dans l'ancien** pour le parc privé : 4 290 € / m2 en 2022 (+32% depuis 2017)
- **Fort engagement dans la réhabilitation** notamment dans le parc social grâce aux **projets NPNRU 1 et 2**
- **La poursuite d'une construction neuve ambitieuse** caractérisée par une diversification des produits (accession libre / accession Sociale / locatif libre) dans le respect de charte construction neuve

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

### AGRICULTURE URBAINE

**75 hectares d'espaces naturels cultivés** sur le territoire dont 54 hectares de jardins familiaux

### BIODIVERSITE ET FRICHES URBAINES

**217 espaces verts** sur 665 hectares

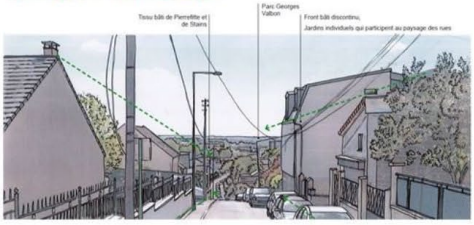
*Soit **14 %** du territoire*

*Soit **15 m²** d'espace vert public par habitant*

**2 sites Natura 2000**

- Parc Georges Valbon, 420 hectares dont 310 en Natura 2000
- Parc de L'Île-Saint-Denis 23 hectares

### PERSPECTIVES PAYSAGERES



### POLLUTIONS DES SOLS

**Environ 2 000 sites potentiellement pollués** sur le territoire majoritairement concentrés dans le Sud ainsi que sur le long de l'axe Seine

### ÉLÉMENTS CLÉS

- **De nombreux espaces naturels** à préserver
- **Une forte disparité dans la proximité et l'accessibilité aux espaces verts publics** entre les habitants du Nord du territoire et ceux du Sud
- **Un territoire marqué par la pollution** de son passé industriel
- **Des vues et perspectives** à conserver

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## PATRIMOINE : Les formes urbaines du territoire 1/2



■ **L'urbanisme planifié** (Habitat individuel et Habitat collectif)



■ **Le tissus d'activité** (Industries, tertiaire, agricole)



■ **Les centres anciens** (Centre de Saint-Denis, bourgs d'origine agricole)



■ **L'urbanisme spontané** (faubourgs)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## PATRIMOINE : Les éléments bâtis remarquables 2/2

- **1065 fiches patrimoniales** dans le PLUi
- **31 monuments historiques**



*1, rue Mulot, Épinay-sur-Seine*



*Manufacture des allumettes d'Aubervilliers*



*Cité-jardin de Stains*

**OBJECTIF**
- **Sécuriser et compléter l'identification du patrimoine** de Plaine Commune




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

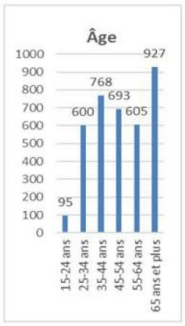


## Le profil des répondants

**NOMBRE DE PARTICIPANTS**

**3 730** répondants

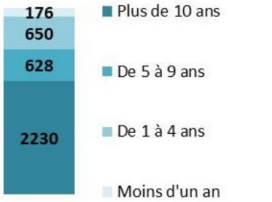
- Une plus forte proportion de répondants **femmes, cadres, employés ou retraités**
- Une très grande proportion de répondants **habitant depuis plus de 10 ans sur le territoire.**
- **La répartition des âges des répondants est assez égale**, avec tout de même une faible proportion de réponses des 15-24 ans, et une plus forte proportion des 65 ans et plus







**Ancienneté sur le territoire**




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les thématiques prioritaires : la végétalisation et les mobilités

Le thème principal ressortant des questionnaires concerne la thématique de **la végétalisation** (60%)
La seconde thématique prioritaire à un horizon de 10 ans concerne **les mobilités** (50%)

**Plus d'espaces verts, plus de parcs** (25%)

**Développer les transports en commun** (13%)

Plus d'arbres (10%)

Limiter la place de la voiture (10%)

Circulation des piétons (4%)

Favoriser le vélo (11%)

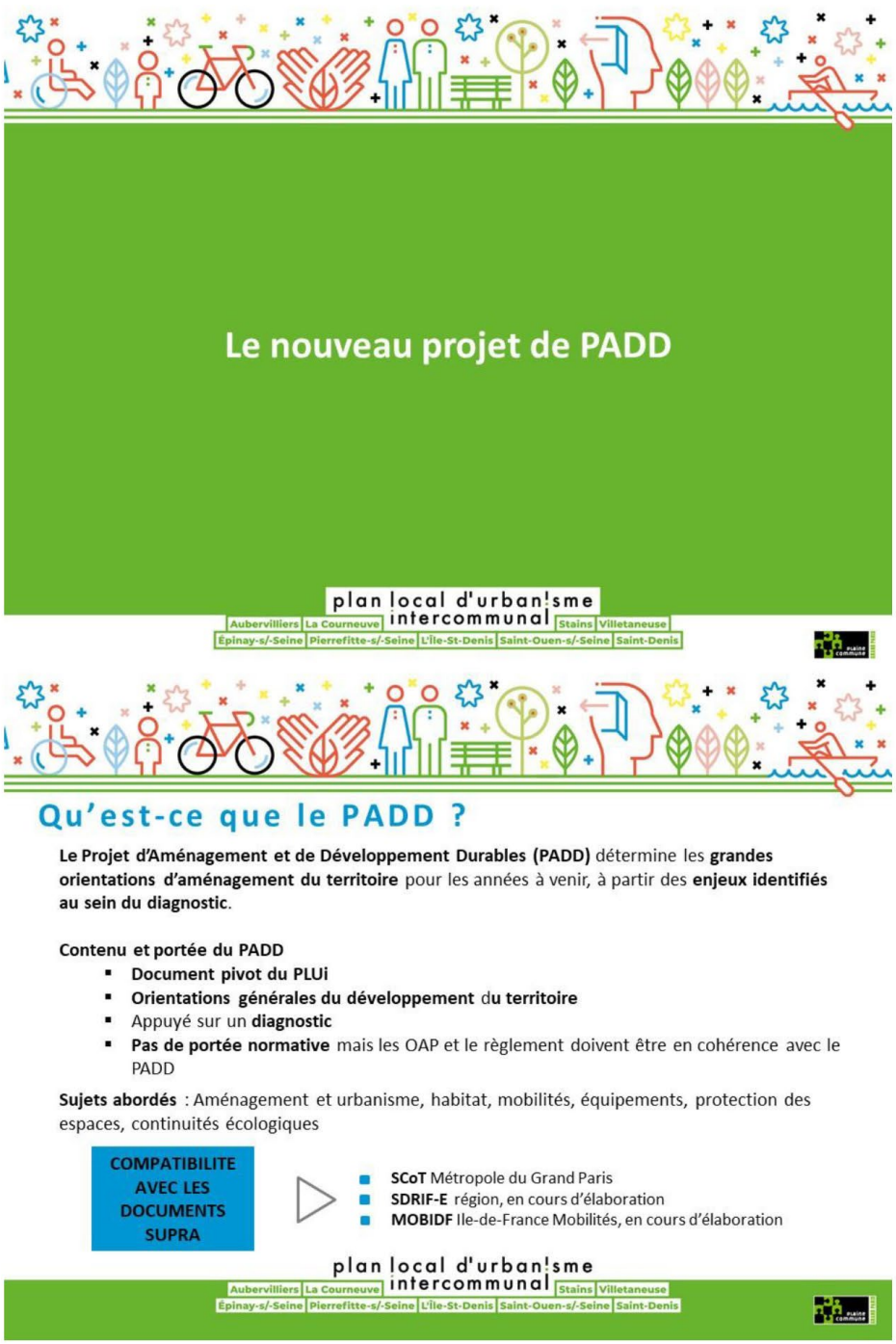
**Végétaliser les trottoirs, les rues, les espaces publics** (23%)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les 3 axes du PADD

Transition écologique, santé et résilience
*pour aborder l'avenir avec confiance*

Pour une ***vie intense et sereine***
de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

Pour un *développement économique* **au service de l'intérêt général**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## Transition écologique, santé et résilience

Transition écologique, santé et résilience
*pour aborder l'avenir avec confiance*

Accélérer la réduction des émissions vers la **neutralité carbone 2050** et **adapter le territoire aux effets des changements climatiques**
*Parti pris: atténuation par la stratégie énergie et la sobriété et adaptation aux crises*

stratégie énergie
jardins
sobriété
espaces refuges
métabolisme urbain
pleine terre / végétalisation

Pour une vie intense et sereine de l'échelle du logement à l'échelle du territoire

Garantir un urbanisme **favorable à la santé**
*Parti pris: Viser, via l'aménagement, à améliorer la santé et le bien-être des habitants et contribuer à réduire les inégalités socio-spatiales*

bruit
sols
risques naturels / technologiques
air
eau

Pour un développement économique au service de l'intérêt général

**La place du vivant** : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville
*Parti pris : Concilier préservation et développement de la biodiversité avec un développement urbain dense, des usages et le développement de l'attractivité du territoire*

TVB
biodiversité
corridors
ZAN / ZAB
végétation 2050
Nouveaux noyaux

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis







plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Développement économique

Favoriser les **filières appuyées sur les atouts humains** et qui répondent à des **besoins locaux**
*Parti pris: Sortir de la logique de base arrière de la métropole et concentrer les efforts sur les sujets pour lesquels le marché ne propose pas de réponse satisfaisante*

pôles tourismes
loisirs, filières hôtelières

Petite production et artisanat

transport

santé
production

agriculture urbaine

économie circulaire

innovation

TPE, économie sociale et solidaire, économie circulaire

Offrir aux activités économiques un **cadre urbain accueillant** et ouvert sur la ville
*Parti pris: Un aménagement qui préserve le volume de surfaces dédiées aux espaces économiques avec une meilleure intégration urbaine*

Pour un *développement économique* **au service de l'intérêt général**

polyvalence

Sanctuariser / diversifier

qualité architecturale / environnementale

services

chronotopie

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Calendrier de la révision

### Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis




## 9.2 Supports des réunions publique de la phase n°2








## Intervenant

- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, de Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

**Réunion publique du 19 mars 2024**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Intervenants

- **Gilles POUX,** Maire de La Courneuve et conseiller territorial
- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, du Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Qu'est ce que le PLUi ?

**Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des habitants des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.**

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les pièces constitutives du PLUi

### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Diagnostic du territoire**
évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**Stratégie et objectifs de développement du territoire**
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

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

**Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux**
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

### LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

**Traduction règlementaire du projet**
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

### LES ANNEXES

Plans de réseaux, servitudes d'utilités publiques, documents complémentaires informatifs ...

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire accueillant, résilient et durable.**

## Quels sont les objectifs de la révision ?

1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations des documents supra-territoriaux et documents cadre de Plaine Commune
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Calendrier de la révision

### Calendrier

Lancée le 14 février 2023, **la révision du PLUi sera réalisée d'ici à la fin de l'année 2025** pour mettre en œuvre le nouveau projet de territoire de Plaine Commune




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

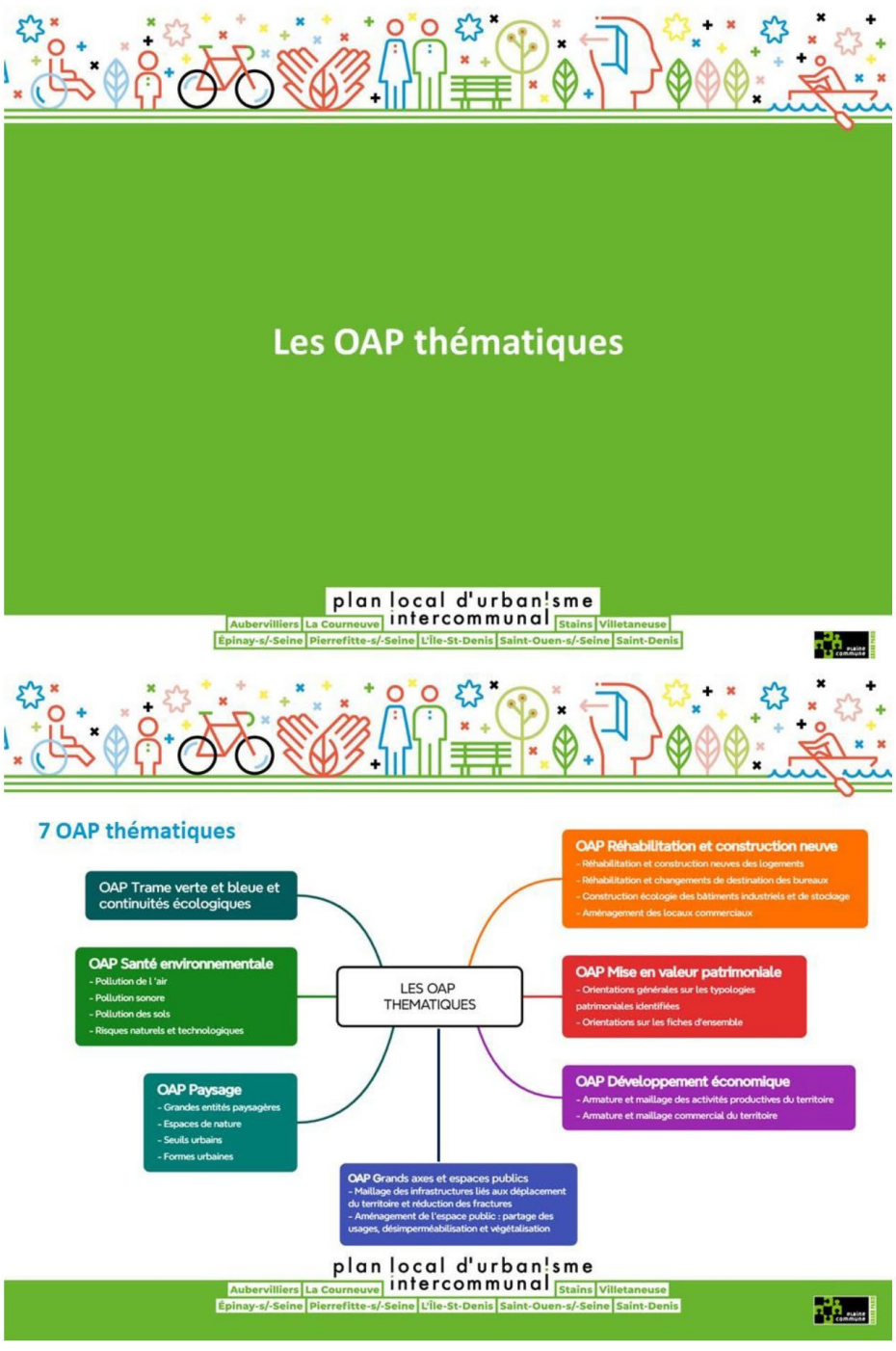
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis





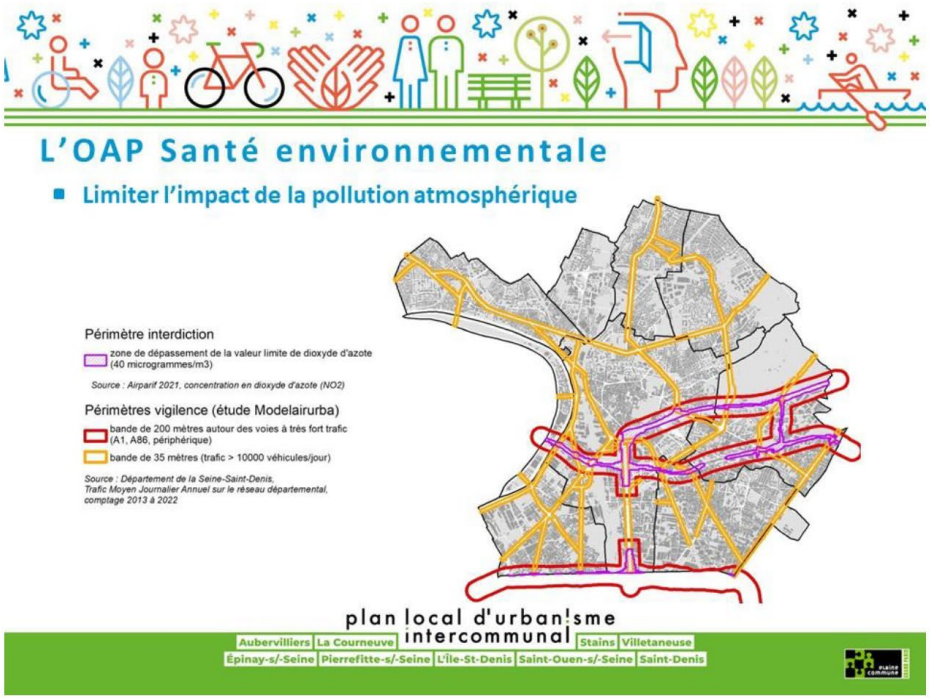


plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Santé environnementale

- **Limiter l'impact de la pollution atmosphérique**

**Un secteur de dépassement des seuils règlementaires** délimité aux abords des autoroutes et du boulevard périphérique à partir des données AirParif 2022

→ Sont interdits

- les logements familiaux
- les aménagements de plein air, aire de jeux ou de sports
- les équipements sensibles :
  - établissements d'accueil pour la petite enfance
  - établissements scolaires publics ou privés de la maternelle au lycée
  - établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux
  - établissements sportifs en extérieur ou intérieur

**Les autres destinations autorisées (bureau, hôtel, activité) sont soumis à une étude de qualité de l'air**

**Un secteur de surveillance** délimité aux abords des principaux axes routiers :

- 200 mètres de part et d'autre des autoroutes et du boulevard périphérique
- 35 mètres de part et d'autre des voies dont le trafic > 10 000 véhicules / jour

→ Tout projet est soumis à une étude de qualité de l'air (sauf logement individuel)

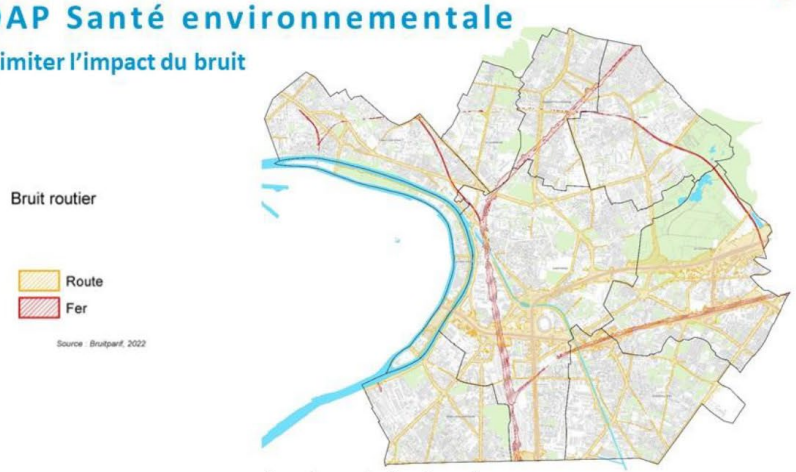
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Santé environnementale

- **Limiter l'impact du bruit**




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

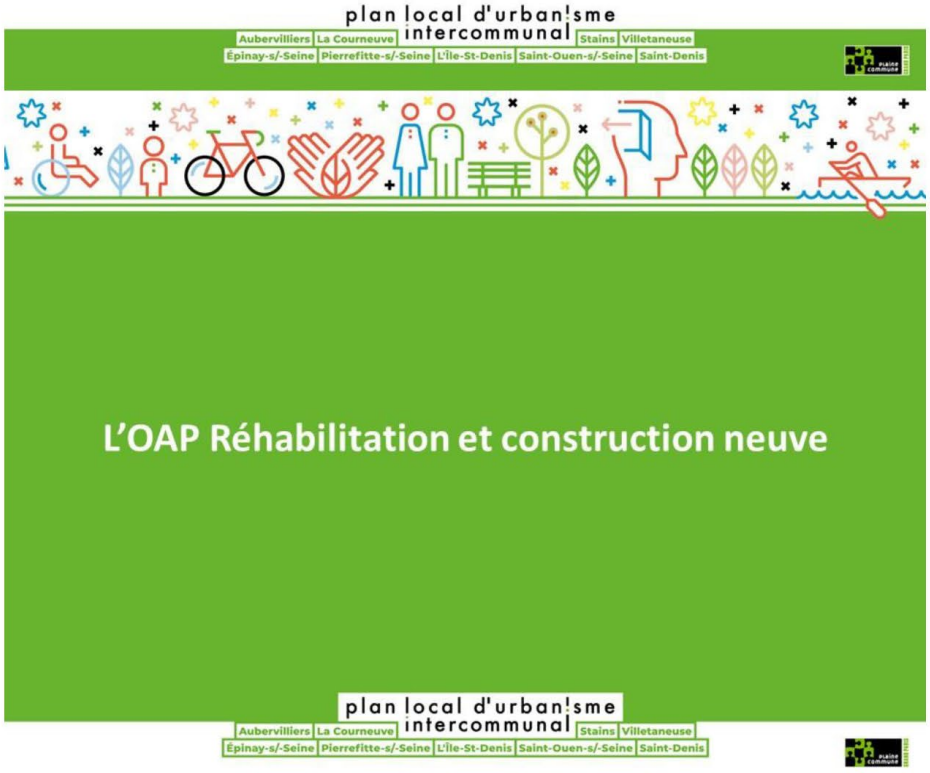


## L'OAP Santé environnementale

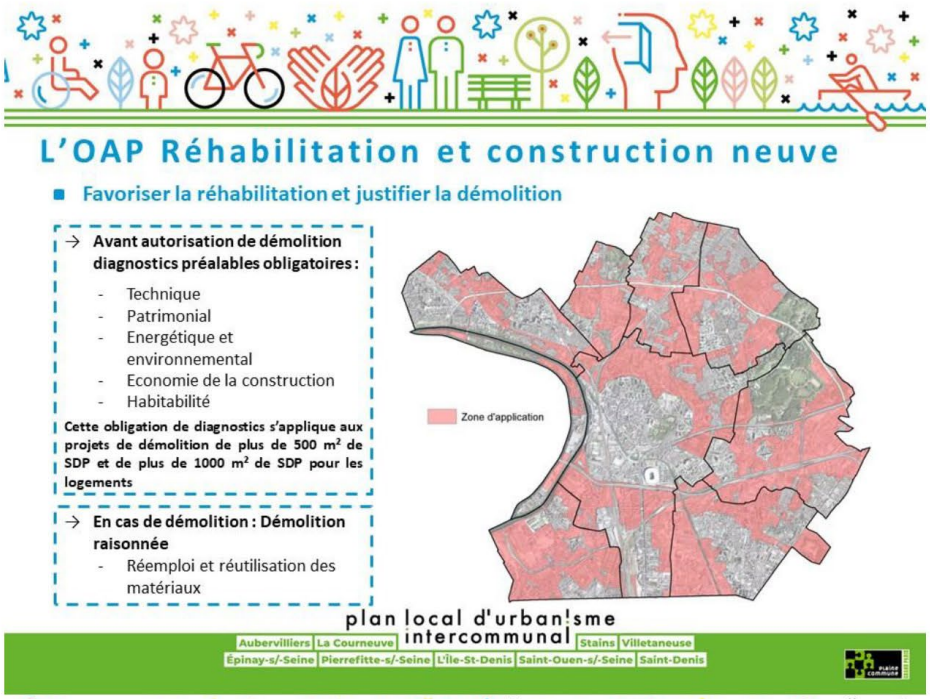
- **Limiter l'impact du bruit**

**Un secteur de surveillance** délimité dans les secteurs de dépassement des seuils règlementaires à partir des données BruitParif 2022

→ Tout projet devra fournir une notice technique sur la prise en compte du bruit (sauf le logement individuel)




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis







plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Réhabilitation et construction neuve

- **Préférer les systèmes énergétiques performants**

→ **Des systèmes énergétiques performants**

- Raccordement obligatoire au réseau de chaleur sauf impossibilité technique
- Privilégier un système de chauffage efficace, sain et économe
- Mettre en place des systèmes de ventilation efficaces
- Produire des énergies renouvelables

→ **Encourager une rénovation énergétique responsable**

Options d'isolation thermique envisageables (au cas par cas) :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation thermique par l'intérieur
- Corrections thermiques
- Pose d'une double-peau
- Changement des menuiseries, isolation des planchers,..

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Réhabilitation et construction neuve

- **Orientations spécifiques au logement**

→ **Reprises des éléments de la Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN)**

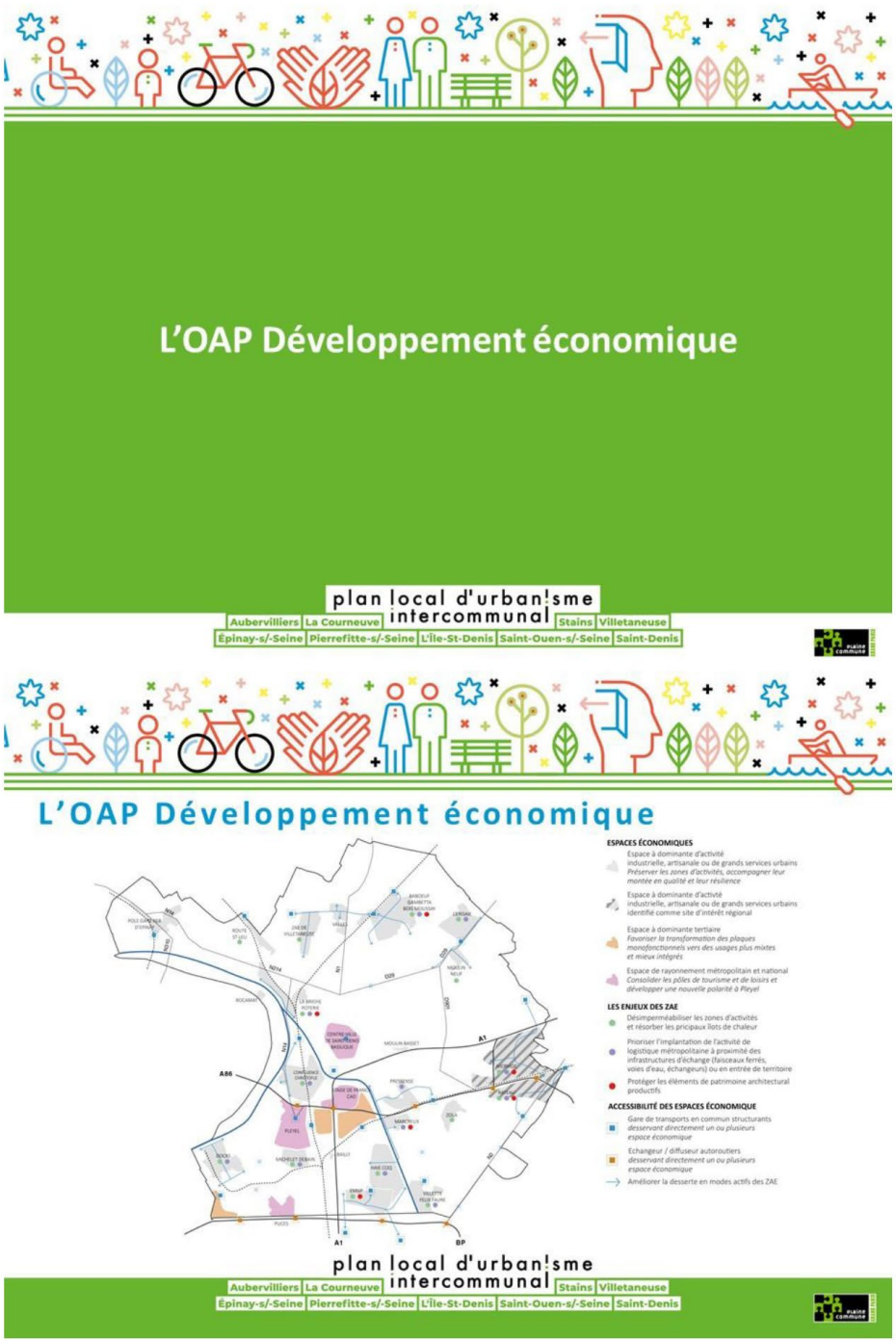
- Des immeubles de qualité
  - > Parties communes éclairées et ventilées naturellement
  - > Nombre limité de logements par pallier (5 maximum recommandé)
- Des logements confortables
  - > Taille minimum en fonction de la typologie (du T1 au T5)
  - > Double orientation systématique à partir du T3
  - > Cuisines séparables, salles de bains éclairées et ventilées naturellement
  - > Un espace extérieur pour chaque logement
  - > Protections solaires externes
- Des espaces extérieurs de qualité
  - > Des espaces libres en pleine terre
  - > Sobriété de l'éclairage artificiel

plan local d'urbanisme intercommunal

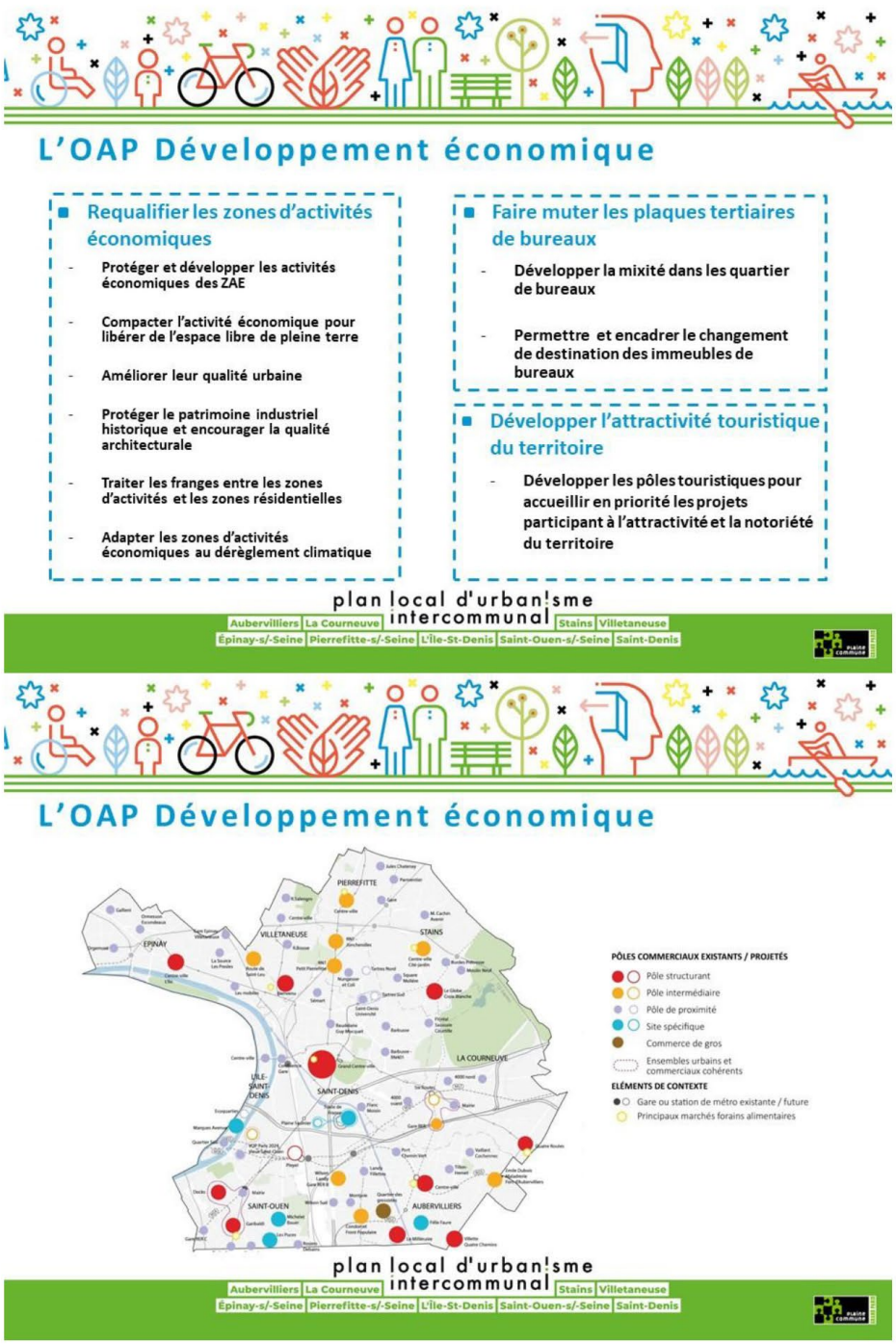
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Développement économique

- L'organisation du développement commercial

→ **Adapter, requalifier et diversifier l'offre au sein des sites existants**

→ **Préserver les équilibres territoriaux**

→ **Protéger le commerce local de proximité**

→ **Améliorer la qualité urbaine et environnementale des pôles commerciaux**

- Améliorer l'intégration urbaine, paysagère, architecturale
- Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions
- Optimiser la desserte et le stationnement

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## L'OAP Grands axes et espace public

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## L'OAP Grands axes et espace public

- Maillage des infrastructures liées aux mobilités et réductions des fractures



**Objectifs de hiérarchisation du réseau**

- Réseau magistral (voies de transit)
- Réseau métropolitain
- Réseau d'agglomération local
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## L'OAP Grands axes et espace public

- Aménagement de l'espace public : partage des usages, désimperméabilisation et végétalisation

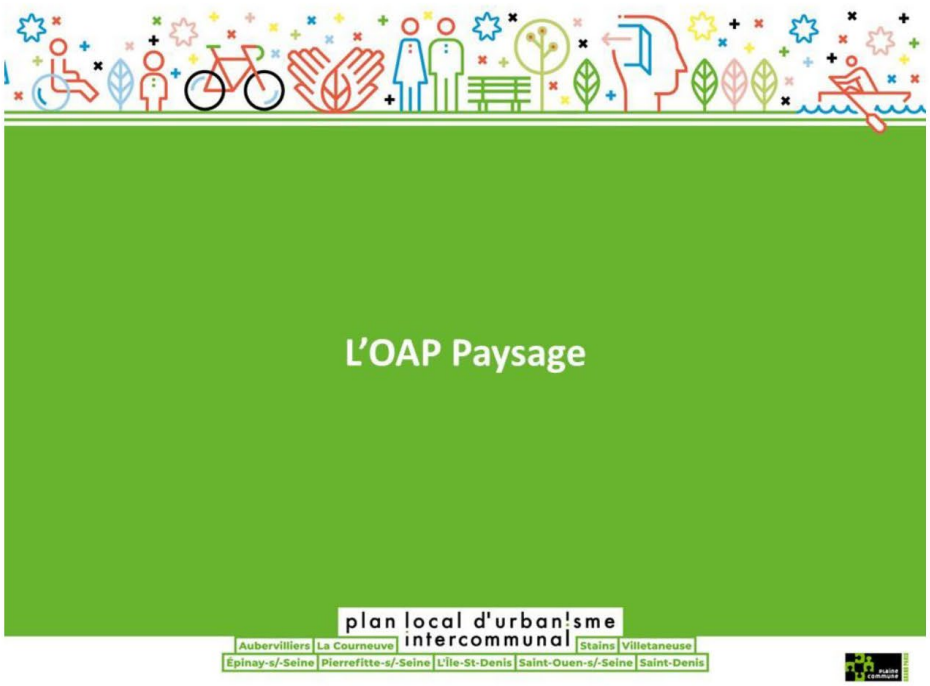
- Définir la vocation des axes en termes de mobilité et définir le partage entre transports en commun, mobilités actives et véhicules motorisés
- Adapter l'espace public au dérèglement climatique, notamment en intégrant les dispositions du **plan de végétalisation et de rafraîchissement**, afin d'aménager des parcours de fraicheur sur l'ensemble du territoire en désimperméabilisant et végétalisant l'espace public.

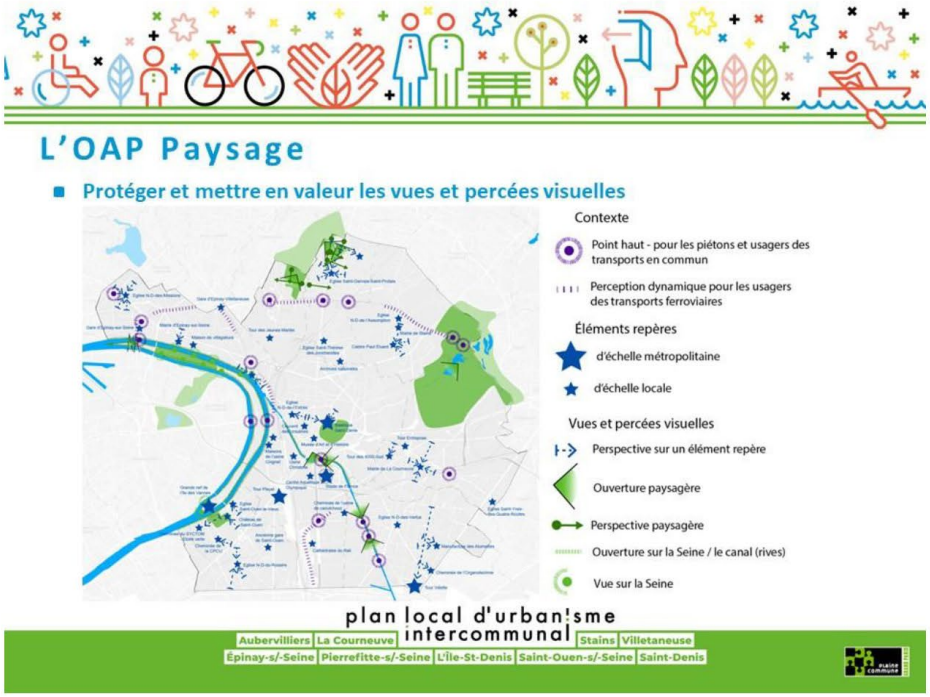
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

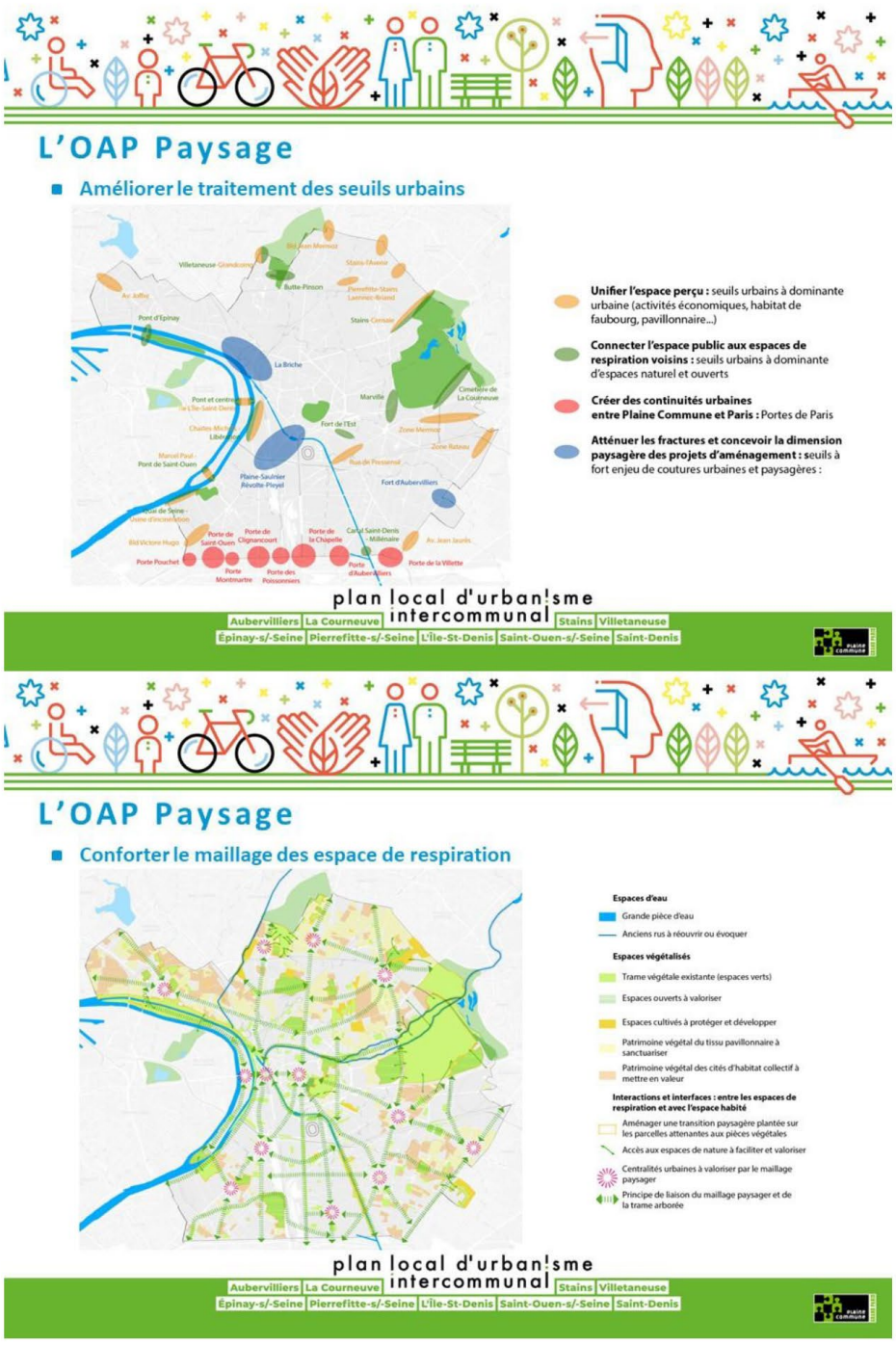
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

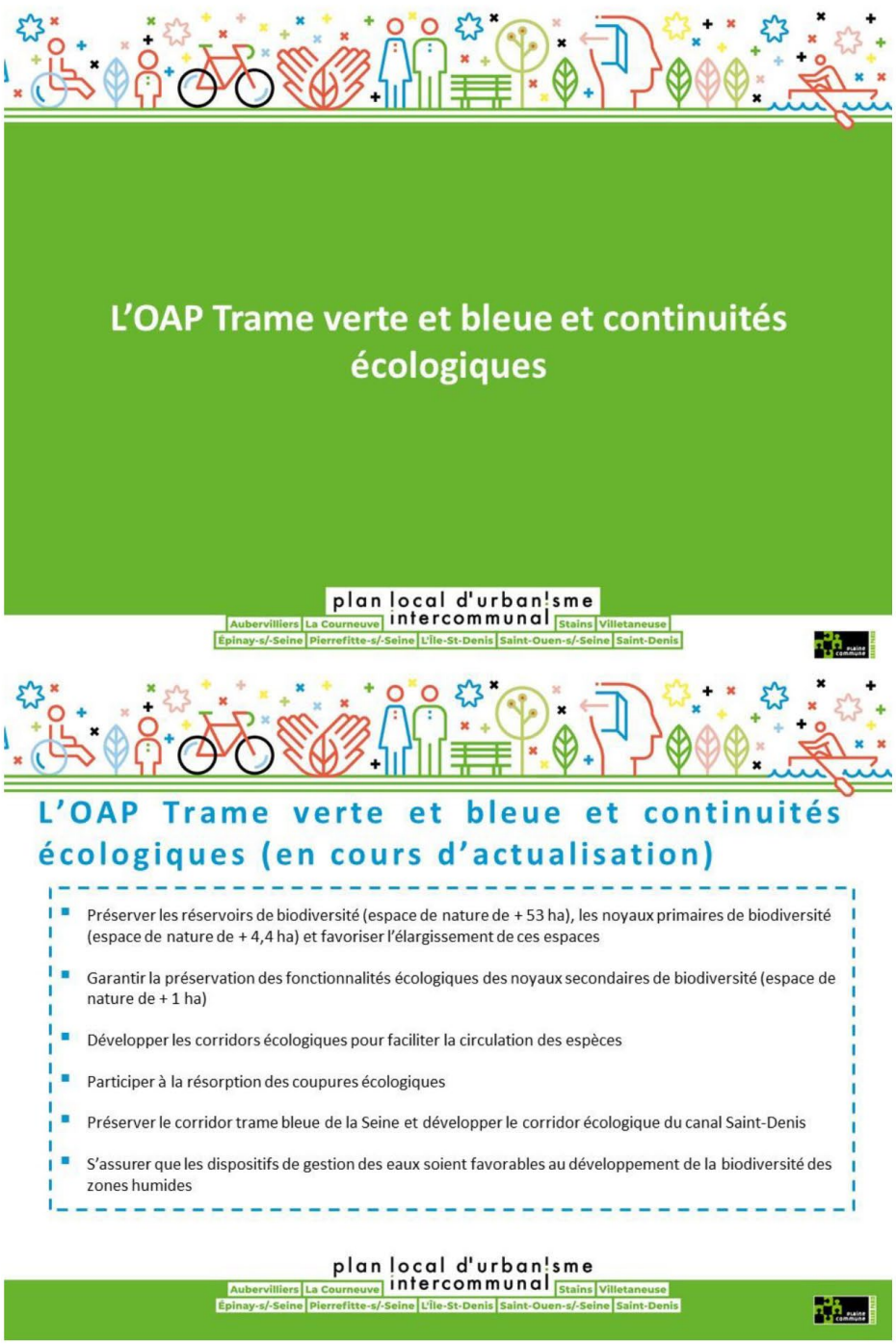



plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Mise en valeur patrimoniale

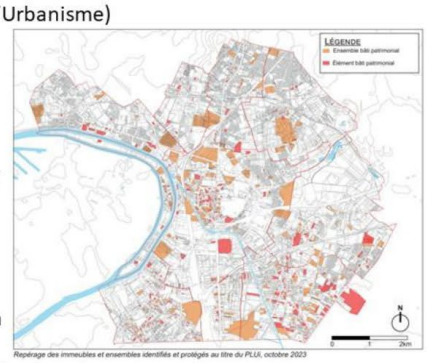
### Axe 1 : Richesse patrimoniale du territoire et mesures de protection dans le PLUi

→ Le PLUi permet de protéger des constructions pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural (Code de l'Urbanisme)

- **Mesures de protection définies dans le PLUi**

→ 1065 bâtis isolés et ensembles bâtis identifiés représentatifs des différentes typologies existantes (habitat individuel/ collectif, équipements, lieux de travail, éléments ponctuels (statue, ...)

→ Des règles de protection écrites et graphiques qui vont être confortées dans le cadre de la procédure de révision




Repérage des immeubles et ensembles identifiés et protégés au titre du PLUi, octobre 2023

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## L'OAP Mise en valeur patrimoniale

### Axe 2 : Méthodologie d'intervention recommandée

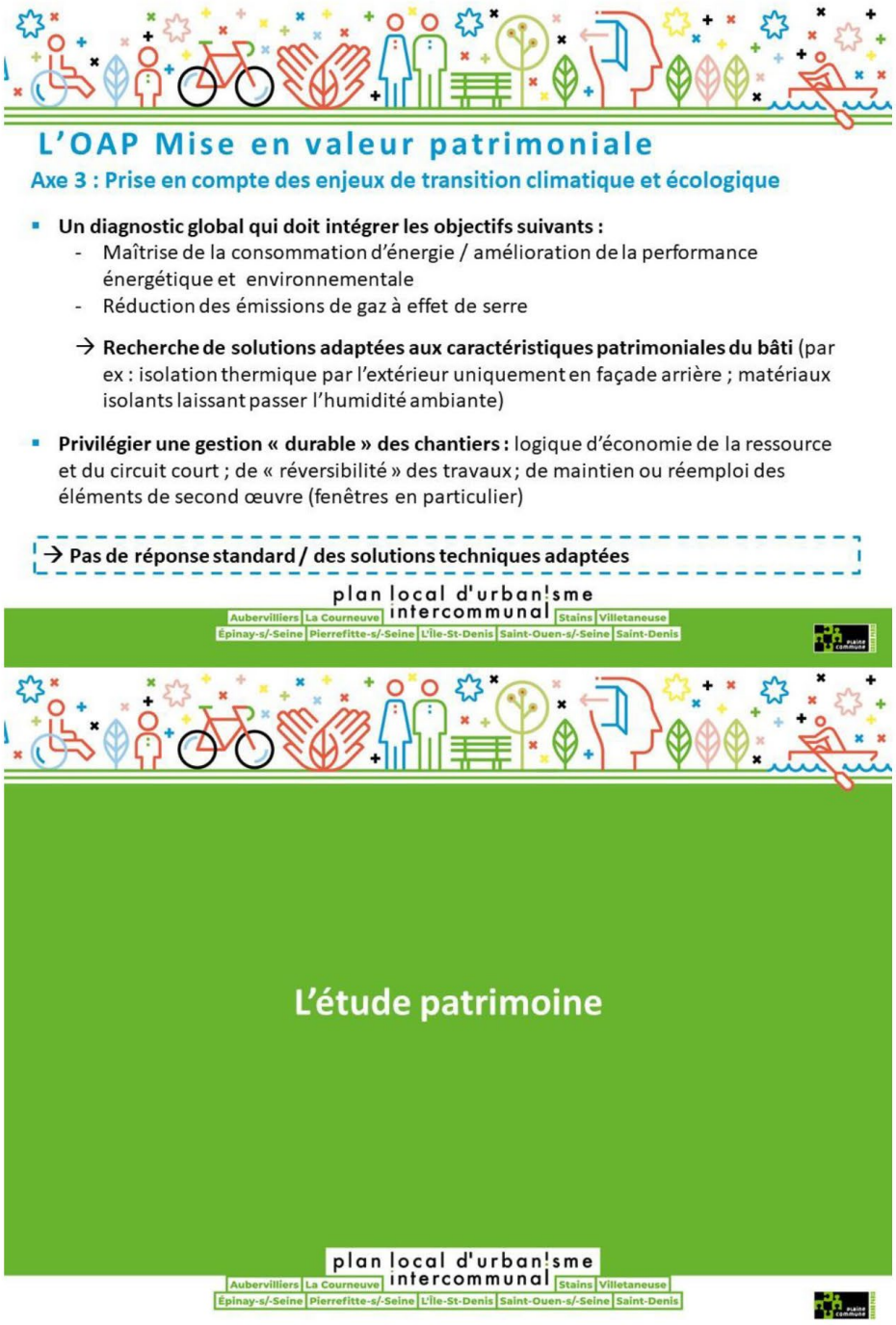
**Pour les travaux de restauration, d'entretien, de mise aux normes, d'extension :**

- Réaliser préalablement à toute intervention un diagnostic global de l'existant (en prenant bien en compte ce qui fait l'intérêt patrimonial du bâti / les prescriptions réglementaires du PLUi)
- Adapter les modes d'intervention aux caractéristiques du bâti (par ex en termes de préservation / remise en état / remplacement par des éléments identiques de ce qui fait la valeur patrimoniale d'un bâtiment)
- Veiller à la bonne intégration du projet dans son environnement (voisinage direct, rue, voire paysage urbain)

→ **Des démolitions totales ou partielles très encadrées**
→ **Eviter la « banalisation » du bâti**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Une étude patrimoine confiée à un groupement

Groupement : AEI RESPUBLICA FIDAL

**Objet : Sécurisation et confortation du volet patrimonial du PLUi**

- 1065 fiches d'identification de bâtis et ensembles bâtis à protéger et mettre en valeur (en dehors des Monuments Historiques)
- Portée réglementaire (opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme)
- Repérées graphiquement dans des plans de zonage

**4 phases :**

- **Phase 1 : diagnostic de l'existant - achevée en septembre 2023**
- **Phase 2 : actualisation et sécurisation des 1065 fiches actuelles qui vont alimenter la révision du PLUi**
- Phase 3 : ajout de nouvelles fiches de protection (environ 300 sur l'ensemble du territoire)
  Phase 4 : élaboration de supports pédagogiques à destination des habitants et des professionnels

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

### Immeubles isolés et éléments bâtis



Conservatoire de musique Edith Nave-Olivaux, Pierrefitte-sur-Seine

→ **Les immeubles Remarquables**
- Représentatifs d'un type architectural,
- Caractère unique de la construction



Avenue Paul Vaillant Couturier, La Courneuve

→ **Les immeubles d'Intérêt**
- Représentatifs d'un type architectural
- Sans caractère unique
- Possibilité d'altérations importantes

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Une nouvelle hiérarchisation du bâti protégé

- Les ensembles



Immeubles, av. Louis Bordes, Stains

→ **Les ensembles bâtis**
- Ensemble (d'au moins trois d'édifices)
- Unité et cohérence entre plusieurs immeubles mitoyens ou très proches géographiquement.



Cité-Jardin Blumenthal , Epinay-sur-Seine

→ **Les ensembles urbains et paysagers**
- Rues, ensembles de constructions
- Cohérence paysagère et urbaine

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## On vous concerte sur le volet patrimonial du PLUi!

- 3 ateliers citoyens au siège de Plaine Commune
  - Mercredi 3 avril 2024 de 18h30 à 21h30
  - Mardi 14 mai 2024 de 18h30 à 21h30
  - Mardi 4 juin de 18h30 à 21h30
- 3 balades ateliers :
  - Samedi 27 avril 2024 de 9h30 à 12h30
  - Samedi 1er juin 2024 de 9h30 à 12h30
  - Samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h30

- Pour s'engager dans la démarche :

--> Un questionnaire:

https://plaineco-patrimoine.jenparle.net/

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

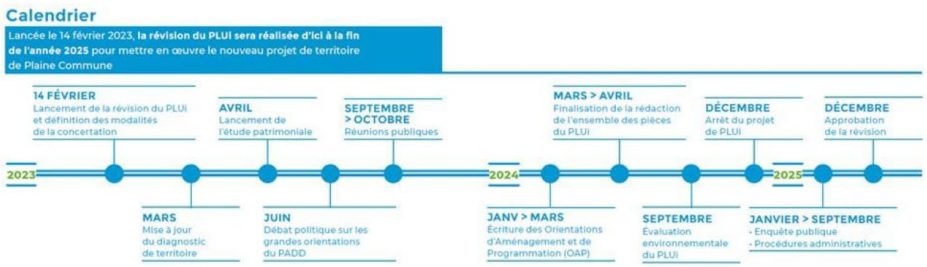
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Calendrier de la révision




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## On vous concerte !

**Par mail**

concertationplui@plainecommune.fr

**Par internet**

plainecommune.fr/revision-plui/

**Par courrier**

Plaine Commune
Direction de l'urbanisme règlementaire
Concertation sur la révision du PLUi
21 avenue Jules-Rimet - 93218 Saint Denis CEDEX

**Lors des réunions publiques**

5 mars 2024 à la **Plaine Commune**
*21 Av. Jules-Rimet, 93218 Saint-Denis*

19 mars 2024 à la **médiathèque Aimé Césaire**
*1 mail de l'égalité, 93120 La Courneuve*

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## 9.3 Support de la réunion publique de la phase n°3



NOUVEAU PLUi, POUR UN TERRITOIRE À VIVRE

Réunion publique du 8 octobre 2024

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



Intervenant

- **Adrien DELACROIX,** Conseiller territorial en charge de l'Habitat, du Foncier, de l'Urbanisme et de l'Aménagement

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Qu'est ce que le PLUi ?

**Le PLUi a pour objectif de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie des habitants des 9 villes qui le composent pour les 10 prochaines années.**

C'est **un document opérationnel qui se compose :**

- **d'un volet stratégique qui traduit le projet politique** pour le développement de son territoire
- **d'un volet réglementaire qui établit les règles de construction** pour mettre en œuvre le projet de développement




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Pourquoi réviser le PLUi ?

- L'objectif de la révision est de traduire le nouveau projet de territoire de manière réglementaire pour faire de Plaine Commune **un territoire accueillant, résilient et durable**.

## Quels sont les objectifs de la révision ?

1. Transcrire le nouveau projet de territoire
2. Intégrer les orientations des documents supra-territoriaux et documents cadre de Plaine Commune
3. Adapter les outils réglementaires aux projets

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les pièces constitutives du PLUi

### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
**Diagnostic du territoire**
évaluation environnementale et justification des choix de développement retenus

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
**Stratégie et objectifs de développement du territoire**
notamment pour les besoins de logement des habitants, de qualité du cadre de vie, d'adaptation aux enjeux climatiques et de développement économique au service du territoire et de l'emploi local

### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
**Schéma d'aménagement pour des sites et thèmes à enjeux**
(OAP sectorielles, OAP thématiques)

### LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES
**Traduction règlementaire du projet**
fixant les règles applicables aux autorisations de construire par type de zone et de destination

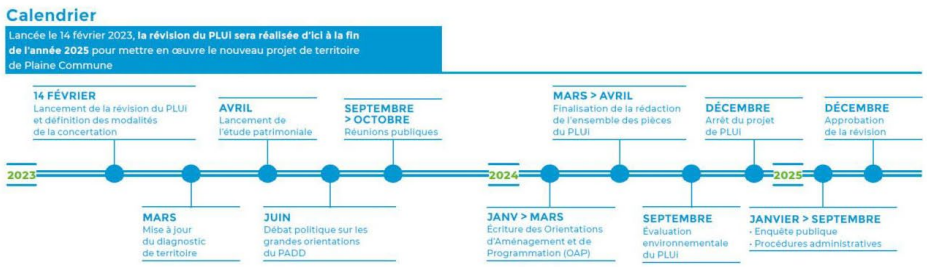
### LES ANNEXES
Plans de réseaux, servitudes d'utilités publiques, documents complémentaires informatifs ...

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Calendrier de la révision







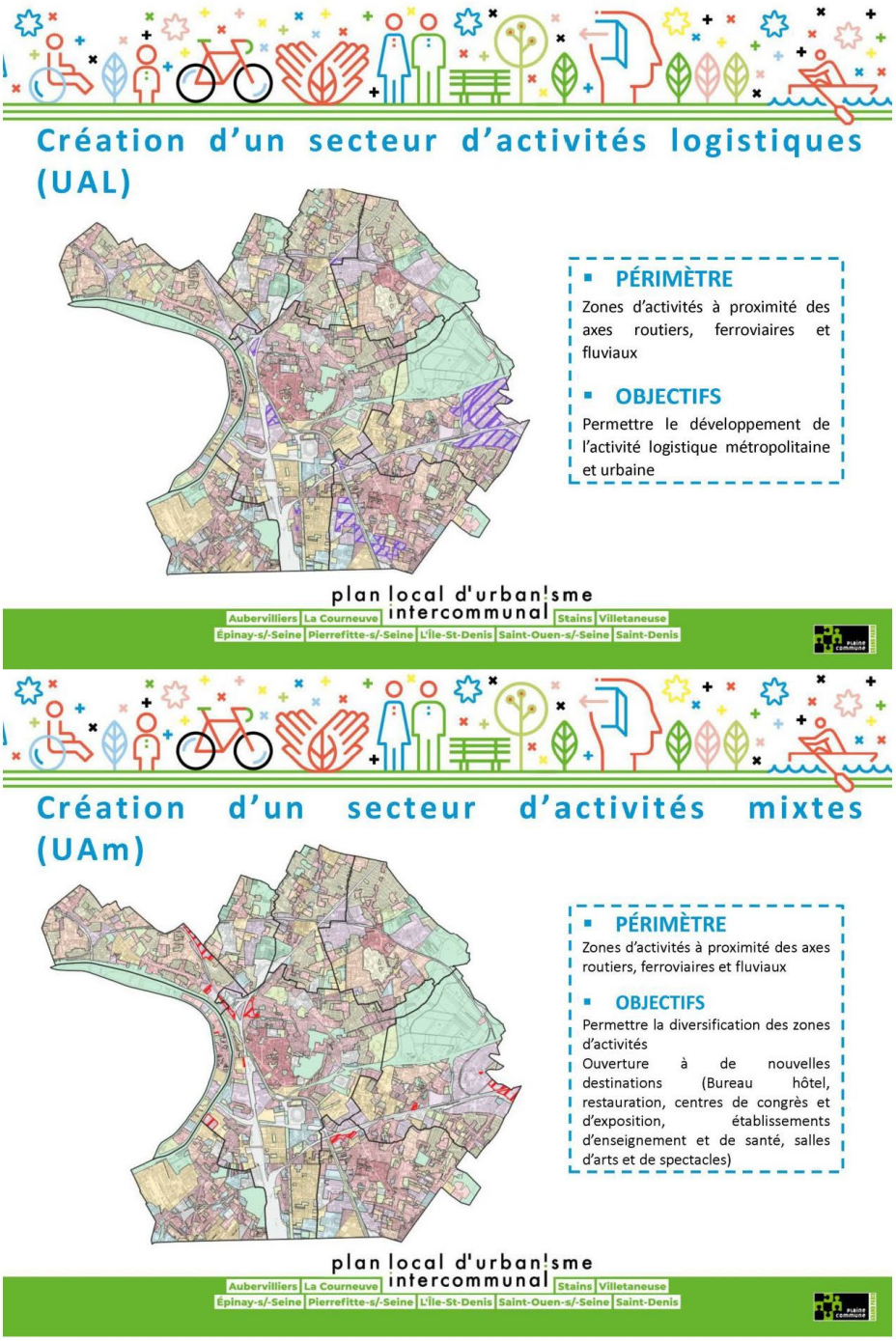
plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis







plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse

Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Création d'un secteur loisirs dans la zone urbaine verte et paysagère (UVPL)





**PÉRIMÈTRE**

Tous les anciens secteurs UVP culture (UVPc) et UVP (UVPs)

Création d'un sous-secteur UVPL1 sur L'Île-des-Vannes

Création d'un secteur UVPL sur la couverture de l'A1 avenue du Président Wilson

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les évolutions du règlements du PLUi

**Règlement écrit**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Coefficient de pleine terre

| Type de terrain<br>Taux de pleine terre existante | Disposition applicable |
|---|---|
| Terrain <30% de pleine terre | Coefficient de pleine terre applicable selon la zone du PLUi |
| Terrain >30% de pleine terre depuis plus de 10 ans | Maintien d'au moins 30% de pleine terre<br>ou coefficient de pleine terre applicable selon la zone du PLUi (si supérieur) |

- Tout projet concourt au maintien de la pleine terre existante et principe de compensation de la pleine terre
- Règle alternative ouverte afin de conserver la pleine terre existante : dérogation sur les règles d'implantation pour permettre la préservation de la pleine terre existante
- Règles qualitatives s'appliquent sur l'ensemble du territoire (clôtures, liste des espèces, conservation de l'existant, etc.).

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



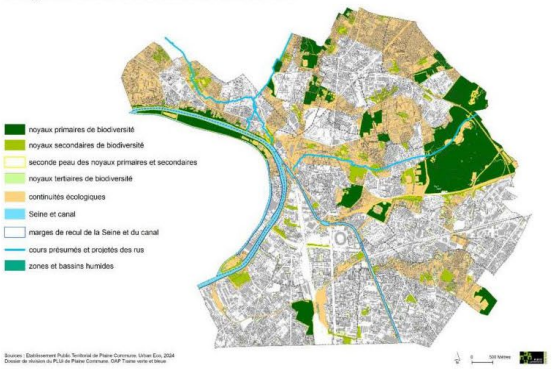
## Trame verte et bleue

| Noyaux primaires de biodiversité |
|---|
| - Sanctuarisation avec zone N<br>- Aucune fragmentation majeure<br>- Dérogation admise en cimetière pour équipements |

| Type de terrain<br>Taux de pleine terre existante | Noyaux secondaire et tertiaire de biodiversité |
|---|---|
| Terrain <30% de pleine terre | 30% de pleine terre |
| Terrain >30% de pleine terre | Maintien de toute la pleine terre existant dans la limite de 50% maximum |

| Seconde peau |
|---|
| +10 points de pleine terre par rapport au coefficient du règlement de zonage |
| Uniquement sur les parcelles contigües au noyau. Sont exclues les parcelles séparées du noyau par une voie carrossable publique ou privée |

Carte générale de la trame verte et bleue de Plaine Commune




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Préservation et conditions d'abattage des arbres

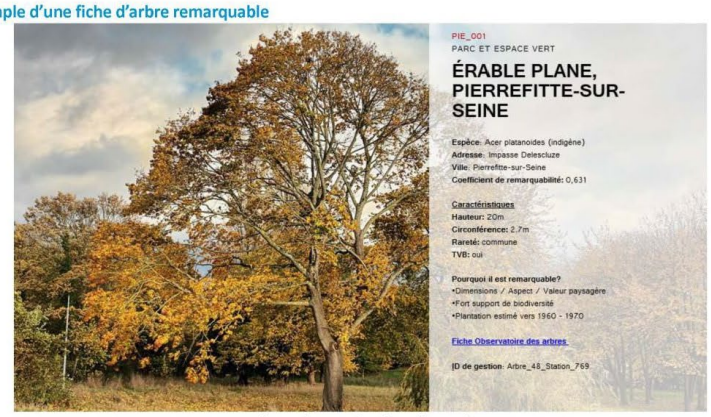
- **Nouvelle définition de l'arbre**
  Est considéré comme un arbre tout végétal possédant un tronc d'une circonférence supérieure ou égale à 10 cm à 1 m du sol
  Le système racinaire est pris en compte dans ce qu'est un arbre et doit être protégé
- **Distinction**
  - Arbre : 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés
  - Arbre d'intérêt : abattage interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général
  - Arbre remarquable : abattage interdit sauf pour raison phytosanitaire ou dangerosité pour les personnes, fait l'objet d'une fiche d'arbre remarquable

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Le patrimoine arboré

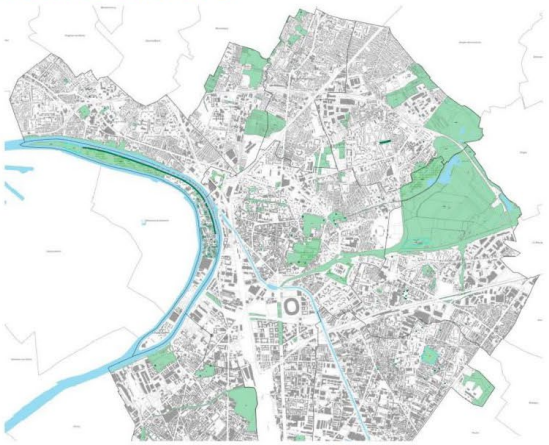
- Exemple d'une fiche d'arbre remarquable




plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Le patrimoine arboré



plan local d'urbanisme intercommunal

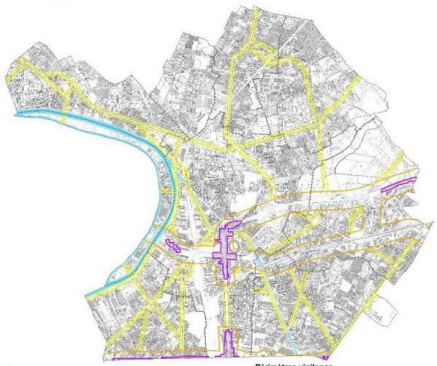
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

## Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

La révision du PLUi vient renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques

**Périmètre de dépassements règlementaire**
Dans ce périmètre la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports ...) est interdite.

**Périmètre de vigilance**
Dans ce périmètre toutes les constructions sont autorisées à condition que les projets dans leur l'organisation spatiale, formes urbaines et conceptions architecturales, permettent de protéger



Périmètre interdiction
zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises

Périmètres vigilance
bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (A1, A86, périphérique)
bande de 35 mètres (trafic > 10000 véhicules/jour)

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Les nouvelles sous-destinations

| ZONES | Lieux de culte | Cuisines dédiées a la vente en ligne | Entrepôts | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Data centers | Site logistique |
| UMD | Autorisé | Interdit | Interdit | Interdit |
| UM | Autorisé | Interdit | Interdit | Interdit |
| UMT | Autorisé | Interdit | Interdit | Interdit |
| UMGP | Autorisé | Interdit | Interdit | Interdit |
| UC | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| UV | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| UA | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions : - de taille (20 000 m² de SdP Max) - d'emprise au sol (3500 m² max) de récupération de la chaleur | Autorisé sous conditions en zone UAL : - de taille (20 000 m² de SdP Max) - d'emprise au sol (5000 m² max) - mixité programmatique entrepôt/industrie |
| UE | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| UG | Autorisé | Autorisé | Interdit | Interdit |
| UVP | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| N | Interdit Sauf en Nc autorisé à condition que leur nature soit liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion | Interdit | Interdit | Interdit |
| A | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Traitement et usages des toitures

- **PLUi actuel**

Pour les constructions à destination de logements / bureaux : 50% des toitures-terrasses doivent être végétalisées et accessibles

- **PLUi révisé**

| Destination | Hors périmètre de la trame verte et bleue | Au sein du périmètre de la trame verte et bleue |
|---|---|---|
| logement, hébergement, bureau | - 100% active<br>- dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération et/ou végétalisée<br>- 50% de la toiture accessible aux usagers du bâtiment | - 100% active<br>- 60% à minima de toiture végétalisée dont la moitié est accessible aux usagers du bâtiment et l'autre moitié favorable à la biodiversité<br>- 40% au choix des dispositifs ci-dessous :<br>1. production d'énergies renouvelables et de récupération ;<br>2. et/ou le développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ;<br>3. et/ou le développement de la végétalisation favorable à la biodiversité. |
| artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition | - 100% active<br>- 60% à minima de dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération<br>- 40% au choix des dispositifs numérotés 1/2/3 | |
| Equipement public | - 100% active | |

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

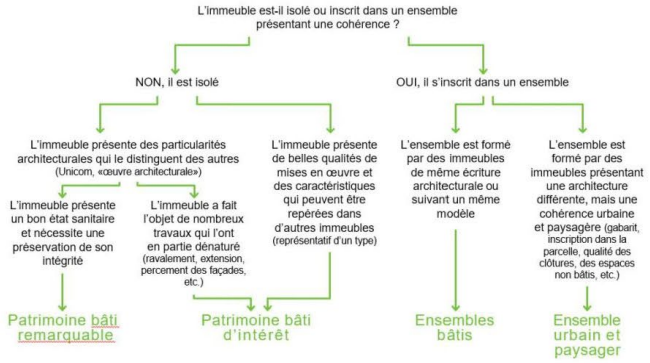
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Réécriture des fiches patrimoine

■ Vers une hiérarchisation des protections




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux


Immeuble, Av. Gabriel Péri, Saint-Ouen-sur-Seine


Maison de ville, Rue Roger Salengro, Villetaneuse


Groupe scolaire Victor Hugo, Av. Victor Hugo, Aubervilliers

■ **Immeubles isolés / éléments bâtis remarquables**

Représentatifs d'un type architectural
Décors, dessin, mise en œuvre, qualité des matériaux
Caractère unique de construction, pouvant avoir un intérêt dans l'histoire de la ville ou un fort impact dans le paysages urbain

**Interdiction de démolition totale ou partielle de la construction** (sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens ou en cas de nécessité de mises aux normes d'accessibilité)

**Interdiction de réaliser une surélévation**

**Extension au cas par cas** en fonction de la qualité de l'édifice existant, sa nature, son terrain d'assiette et son environnement bâti

**Préservation de l'écriture architecturale, des modénatures et des décors caractéristiques de la construction**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux










### ■ Immeubles isolés / éléments bâtis d'intérêt

Représentatifs d'un type architectural
Qualité de la composition et des mises en œuvre
Altérations pouvant être plus importantes

**Interdiction de démolition totale de la construction** (sauf dans des cas exceptionnels liés à des cas de risques graves pour la sécurité des personnes et/ou des biens ou en cas de nécessité de mises aux normes d'accessibilité)

**Démolition partielle possible** dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à l'identification de la construction

**Possibilité de réaliser une extension si :**
- Elle n'est pas visible depuis les voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique générale
- Elle s'affirme comme un volume secondaire et est limitée à un niveau
- Elle s'inscrit en cohérence avec l'architecture et l'organisation du bâti existant
- Elle participe à la mise en valeur de l'édifice

**Possibilité de réaliser une surélévation,** sous condition d'intégration à l'architecture de l'immeuble et au paysage urbain

**Préservation de l'écriture architecturale, des modénatures et des décors caractéristiques de la construction**

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Adaptation des règles de protection aux enjeux patrimoniaux







### ■ Ensembles

**Ensembles bâtis**
Ensemble (au moins trois édifices) présentant un intérêt patrimonial. Le gabarit, l'implantation du bâti par rapport à la voie, mais aussi et surtout l'écriture architecturale (composition des façades, matériaux, mise en œuvre, modénatures, etc.) forment une unité et une cohérence entre plusieurs immeubles mitoyens ou très proches géographiquement

**Ensemble urbain et paysager**
Rues, ensembles de constructions dont la cohérence paysagère et urbaine doit être préservée. Les notions d'implantations du bâti par rapport à la rue, de gabarit, d'articulation et de place de l'espace libre et planté et de limites « privé/public » sont à prendre en compte

**→ Règles adaptées en fonction de la nature des architectures**
Du cas par cas ; objectif de maintien de la cohérence et de la qualité urbaine des ensembles

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## La servitude de taille minimale des logements

- **Dans les zones UMGP, UMD, UMT, UM et UP :**
  - Opérations de 1 à 5 logements : 50% de logements > 50 m² SdP
  - Opérations de 6 à 19 logements : 60% de logements > 60 m² SdP
  - Opérations > 20 logements : 70% de logements > 65 m² SdP
- **Dans la zone UH :**
  - Au moins 70 % des logements > 70 m² de surface de plancher
  - Aucun logement d'une surface de plancher inférieure à 45 m²

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

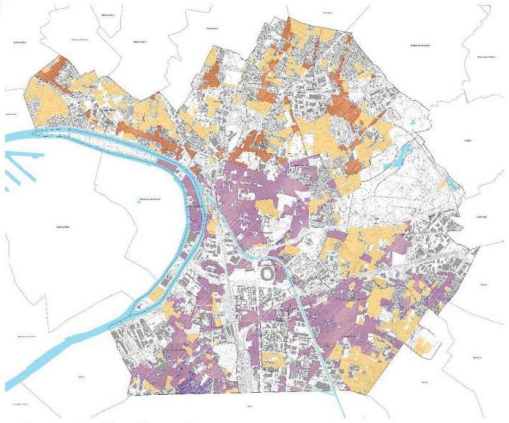


## Les périmètres de mixité sociale et le bonus de constructibilité

Ratios de mixité sociale s'appliquant dans les périmètres de mixité sociale, à partir de 5000 m² SDP de logements construits

**Définition**
- Logements locatifs sociaux : PLAI, PLUS, PLS
- Accession sociale : PSLA, BRS

**Périmètres concernés**
- Diffus
- Hors NPNRU, ZAC



Périmètres d'obligation de mixité sociale

Secteur 1, 20% LLS et/ou accession sociale*

Secteur 2, 30% LLS et/ou accession sociale*

Périmètres de bonus de constructibilité pour mixité sociale

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

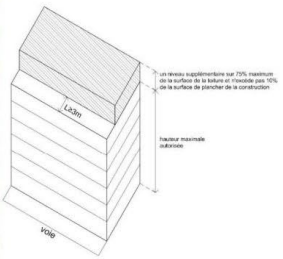
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Bonus de constructibilité et majoration de gabarit

- **Bonus de constructibilité pour mixité sociale**
  - A partir de 50% de LLS ou BRS dans l'opération
- **Secteur d'application**
  - Toutes les communes
  - En zone UM, UMD, UMT, UMGP, UC et UP
  - Bonus pour mixité sociale : figure sur carte des périmètres de mixité sociale
- **Majoration de gabarit**
  - Pour la transformation de bureaux en logements (avec conditions de qualité*) ou hôtel
  - Si la surface de pleine terre dépasse de 15 points le coefficient prévu par le règlement de zone
- **Effet du bonus**
  - Un étage en attique sur 75% de l'emprise du bâtiment




plan local d'urbanisme intercommunal

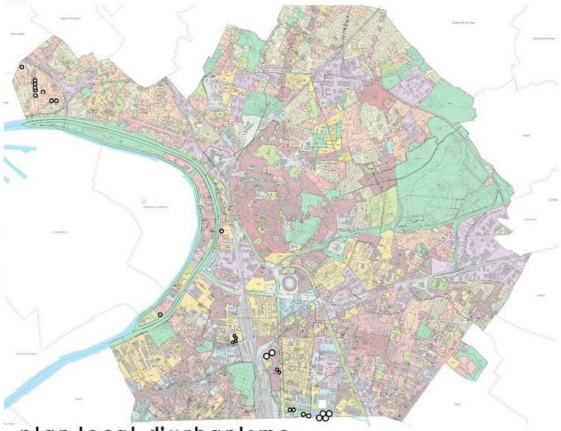
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Principe d'émergence

Emergence, repérée au plan graphique :

- Pour de l'habitation, hôtellerie et bureaux
- Hauteur libre
- Une seule émergence par opération
- Emprise au sol limitée à 400 m2



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux

**Les linéaires commerciaux**

- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- les activités médicales et paramédicales de proximité
- les cinémas
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

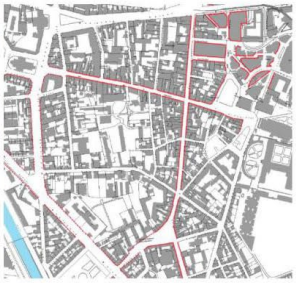
→ Recentrer l'activité commerciale de proximité dans les centres-villes

**Les linéaires actifs**

- les destinations des linéaires commerciaux

+

- l'hébergement hôtelier et touristique
- l'industrie sous conditions de ne pas générer de nuisances
- le bureau



Linéaire commercial
Linéaire actif
Linéaire actif non commercial

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux

Protection des commerces artisanaux de proximité et des activités médicales et paramédicales de proximité existants sur les linéaires commerciaux et actifs (interdiction du changement de destination)

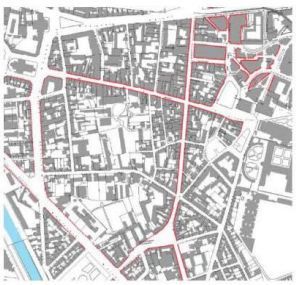
**Définitions**

**Commerce artisanal de proximité**

Établissements commerciaux relevant de l'artisanat de l'alimentation pratiquant principalement la vente de biens et la transformation sur place (commerces de bouche tels que boulangeries, boucheries, poissonneries, fromageries, pâtisseries, chocolateries...) et de l'artisanat de réparation, de fabrication, de création, de transformation ou de service comportant la vente de biens ou de services (fleuriste, bijoutier, graveur, luthier, couturier, cordonnier, coiffeur...)

**Activités médicales et paramédicales de proximité**

Établissements ayant pour objet l'exercice d'une profession médicale ou d'une profession d'auxiliaire médical (médecin, chirurgien, dentiste, sage-femme, infirmier ou infirmière, masseur-kinésithérapeute, pédicure-podologue, ...)



Linéaire commercial
Linéaire actif
Linéaire actif non commercial

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



## Stationnement des deux-roues non motorisés

- **Amélioration des règles qualitatives**
  - Prévoir des stationnements facilement utilisables et sécurisés
  - Prévoir des stationnements pour les vélos cargo avec des prescriptions particulières (longueur / giration ...)
  - Possibilité de mutualiser les locaux vélos pour plusieurs bâtiments sur les espaces libres communs
  - Interdiction des locaux vélos créant des flux dans les parties communes des bâtiments

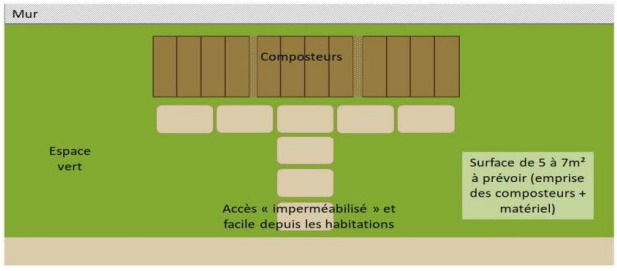
plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## La gestion des biodéchets

- **Instauration de l'obligation d'aménagement d'un site de compostage pour les opérations de logements**
  - 1 site de compostage par tranche de 100 logements
  - À l'extérieur des bâtiments, à distance d'au moins 10 mètres des logements, sur un sol plat, en pleine terre non planté d'arbres, accessible pour les habitants




plan local d'urbanisme intercommunal

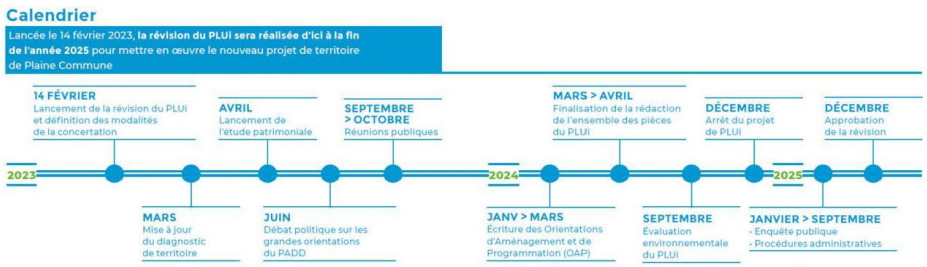
Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## Calendrier de la révision




plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis



## On vous concerte !

**Par mail**

**concertationplui@plainecommune.fr**

*Jusqu'au 18 octobre*

**Par internet**

**plainecommune.fr/revision-plui/**

**Par courrier**

Plaine Commune
Direction de l'urbanisme règlementaire
Concertation sur la révision du PLUi
21 avenue Jules-Rimet - 93218 Saint Denis CEDEX

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# 10 LE DOSSIER DE CONCERTATION

Voici le contenu détaillé du dossier de concertation au 18 octobre 2024 :

1. **Délibération de prescription de la Révision du PLUi**
2. **Support de présentation - Réunion publique Révision PLUi phase 1**
3. **Panneaux de l'exposition évolutive et itinérante du PLUi**
4. **Compte-rendu Réunion publique du 26/09/2023**
5. **Compte-rendu Réunion publique du 10/10/2023**
6. **Support de présentation - réunion publique révision PLUI Phase 2**
7. **Rapport de consultation**
8. **Compte-rendu réunion publique du 05/03/2024**
9. **Compte-rendu réunion publique du 19/03/2024**
10. **Support de présentation - réunion publique révision PLUI Phase 3**
11. **Compte-rendu réunion publique du 08/10/2024**

# 11 LES OBSERVATIONS REÇUES PAR MAIL

Cette annexe contient la liste et le contenu des observations reçues dans le cadre de la concertation préalable. Les observations sont rendues anonymes.

| N° | Date | Thèmes | Observation | Réponse |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 05/10/2023 | Volet Patrimoine | En tant qu'habitant et acteur socioculturel et environnemental, me souhaite intégrer un collectif en vie d'identifier me patrimoine remarquable pour me valoriser à l'échelle du territoire en participant à des balades urbaines, réunions publiques, questionnaires, etc. | Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 5 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune. Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. . https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/ |
| 2 | 06/10/2023 | Volet Patrimoine | Je souhaiterai participer dans la mesure du possible à l'étude du patrimoine remarquable élaborée dans le cadre du plu-i. | Bonjour,<br>Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 6 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune.<br>Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. . https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/ |
| 3 | 13/10/2023 | Volet Patrimoine | Habitante de l'Ile St Denis, je serais intéressée pour rejoindre le collectif patrimoine. | Bonjour, Le travail sur la révision du PLUi de Plaine Commune, dont le volet Patrimoine est un axe majeur se poursuit. Par votre mail du 13 octobre dernier, vous exprimez votre souhait de participer en tant qu'habitante du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers Citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune.<br>Pour cela, nous vous invitons à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours via notre site internet. https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/ |
| 4 | 07/11/2023 | Volet Patrimoine | Brest métropole va lancer prochainement une étude pour alimenter le volet patrimonial dans le cadre de la révision de notre PLU-i. Dans ce cadre, serait-il possible de me transmettre le cahier des charges de la mission que vous avez lancée, pour inspiration ? | Ne concerne pas la révision du PLUi |
| 5 | 29/12/2023 | Volet Patrimoine | Objet : patrimoine bâti remarquable : Sommes 2 personnes intéressées à intégrer le collectif de révision du PLUI | Bonjour, |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Je fais suite à votre mail dans lequel vous exprimez le souhait de participer en tant qu'habitant du territoire, au travail qui va se mettre en place sous forme d'ateliers-citoyens autour de ce qui fait patrimoine à Plaine Commune dans le cadre de la révision du PLUi.<br><br>Pour cela, je vous invite à vous inscrire sur la plateforme en ligne, mise en place avec notre prestataire chargé de l'étude en cours sur le volet patrimonial du PLUi, via notre site internet.<br><br>https://plainecommune.fr/le-volet-patrimoine-du-plui/ |
| 6 | 12/01/2024 | Ne concerne pas la révision | L'Ordre des architectes d'Île-de-France a mis en place un questionnaire visant à évaluer les relations entre les autorités chargées de l'instruction des demandes d'urbanisme et les architectes en Île-de-France. Ce sondage vise à dresser un état des lieux de ces interactions, ainsi que des défis et des éventuelles difficultés pouvant être rencontrés dans le processus d'instruction des dossiers. Une démarche menée dans la perspective de faire émerger, par des échanges constructifs, des solutions pour instaurer des pratiques plus efficaces. À ce titre, je vous remercie par avance pour le temps que vous voudrez bien consacrer à ce questionnaire (10min environ), dont les réponses permettront à l'Ordre d'améliorer son approche en matière d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme : https://form.jotform.com/233462142088353 | Ne concerne pas la révision du PLUi |
| 7 | 1er/02/2024 | | Je suis copropriétaire sur Aubervilliers et je souhaite mener un projet de surélévation sur l'immeuble où je suis propriétaire, à Aubervilliers. Pour cela, j'aimerai prendre le maximum d'informations et voir si mon projet est viable. Pouvez-vous m'envoyer le PLUI de la ville svp et/ou me mettre en relation avec les personnes en charge de l'urbanisme à Aubervilliers ? | Ne concerne pas la révision du PLUi |
| 8 | 15/02/2024 | Création ER pour espace verts | Comme vous le savez, la ville d'Aubervilliers est très carencée en espaces verts ouverts au public. La parcelle N°930010000L0017 qui accueille au cœur du centre-ville de vastes locaux commerciaux/logistiques, en mauvais état et partiellement vacants, serait un endroit idéal | Pas de réponse |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | pour y aménager un parc accessible aux habitants, qui sont très demandeurs. Serait-il possible d'envisager, dans le cadre de la concertation pour la modification du Plui, le classement de cette parcelle en futurs espaces verts ? Ci-dessous une vue aérienne avec les locaux en question, cerclés en rouge<br><br>: | |
| 9 | 06/03/2024 | Volet Patrimoine | J'aurais souhaité m'inscrire à une ou plusieurs visites indiquées sur votre site. « *L'organisation de 3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants sur le territoire : le samedi 27 avril 2024 de 9h30 à 12h30le samedi 1er juin 2024 de 9h30 à 12h30le samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h30 »* Comment fait-on ? De plus, j'ai cru comprendre qu'il y avait des thèmes associés à chaque visite, où peut-on les retrouver ? De même pour les 3 ateliers "patrimoine", y'a-t-il des thèmes ou sont-ils tous identiques ? | Mail transmis au prestataire « démarche participative – Patrimoine » pour prise de contact<br>« *Merci à vous de contacter Madame R… (cf mail ci-dessous) qui a fait part de son intérêt pour les ateliers et les balades sur la boite mail « concertation PLUi ».* |
| 10 | 07/03/2024 | Volet Patrimoine | Par ce message, je vous interpelle par rapport à la fiche STD064 du 27 juin 2023 (page 350), qui prescrit une interdiction stricte de toute ITE sur le bâti patrimonial des maisons ouvrières « LE COIN DU FEU » situées entre les rues Berne et Prairial (Fiche de Patrimoine Bâti de la ville de Saint-Denis STD064) : "Toutes propositions d'isolation par l'extérieur (ITE) sont à proscrire." Près de la moitié des déperditions énergétiques de notre habitation située au 1 Passage Georges Picot est due aux murs de notre maison, selon le rapport 17/10/2023 de LADES expertise et nous ne pouvons retenir une isolation thermique des façades par l'intérieur en raison de l'exiguïté de notre maison, notamment des chambres à l'étage qui font actuellement 8 et 9 m² ainsi que par l'ensemble des modifications d'électricité et de plomberie que cela engendrerait dans une habitation dans laquelle nous vivons quotidiennement sans maison secondaire Les nouvelles et actuelles prescriptions de la Fiche de Patrimoine Bâti semblent | Pas de réponse |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | forcer l'historicisme au-delà du raisonnable, et notamment dans le cas de rénovations destinées à une fonction d'habitation "réelle" et non à un devenir de musée, et alors même que la maîtrise de la dépense énergétique et des rejets de gaz à effet de serre (GES) sont érigés en enjeux nationaux | |
| **11** | 24/03/ 2024 | Volet Patrimoine | Je souhaiterais participer à l'étude sur le volet patrimoine du PLUI. | Mail transmis au prestataire « démarche participative – patrimoine |
| **12** | 23/04/ 2024 | Volet Patrimoine | Habitante de Saint-Ouen-sur-Seine, j'aimerais participer à la révision du volet patrimoine du PLUI de Plaine Commune. Le patrimoine tant matériel qu'immatériel, protégé ou non, est à mes yeux un des piliers de la cohésion de nos villes et son recensement de manière ouverte en intégrant les populations est une démarche à laquelle je suis très sensible et que j'aimerais soutenir tant que faire se peut. Malheureusement, j'ai manqué la date limite d'inscription pour les ateliers et n'ai pu remplir votre questionnaire. Est-il encore envisageable d'intégrer ce projet ?<br><br>Chère équipe, Je vous remercie pour votre réponse et l'envoi du formulaire. J'ai pu m'inscrire à la balade atelier du 27 avril. | Nous sommes désolés, mais les inscriptions sont effectivement closes pour participer aux ateliers citoyens ; d'autant que le premier a eu lieu le 3 avril. Nous ne pouvons donc accéder à votre demande. Néanmoins, nous vous incitons à vous inscrire aux balades ateliers des 27 avril, 1er juin et 29 juin. a date limite pour la première balade est ce jour ; Vous pouvez vous inscrire via le lien suivant : https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdBT-_ySd93ufR2u_zfFRfRHDZo4g<br>En cas de difficultés, nous pouvons le faire pour vous pour la balade de samedi 27 avril. Cependant, merci de nous confirmer votre souhait au plus tard avant la fin de la journée. Par ailleurs, il est indispensable de nous communiquer votre numéro de téléphone, afin que notre prestataire puisse vous recontacter avant cette visite. Mais attention, le nombre d'inscrits est limité à 20. En vous remerciant pour l'intérêt que vous témoignez pour cette thématique, |
| **13** | 16/05/ 2024 | Volet Patrimoine | Je suis résidant de la commune de Saint-Denis, dans la rue Sorin, visée par le volet patrimoine du PLUi. Je souhaiterais donc participera l'atelier citoyen. Du. 4 juin prochain à votre siège. Est-il. Encore possible de s'inscrire ? | Avec un peu de retard, nous faisons suite à votre mail. Les ateliers- citoyens ont débuté le 3 avril dernier. La semaine prochaine constituera le 3eme et dernier atelier. Le groupe s'est constitué après inscriptions sur le site, inscriptions closes en amont de ce premier atelier. L'objectif de ces temps est de mener un travail autour de ce qui constitue du Patrimoine sur le territoire de Plaine Commune, au cours des différentes sessions organisées au siège dans une logique d'échanges entres les participants eux-mêmes et nos prestataires ; il s'agit ainsi d'un travail en continuité avec un groupe constitué ayant et des objectifs discutés en intra du groupe. De ce fait, nous ne pouvons donner suite à votre demande. Cependant, nous organisons également des balades-ateliers ouvertes à tous. La prochaine a lieu ce samedi 1er juin, sur Épinay Sur Seine autour de la thématique des différentes formes du pavillonnaire. Le Rdv est à 9h3O à l'arrêt du Tram T8 "Rose Bertin" et se terminera par un atelier de restitution au sein dans local de la Ville à proximité de l'arrêt de Tram T8 "Les Mobiles". Si vous souhaitez participer, merci de nous l'indiquer ainsi que votre numéro de téléphone, pour que notre prestataire « Res Publica" puisse vous joindre. En espérant que vous puissiez vous joindre à cette balade. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **14** | 22/05/2024 | Demande de communication de documents (PADD) | Dans le cadre de la mission confiée par l'un de mes clients, j'aurais souhaité savoir si le Conseil de Territoire de l'EPT avait d'ores-et-déjà tenu le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLUi. SI tel est le cas, serait-il possible de me transmettre en retour de ce mail la délibération y procédant ; et dans le cas contraire, avez-vous connaissance d'une date approximative à laquelle se tiendra ce débat ? | Bonjour Maître,<br><br>Je me permets de revenir vers vous suite à votre demande afin de vous confirmer que le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu en Conseil du Territoire le 27 Juin 2023.<br>La délibération qui en découle est disponible sur le site internet de Plaine Commune sur la page dédiée aux délibérations de Plaine Commune.<br><br>Restant à votre disposition pour tout complément d'informations, |
| **15** | 26/06/2024 | Volet Patrimoine | Je suis intéressée pas la balade de samedi 29 juin. Est-il encore possible de s'inscrire ? | Mail transmis au prestataire « démarche participative -volet Patrimoine<br>« Nous venons de recevoir 2 demandes d'inscription supplémentaires à la balade de demain sur la boite de concertation de la révision du PLUi (voir ci-dessous) au nom de : M. G et A. R |
| **16** | 26/06/2024 | Volet Patrimoine | Bonjour, moi aussi je suis intéressé. | Mail transmis au prestataire « démarche participative -volet Patrimoine<br>« Nous venons de recevoir 2 demandes d'inscription supplémentaires à la balade de demain sur la boite de concertation de la révision du PLUi (voir ci-dessous) au nom de : M. G et A. R |
| **17** | 11/09/2024 | Volet Patrimoine | J'ai trouvé votre adresse sur cette page Web. Je m'intéresse de prêt en tant que propriétaire habitant et membre du conseil syndical de ma copropriété. Je souhaiterai si possible être mis au courant des prochains ateliers, des prochaines réunions d'information, ainsi que des actualités concernant l'avancement de ce projet. Je m'intéresse surtout à l'aspect patrimonial. Notre copropriété/bâtiment est déjà selon l'ancien PLUI (annexe patrimoine) dans la catégorie ; "Niveau 1 - Bâtiment à protéger en totalité pour son ancienneté et son intérêt architectural historique ». Notre copropriété s'engagera prochainement dans une démarche de diagnostic technique général DTG en prévision d'un plan de rénovation général énergétique, pratique, esthétique et patrimonial dans l'idéal et dans la mesure de nos possibles. Le tout étant déjà voté en AG et prévu pour 2025. Notre bâtiment est un musée, une mémoire collective que nous aimerions préserver, mettre en valeur, pour nous-même et les générations futures. Merci beaucoup pour votre travail. | Bonjour Monsieur,<br><br>Désolée de revenir tardivement vers vous.<br><br>Concernant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), une prochaine réunion publique est prévue le mardi 8 octobre prochain (dont vous avez été informé par mail).<br>Le projet devrait être arrêté d'ici la fin de l'année et sera soumis à enquête publique dans le courant de l'année 2025. Les habitants en seront informés.<br><br>Cette procédure de révision porte notamment sur le patrimoine bâti identifié dans le PLUi actuel pour ses caractéristiques architecturales, historiques et / ou culturelles à préserver / mettre en valeur. Dans ce cadre, les fiches patrimoine existantes ont été retravaillées dans leur contenu et hiérarchisées dans leurs protections. La copropriété où vous résidez n'est pas aujourd'hui identifiée comme patrimoine à protéger au titre du PLUi (le PLU antérieur de Saint-Denis identifiait dans sa fiche ensemble n°55 l'ensemble des bâtiments situés place Jean Jaurès et le long de la rue de la République mais le 62-64 rue de la République n'était pas considéré comme « objet remarquable »).<br><br>Votre copropriété est néanmoins située dans les périmètres de protection des 500m autour des nombreux monuments historiques que compte le centre-ville de Saint-Denis. A ce titre, elle bénéficie d'une « protection » dans la |

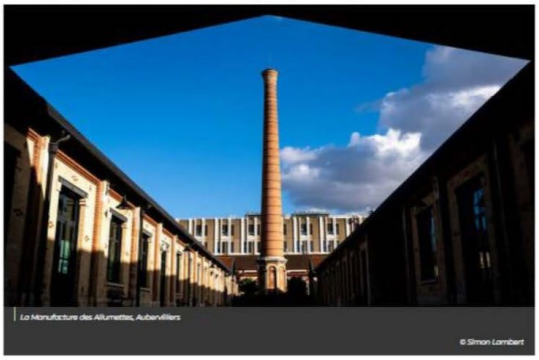
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | mesure où tous les travaux envisagés doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.<br><br>Concernant enfin la démarche participative qui avait été mise en place pour informer / sensibiliser sur le volet patrimoine bâti du PLUi, elle est malheureusement achevée. Elle était directement liée à la procédure de révision du PLUi.<br><br>Bien à vous,<br><br>Concertation Révision PLUi |
| **18** | 22/09/2024 | Qualité du bâti – 1% culturel | Pour toutes les constructions, imposer que 1% de la dépense soit allouée à la CULTURE | Bonjour,<br><br>La question du 1% de la dépense allouée à la culture, ne relevant pas du Code de l'Urbanisme, nous ne pouvons pas la réglementer dans un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.<br>Le document d'urbanisme se doit de respecter le cadre du Code de l'Urbanisme.<br><br>« Concertation révision PLUi » |
| **19** | 23/09/2024 | Demande de transmission documents | Serait-il possible d'avoir les documents présentant les modifications du PLUI proposées pour les villes de Saint-Denis, Saint-Ouen, L'Île-Saint-Denis et Épinay-sur-Seine ? | Bonjour,<br><br>Tout d'abord, nous sommes désolés de cette réponse tardive.<br><br>Les documents du PLUi révisé, seront présentés lors de l'enquête publique au cours du second semestre 2025.<br>Cependant, vous pouvez dès à présent consulter, la page internet de Plaine Commune, destinée à la révision : https://plainecommune.fr/revision-plui/ où vous trouverez les grands axes de cette procédure, ainsi que des documents de présentation<br><br>« Concertation Révision PLUi » |

# 12 LE QUESTIONNAIRE « QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ? »

## QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE À PLAINE COMMUNE ?

TOURISME ET PATRIMOINE | PLUI
Publié le 07/03/2024

Derniers jours pour vous inscrire à notre démarche participative sur le patrimoine !



La Manufacture des Allumettes, Aubervilliers

© Simon Lambert

Donnez votre avis ! Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal du territoire, Plaine Commune invite les habitants à exprimer leur ressenti sur le patrimoine. À ce titre, vous pouvez répondre à notre questionnaire en ligne et/ou participer à des balades et ateliers sur le territoire.

**Plaine Commune a lancé la révision de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au début de l'année 2023. Un des objectifs de la révision du PLUi est d'affiner,** de consolider et de compléter **le volet patrimonial existant dans le document d'urbanisme** actuellement en vigueur. **Aujourd'hui, 1 065 bâtiments sont déjà protégés par le PLUi pour leurs caractéristiques architecturales, historiques ou culturelles.**

### Vous concerter pour mieux réviser

**Plaine Commune a besoin de votre point de vue d'habitant du territoire pour remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine.** Nous vous proposons de prendre quelques minutes pour compléter le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »

JE RÉPONDS AU QUESTIONNAIRE

### Des balades et des ateliers pour approfondir et échanger

Cette volonté de vous associer tout au long de cette démarche trouvera un prolongement dans :

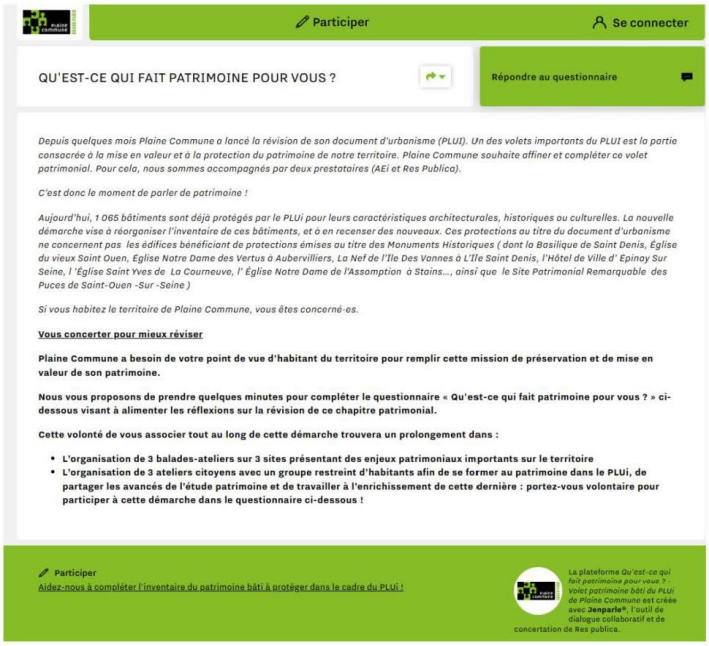
- **3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants** sur le territoire : samedi 27 avril de 9h30 à 12h30 , samedi 1er juin de 9h30 à 12h30 et samedi 29/06 de 9h30 à 12h30
- **3 ateliers citoyens avec un groupe restreint d'habitants afin de se former au patrimoine dans le PLUi**, et de travailler à l'enrichissement de la révision : mercredi 3 avril de 18h30 à 21 h30, mardi 14 mai de 18h30 à 21 h30 et mardi 4 juin de 18h30 à 21 h30

**DERNIERS JOURS POUR S'INSCRIRE À CETTE DÉMARCHE PARTICIPATIVE !**

Pour participer à ces ateliers, répondez au questionnaire ci-dessus ou en vous manifestant par mail à l'adresse suivante : concertationplui@plainecommune.fr. **Vous pouvez vous inscrire à cette démarche jusqu'à mi-mars.**

EN SAVOIR PLUS SUR LE PLUI DE PLAINE COMMUNE

plan local d'urbanisme intercommunal
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



Participer Se connecter

QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ?

Répondre au questionnaire

*Depuis quelques mois Plaine Commune a lancé la révision de son document d'urbanisme (PLUI). Un des volets importants du PLUI est la partie consacrée à la mise en valeur et à la protection du patrimoine de notre territoire. Plaine Commune souhaite affiner et compléter ce volet patrimonial. Pour cela, nous sommes accompagnés par deux prestataires (AEi et Res Publica).*

*C'est donc le moment de parler de patrimoine !*

*Aujourd'hui, 1 065 bâtiments sont déjà protégés par le PLUi pour leurs caractéristiques architecturales, historiques ou culturelles. La nouvelle démarche vise à réorganiser l'inventaire de ces bâtiments, et à en recenser des nouveaux. Ces protections au titre du document d'urbanisme ne concernent pas les édifices bénéficiant de protections émises au titre des Monuments Historiques ( dont la Basilique de Saint Denis, Église du vieux Saint Ouen, Eglise Notre Dame des Vertus à Aubervilliers, La Nef de l'Île Des Vannes à L'Île Saint Denis, l'Hôtel de Ville d' Epinay Sur Seine, l 'Église Saint Yves de La Courneuve, l' Église Notre Dame de l'Assomption à Stains..., ainsi que le Site Patrimonial Remarquable des Puces de Saint-Ouen -Sur -Seine )*

*Si vous habitez le territoire de Plaine Commune, vous êtes concerné·es.*

**Vous concerter pour mieux réviser**

**Plaine Commune a besoin de votre point de vue d'habitant du territoire pour remplir cette mission de préservation et de mise en valeur de son patrimoine.**

**Nous vous proposons de prendre quelques minutes pour compléter le questionnaire « Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? » ci-dessous visant à alimenter les réflexions sur la révision de ce chapitre patrimonial.**

**Cette volonté de vous associer tout au long de cette démarche trouvera un prolongement dans :**

- **L'organisation de 3 balades-ateliers sur 3 sites présentant des enjeux patrimoniaux importants sur le territoire**
- **L'organisation de 3 ateliers citoyens avec un groupe restreint d'habitants afin de se former au patrimoine dans le PLUi, de partager les avancés de l'étude patrimoine et de travailler à l'enrichissement de cette dernière : portez-vous volontaire pour participer à cette démarche dans le questionnaire ci-dessous !**

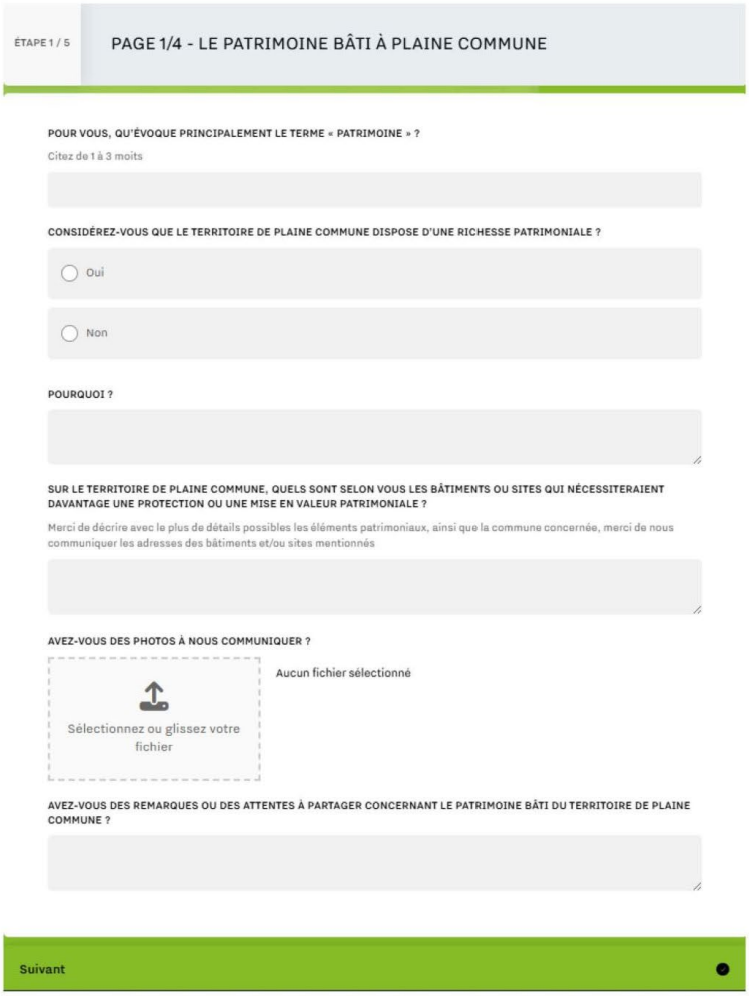
Participer

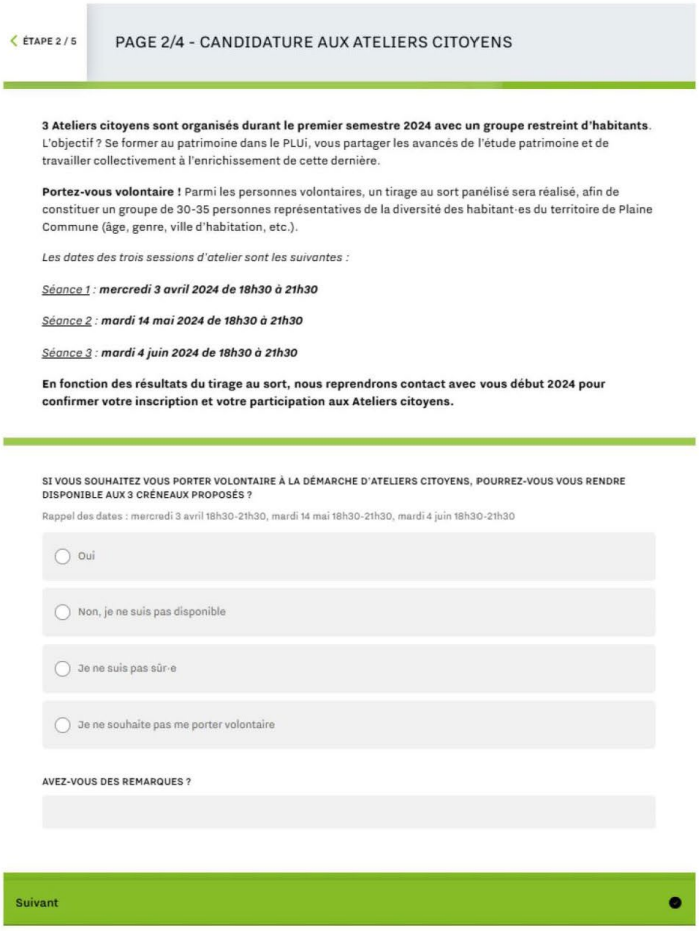
Aidez-nous à compléter l'inventaire du patrimoine bâti à protéger dans le cadre du PLUi !

La plateforme *Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? - Volet patrimoine bâti du PLUi de Plaine Commune* est créée avec **Jenparle®**, l'outil de dialogue collaboratif et de concertation de Res publica.

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis


ÉTAPE 1 / 5
PAGE 1/4 - LE PATRIMOINE BÂTI À PLAINE COMMUNE
POUR VOUS, QU'ÉVOQUE PRINCIPALEMENT LE TERME « PATRIMOINE » ?
Citez de 1 à 3 moits
CONSIDÉREZ-VOUS QUE LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE DISPOSE D'UNE RICHESSE PATRIMONIALE ?
Oui
Non
POURQUOI ?
SUR LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE, QUELS SONT SELON VOUS LES BÂTIMENTS OU SITES QUI NÉCESSITERAIENT DAVANTAGE UNE PROTECTION OU UNE MISE EN VALEUR PATRIMONIALE ?
Merci de décrire avec le plus de détails possibles les éléments patrimoniaux, ainsi que la commune concernée, merci de nous communiquer les adresses des bâtiments et/ou sites mentionnés
AVEZ-VOUS DES PHOTOS À NOUS COMMUNIQUER ?
Aucun fichier sélectionné
Sélectionnez ou glissez votre fichier
AVEZ-VOUS DES REMARQUES OU DES ATTENTES À PARTAGER CONCERNANT LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE ?
Suivant



ÉTAPE 2 / 5

PAGE 2/4 - CANDIDATURE AUX ATELIERS CITOYENS

**3 Ateliers citoyens sont organisés durant le premier semestre 2024 avec un groupe restreint d'habitants.** L'objectif ? Se former au patrimoine dans le PLUi, vous partager les avancés de l'étude patrimoine et de travailler collectivement à l'enrichissement de cette dernière.

**Portez-vous volontaire !** Parmi les personnes volontaires, un tirage au sort panélisé sera réalisé, afin de constituer un groupe de 30-35 personnes représentatives de la diversité des habitant·es du territoire de Plaine Commune (âge, genre, ville d'habitation, etc.).

*Les dates des trois sessions d'atelier sont les suivantes :*

*Séance 1 : **mercredi 3 avril 2024 de 18h30 à 21h30***

*Séance 2 : **mardi 14 mai 2024 de 18h30 à 21h30***

*Séance 3 : **mardi 4 juin 2024 de 18h30 à 21h30***

**En fonction des résultats du tirage au sort, nous reprendrons contact avec vous début 2024 pour confirmer votre inscription et votre participation aux Ateliers citoyens.**

SI VOUS SOUHAITEZ VOUS PORTER VOLONTAIRE À LA DÉMARCHE D'ATELIERS CITOYENS, POURREZ-VOUS VOUS RENDRE DISPONIBLE AUX 3 CRÉNEAUX PROPOSÉS ?

Rappel des dates : mercredi 3 avril 18h30-21h30, mardi 14 mai 18h30-21h30, mardi 4 juin 18h30-21h30

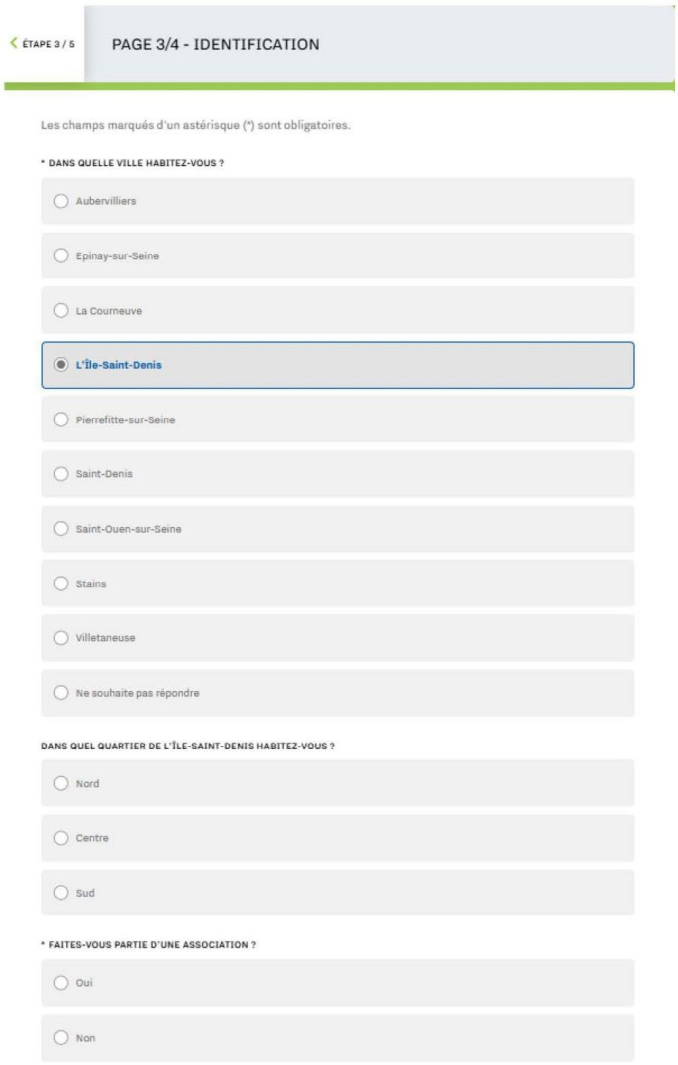
- ○ Oui
- ○ Non, je ne suis pas disponible
- ○ Je ne suis pas sûr·e
- ○ Je ne souhaite pas me porter volontaire

AVEZ-VOUS DES REMARQUES ?

Suivant

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



ÉTAPE 3 / 5

PAGE 3/4 - IDENTIFICATION

Les champs marqués d'un astérisque (*) sont obligatoires.

* DANS QUELLE VILLE HABITEZ-VOUS ?

- Aubervilliers
- Epinay-sur-Seine
- La Courneuve
- L'Île-Saint-Denis
- Pierrefitte-sur-Seine
- Saint-Denis
- Saint-Ouen-sur-Seine
- Stains
- Villetaneuse
- Ne souhaite pas répondre

DANS QUEL QUARTIER DE L'ÎLE-SAINT-DENIS HABITEZ-VOUS ?

- Nord
- Centre
- Sud

* FAITES-VOUS PARTIE D'UNE ASSOCIATION ?

- Oui
- Non

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis



ÂGE

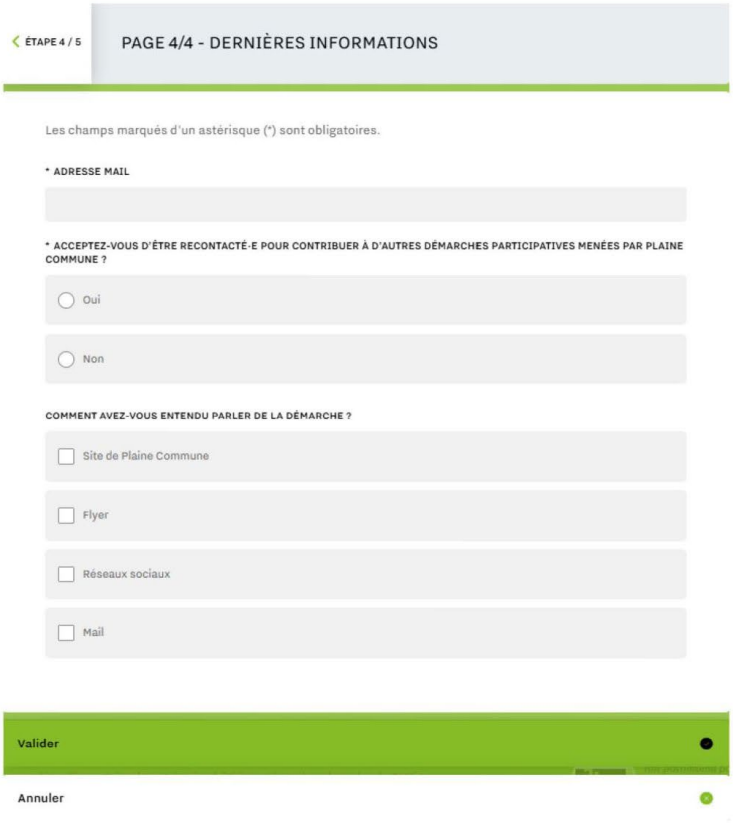
- 18-24 ans
- 25-34 ans
- 35-44 ans
- 45-54 ans
- 55-64 ans
- 65 ans et plus
- Ne souhaite pas répondre

GENRE

- Masculin
- Féminin
- Non binaire

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

- Artisan, commerçant·e ou chef·fe d'entreprise
- Cadre ou profession intellectuelle supérieure
- Profession intermédiaire
- Employé·e
- Ouvrier
- Sans activité professionnelle
- Retraité·e ou pré-retraité·e
- Étudiant·e
- Femme ou homme au foyer
- Ne souhaite pas répondre


ÉTAPE 4 / 5
PAGE 4/4 - DERNIÈRES INFORMATIONS
Les champs marqués d'un astérisque (*) sont obligatoires.
* ADRESSE MAIL
* ACCEPTEZ-VOUS D'ÊTRE RECONTACTÉ·E POUR CONTRIBUER À D'AUTRES DÉMARCHES PARTICIPATIVES MENÉES PAR PLAINE COMMUNE ?
Oui
Non
COMMENT AVEZ-VOUS ENTENDU PARLER DE LA DÉMARCHE ?
Site de Plaine Commune
Flyer
Réseaux sociaux
Mail
Valider
Annuler

# 13 ANALYSE DES RESULTATS DU QUESTIONNAIRE EN LIGNE « QU'EST-CE QUI FAIT PATRIMOINE POUR VOUS ? »

**Sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune**

**Démarche participative**

**Synthèse du questionnaire en ligne**

**«Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ? »**

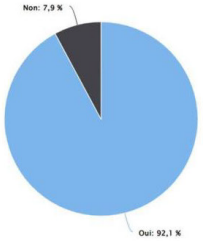
*Dans le cadre de la sécurisation et de la confortation du volet patrimoine bâti du PLUi, Plaine Commune a lancé une démarche participative pour recueillir les avis et les contributions des habitant.es. Un questionnaire a été mis en ligne entre le 16 novembre 2023 et le 24 mars 2024. Il a reçu **165 réponses** ! Le présent document en présente la synthèse.*

## I. Regards des habitant.es sur le patrimoine bâti à Plaine Commune

***5 questions** pour capter le ressenti des habitant·es concernant le patrimoine de leur territoire.*

**Considérez-vous que le territoire de Plaine Commune dispose d'une richesse patrimoniale ?**

**C'est OUI pour 9 personnes sur 10 !**




Pour justifier leurs réponses, les habitant.es ont cité plusieurs types de bâtis patrimoniaux qui enrichissent le territoire :

- Un patrimoine historique à valoriser. Qui témoigne des différentes « couches » de l'Histoire , une histoire « vivante » pour un territoire aux multiples cultures qui interagissent.
- Un patrimoine industriel à préserver, témoin d'une activité économique sur laquelle s'est construite le territoire.
- Un patrimoine naturel avec de beaux mais rares espaces à préserver.
- Un patrimoine architectural unique, témoin d'une urbanisation « chaotique »

Si l'existence d'un bâti patrimonial semble indéniable sur le territoire, il ne serait « pas encore » assez reconnu selon certain.es répondant.es. L'histoire du territoire aurait tendance « à disparaître » mêmes si plusieurs époques sont « visibles » (romaines, médiévale, contemporaine).

Le patrimoine bâti aurait aussi tendance à être « invisibilisé » au gré des évolutions urbaines constantes et rapides à Plaine Commune.

**Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

## Pour vous, qu'évoque principalement le terme « patrimoine » ?

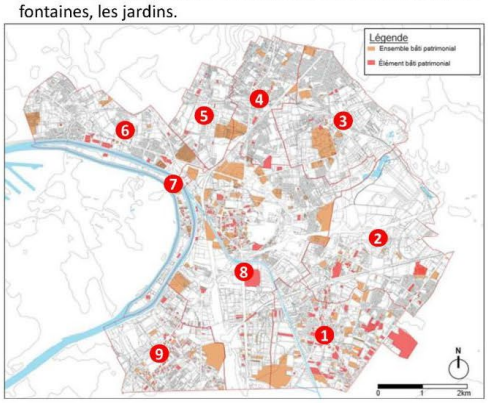
On retrouve deux des dimensions citées précédemment comme « faisant » patrimoine : **l'Histoire** du territoire et la dimension **architecturale et esthétique** du bâti.




## Sur le territoire de Plaine Commune, quels sont selon vous les bâtiments ou sites qui nécessiteraient davantage une protection ou une mise en valeur patrimoniale ?

Parmi les réponses, on retrouve de nombreux bâtiments **déjà protégés** (repérés sur la carte) **mais pas seulement** : des lieux chargés d'histoire locale, des bâtiments marqueurs des centres-villes, les anciens habitats et sites ouvriers, des pavillons, des maisons et immeubles typiques du territoire mais aussi atypiques, le patrimoine ferroviaire, les berges du canal, les anciens séchoirs.

D'autres propositions portent sur des objets qui habillent le bâti et/ou l'espace public : les faïences, les mosaïques, les fontaines, les jardins.




**Principaux bâtis ou ensembles cités par les répondant.es**

1. **Aubervilliers :** le quartier du Montfort, la cité de la Maladrerie, le jardin des Vertus, 9 rue de la Nouvelle France, le Fort...
2. **La Courneuve** : la cité Rateau, le parc Georges-Valbon, les halles Babcock...
3. **Stains** : la cité-jardin
4. **Pierrefitte-sur-Seine** : le bâtiment des archives nationales
5. **Villetaneuse :** la tour des jeunes mariés, les logements Renaudie et Gailhoustet, la rue 19 mars 1962...
6. **Epinay-sur-Seine :** la mairie, l'église Notre-Dame des missions, l'église Saint Médard
7. **L'Ile Saint-Denis** : les maisons allumettes, les entrepôts des Galeries Lafayette, l'ancienne centrale Unibeton...
8. **Saint-Denis:** la Basilique, le Stade de France, L'Orfèvrerie, la Maltournée, la Chaufferie,...
9. **Saint-Ouen** :les bâtiments industriels, les Puces, le château, les docks, la patinoire, ...

**Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune**

## Avez-vous des photos à communiquer ?



9 rue de la Nouvelle France à Aubervilliers



Unibéton à L'Ile-Saint-Denis



Cité Renaudie à Villetaneuse



Fontaine de la porte de Montmartre à Saint-Ouen-sur-Seine

## Avez-vous des remarques ou des attentes à partager concernant le patrimoine bâti du territoire de Plaine Commune ?

**Volonté de conserver le patrimoine**

- Privilégier le fait de construire autour ou avec l'existant
- Arrêter la densification de l'habitat, l'hyper bétonisation
- Protéger le patrimoine ouvrier et industriel, les zones pavillonnaires et leurs jardins
- Développer les espaces verts

**Pour des outils permettant de préserver le patrimoine existant**

- Financer des rénovations
- Protéger des spéculations
- Eviter les dégradations

**Souhait d'une meilleure mise en valeur du patrimoine**

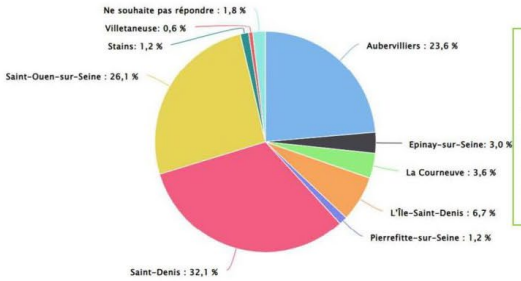
- Pour une meilleure visibilité à l'échelle francilienne : organiser des parcours ludiques de découverte, des balades avec des guides, des parcours thématiques accessibles à vélo
- Remettre le patrimoine bâti à disposition des habitants, par exemple en développant des tiers lieux

**Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune**

plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse | Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

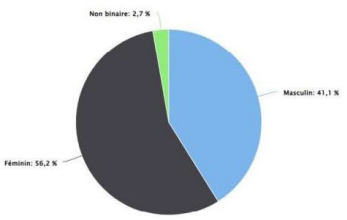
## II. Des répondants aux profils variés

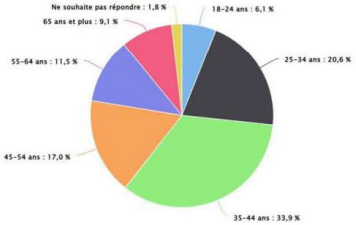


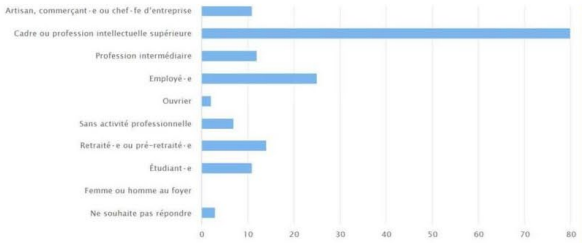

**Une répartition géographique relativement illustrative du territoire**

La majorité des répondant·es réside à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine ou Aubervilliers. A contrario, les villes de Villetaneuse, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et La Courneuve sont sous-représentées.

**La parité et la pyramide des âges** sont globalement bien respectées



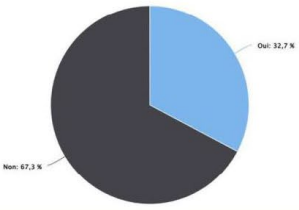




On a une surreprésentation assez nette des **cadres et des professions intellectuelles supérieures (48,5 %),** suivie des employé·es qui représentent 15,2% des répondants. Les personnes sans emploi, au foyer ou retraitées sont sous-représentées.

**Un tiers de participant.es qui s'engagent sur le territoire**

Les répondant·es engagés dans une association intègrent des associations d'échelle locale comme nationale et axées sur diverses thématiques comme le Secours populaire français, la Ligue des Droits de l'Homme, le jardin des noyers à Aubervilliers ou encore Auberbabel.




**Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune**

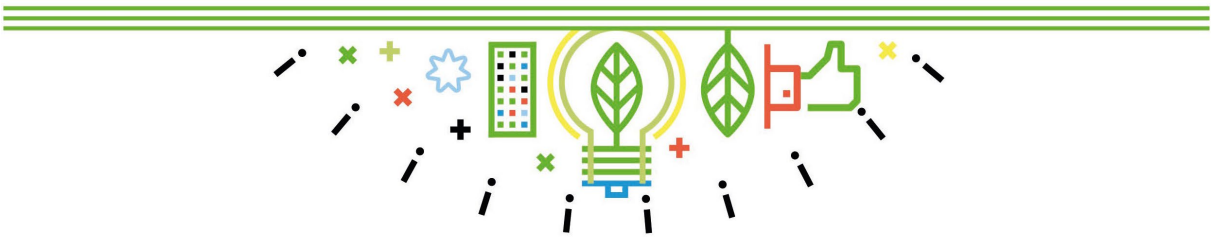
# 4 LISTE DES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

# RÉVISION DU PLUI





# TABLEAUX DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA REVISION DU PLUI SUITE A SON ARRET



plan local d'urbanisme intercommunal

Aubervilliers | La Courneuve | Stains | Villetaneuse
Épinay-s/-Seine | Pierrefitte-s/-Seine | L'Île-St-Denis | Saint-Ouen-s/-Seine | Saint-Denis

# SOMMAIRE

PREAMBULE ..... 6
TOME 0 – PIECES ADMINISTRATIVES ..... 7
0-3 Déclaration environnementale ..... 7
TOME 1 - RAPPORT DE PRESENTATION ..... 8
1-2 Diagnostic et enjeux ..... 8
1-3 Etat initial de l'environnement ..... 14
1-4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 33
1-5 SUIVI ET EVALUATION ..... 36
1-6 Justification des choix ..... 37
TOME 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..... 40
3-1 PREAMBULE DES OAP ..... 40
3-2-1 OAP Santé environnementale ..... 41
3-2-2 OAP Réhabilitation et construction neuve ..... 44
3-2-3 OAP Trame verte et bleue ..... 59
3-2-4 OAP Mise en valeur patrimoniale ..... 62
3-2-5 OAP Développement économique ..... 65
3-2-6 OAP Grands axes et espace public ..... 66
3-2-7 OAP Paysage ..... 68
3-2-8 OAP Seine et canal Saint-Denis ..... 71
OAP sectorielles – Toutes les OAP ..... 75
OAP sectorielles – Aubervilliers ..... 76
3-3-1 OAP Campus Condorcet ..... 76
3-3-2 OAP Fort d'Aubervilliers ..... 76
3-3-3 OAP Pont de Stains ..... 77
3-3-4 OAP Marcreux ..... 78
3-3-5 OAP Ex-parfumeries Piver ..... 80
OAP Sectorielles – Epinay-sur-Seine ..... 83
3-3-6 OAP Villa Charles ..... 83
3-3-7 OAP Orgemont ..... 83
OAP Sectorielles – La Courneuve ..... 95
3-3-8 OAP Babcock ..... 95
3-3-9 OAP Champagnole-Mecano ..... 95
3-3-10 OAP Mermoz ..... 96
3-3-11 OAP Quatre-Routes ..... 98
3-3-12 OAP Quartier de la Mairie ..... 98
3-3-13 OAP Six Routes ..... 100
OAP Sectorielles – L'Île-Saint-Denis ..... 105

3-3-14 OAP Jaurès – 19 mars 1962 ..... 105
OAP sectorielles – COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS (Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine) ..... 107
3-3-16 OAP Jules Vallès ..... 107
3-3-17 OAP Rues de Paris et Maurice David ..... 107
OAP sectorielles - Commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Saint-Denis) ..... 108
3-3-18 OAP Centre-ville de Saint-Denis ..... 108
3-3-19 OAP Plaine Saulnier ..... 110
3-3-20 OAP Pleyel ..... 112
3-3-21 OAP Strasbourg-Saint-Rémy ..... 119
3-3-22 OAP Studios de la Montjoie ..... 119
3-3-23 OAP Duclos – Poterie ..... 122
3-3-24 OAP Calon – Genovesi ..... 122
OAP sectorielles – Saint-Ouen-sur-Seine ..... 123
3-3-25 OAP ZAC des Docks ..... 123
3-3-26 OAP Victor Hugo – Centre Hospitalo-Universitaire – Saint-Ouen – Grand Paris Nord ..... 128
3-3-27 OAP Porte de Saint-Ouen ..... 129
OAP sectorielles – Stains ..... 130
3-3-28 OAP Avenue de Stalingrad ..... 130
3-3-29 OAP Centre-ville de Stains ..... 130
3-3-30 OAP Clos Saint-Lazare Frange Stalingrad ..... 131
OAP sectorielles – Villetaneuse ..... 132
3-3-31 OAP Ilot des Poiriers ..... 132
3-3-32 OAP Pôle Gare Villetaneuse – Université ..... 132
3-3-33 OAP Division Leclerc ..... 132
OAP sectorielles – Intercommunales ..... 133
3-3-15 OAP Village Olympique et Paralympique ..... 133
3-3-34 OAP Pressensé ..... 133
3-3-35 OAP Entrepôt et Magasins Généraux de Paris ..... 134
3-3-36 OAP Les Deux Portes ..... 137
3-3-37 OAP La Briche ..... 149
TOME 4-1 – REGLEMENT ECRIT ..... 150
4-1-1 Règlement Partie 1 – Définitions et dispositions générales ..... 150
4-1-2-1 Règlement Partie 2 – Règlements de zones ..... 185
4-1-2-2 Règlement des zones UP – Zones de projet ..... 192
Pour l'ensemble des zones UP : ..... 192
4-1-2-2-1 Zones UP – Tartres ..... 194
4-1-2-2-2 Zones UP – Aubervilliers ..... 196
4-1-2-2-3 Zones UP - Épinay-sur-Seine ..... 196
4-1-2-2-4 Zones UP - L'Ile-Saint-Denis ..... 197

4-1-2-2-5 Zones UP - La Courneuve ..... 197
4-1-2-2-6 Zones UP - Pierrefitte-sur-Seine ..... 197
4-1-2-2-7 Zones UP - Saint-Denis ..... 198
4-1-2-2-8 Zones UP - Saint-Ouen-sur-Seine ..... 203
4-1-2-2-9 Zones UP – Stains ..... 206
4-1-2-2-10 Zones UP – Villetaneuse ..... 206
4-1-3 Règlement Partie 3 - Patrimoine bâti ..... 207
4-1-3-1 Préambule ..... 207
4-1-3-2 Ensemble des fiches patrimoine ..... 207
4-1-3-2-1 Fiches patrimoine bâti – Aubervilliers ..... 208
4-1-3-2-2 Fiches patrimoine bâti - Épinay-sur-Seine ..... 209
4-1-3-2-3 Fiches patrimoine bâti - La Courneuve ..... 210
4-1-3-2-4 Fiches patrimoine bâti - L'Île-Saint-Denis ..... 212
4-1-3-2-5 Fiches patrimoine bâti - Pierrefitte-sur-Seine ..... 213
4-1-3-2-6 Fiches patrimoine bâti - Saint-Denis ..... 213
4-1-3-2-7 Fiches patrimoine bâti - Saint-Ouen-sur-Seine ..... 215
4-1-3-2-8 Fiches patrimoine bâti – Stains ..... 215
4-1-3-2-9 Fiches patrimoine bâti – Villetaneuse ..... 216
4-1-4 Règlement Partie 4 - Listes du patrimoine arboré ..... 217
4-1-5 Règlement Partie 5 - Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global ..... 218
TOME 4-2 – REGLEMENT GRAPHIQUE ..... 219
Plans de zonage (4-2-1 et 4-2-2) ..... 219
Ensemble du territoire ..... 219
4-2-2-1 Plan de zonage – Aubervilliers ..... 220
4-2-2-2 Plan de zonage - Épinay-sur-Seine ..... 231
4-2-2-3 Plan de zonage - L'Ile-Saint-Denis ..... 241
4-2-2-4 et 4-2-2-5 Plans de zonage - La Courneuve ..... 242
4-2-2-6 Plan de zonage - Pierrefitte-sur-Seine ..... 246
4-2-2-7 et 4-2-2-8 Plans de zonage - Saint-Denis ..... 251
4-2-2-9 Plan de zonage - Saint-Ouen-sur-Seine ..... 264
4-2-2-10 Plan de zonage – Stains ..... 274
4-2-2-11 Plan de zonage – Villetaneuse ..... 280
4-2-3 Plan de la Trame verte et bleue ..... 283
4-2-4 Plans du patrimoine bâti ..... 286
4-2-4 Plan du patrimoine bâti – Aubervilliers ..... 286
4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Épinay-sur-Seine ..... 286
4-2-4 Plan du patrimoine bâti - L'Île-Saint-Denis ..... 286
4-2-4 Plans du patrimoine bâti - La Courneuve Nord et La Courneuve Sud ..... 286
4-2-4 Plans du patrimoine bâti - Saint-Denis Nord et Saint-Denis Sud ..... 286

4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Saint-Ouen-sur-Seine ..... 287
4-2-4 Plan du patrimoine bâti – Stains ..... 287
4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Villetaneuse – Pierrefitte-sur-Seine ..... 287
4-2-5 Plan du patrimoine arboré ..... 288
4-2-8 Plan des périmètres d'obligation de mixité sociale ..... 289
4-2-9 Plan des secteurs de servitude de taille minimale de logements ..... 290
4-2-10 Plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale ..... 290
TOME 5 – ANNEXES ..... 291
5-1 Servitudes d'utilité publique (SUP) ..... 291
5-1-0 Tableau des SUP ..... 291
5-1-1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine ..... 291
5-1-2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ..... 292
5-1-3 Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique ..... 293
5-1-4 Plan des SUP ..... 293
5-2 Annexes règlementaires ..... 293
5-3 Annexes informatives ..... 294

# PREAMBULE

Le présent document liste les modifications apportées au dossier de révision du PLUi depuis son arrêt lors du Conseil de Territoire du 19 novembre 2024 et suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 22 avril au 2 juin 2025 inclus.

Les modifications apportées au projet de révision découlent soit :

- Des avis exprimés par les communes membres de l'EPT Plaine Commune, joints au dossier d'enquête publique ;
- Des avis exprimés par les personnes publiques associées et les autres organismes consultés, joints au dossier d'enquête publique ;
- De l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France ;
- Des observations exprimées durant l'enquête publique ;
- De la prise en compte des recommandations et de la réserve formulées par la Commission d'enquête.

Sont reportées dans le présent document les modifications ayant pour effet de modifier la portée du contenu du document ou la règle. Ne sont pas reportées les modifications de pure forme et n'entraînant pas de modification sur le fond (formulations, orthographe et syntaxe, corrections de coquilles, mise en page…) ni les erreurs matérielles relevées dans le rapport de la commission d'enquête qui n'entrainent pas de modification sur le fond.

Les pièces du PLUi n'apparaissant pas dans la présente note n'ont fait l'objet d'aucune modification notable.

L'évaluation environnementale (document 1-4), l'état initial de l'environnement (document 1-3), la justification des choix (document 1-6) et le résumé non technique (document 1-7) ont été mises à jour au regard des modifications apportées au dossier de révision arrêté.

Par ailleurs, en parallèle de la procédure de révision, le PLUi de Plaine Commune a fait l'objet de trois mises en compatibilité, postérieurement à l'arrêt de la révision :

- MECDU sur le projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris, par un arrêté inter-préfectoral n°2025-1241 du 20 mars 2025 ;
- MECDU sur le projet de la ZAC "Fort d'Aubervilliers" phase 2, par délibération n°CT-25/4261 du Conseil de Territoire du 17 juin 2025 ;
- MECDU sur le projet Molette à La Courneuve, par délibération n°CT-25/4314 du Conseil de Territoire du 23 septembre 2025.

Les modifications résultant de ces MECDU ont bien été intégrées au PLUi mais elles ne sont pas détaillées dans le présent document, car il s'agit de procédures distinctes de celle de la révision du PLUi.

Dans l'ensemble des documents du PLUi, toutes les occurrences de la mention Programme Local de l'Habitat 2022-2027 sont remplacées par Document stratégique et plan d'actions en matière de Politique locale de l'Habitat 2022-2027 (abrégé PLH 2022-2027).

## TOME 0 – PIECES ADMINISTRATIVES

### 0-3 DECLARATION ENVIRONNEMENTALE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 0-3 Déclaration environnementale | Suite à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLUi, la déclaration environnementale de l'élaboration du PLUi est modifiée en conséquence. | |





## TOME 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

### 1-2 DIAGNOSTIC ET ENJEUX

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Chapitre 1 - Plaine Commune, Territoire stratégique de la Métropole<br>2 Un territoire pionnier : la construction de la « coopérative de villes »<br>2.3 Un engagement consolidé en faveur d'un territoire durable<br>*Par extension : tout le document (reprise de l'abréviation PLH 2022-2027)* | Pour anticiper l'approbation du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plaine Commune a manifesté ses objectifs en matière de politique de l'habitat dans un Programme Local de l'Habitat 2022-2027 | Pour anticiper l'approbation du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plaine Commune a manifesté ses objectifs dans un Document stratégique et plan d'action en matière de Politique Locale de l'Habitat pour 2022-2027 (abrégé PLH 2022-2027) |
| Chapitre 6 : Mobilités et déplacement<br>3. Les modes de déplacement<br>3.1 La circulation routière et le stationnement<br>3.2.3 - Les projets de transports collectifs : vers une montée en puissance du réseau de transports collectifs lourds | | <table><tr><td>Prolongement de la ligne 14 du métro à Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine</td><td>Mis en service en 2020</td></tr><tr><td>Prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers</td><td>Mis en service en 2022</td></tr><tr><td>Création des lignes 16 et 17 du métro (Peyet, La Courneuve Six Routes – tronçon commun jusqu'au Bourget RER)</td><td>~~2024~~Deuxième trimestre 2027 pour la ligne 16<br>Horizon 2031 pour la ligne 17</td></tr><tr><td>Prolongement du tramway T8 à Paris (Rosa Parks RER E)</td><td>Engagement des travaux en 2024-2027 avec un horizon de mise en service des premiers tronçons en 2031</td></tr><tr><td>Création ligne 15 du métro<br>~~Tram 11 Express phase 2 (Noisy- le Sec à Sartrouville)~~</td><td>Mise en service à l'horizon 2031~~d~~</td></tr></table> |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3. Les modes de déplacement<br>3.1 La circulation routière et le stationnement<br>3.2.3 - Les projets de transports collectifs : vers une montée en puissance du réseau de transports collectifs lourds | **Des compléments nécessaires**<br>Les projets de transports collectifs lourds qui sont programmés à ce jour ne permettent pas de répondre à l'ensemble des problématiques identifiées. Plaine Commune s'est donc prononcée en faveur de la poursuite du renforcement de l'offre de transports collectifs, à travers :<br>• Une action forte de désenclavement du secteur Nord-Est de Plaine Commune :<br>- A horizon 2025 la création d'un transport collectif en site propre de surface (BHNS et tramway) entre les pôles de Saint-Denis Université (M13), Garges-Sarcelles (RER D et T5) et La Courneuve Six-Routes (futurs M16 et M17), via l'ex N301 et la D29.<br>- A horizon 2035 le prolongement de la ligne 12 du métro depuis Mairie d'Aubervilliers jusqu'à Stains-Cerisaie.<br>• La poursuite du renforcement des liaisons de banlieue à banlieue au Nord de Plaine Commune, avec la mise en service de la phase 2 du T11 Express à l'horizon 2033<br>• La desserte des secteurs de développement du Sud du territoire et les liaisons avec Paris, avec le prolongement Sud du T8 depuis Saint-Denis-Porte de Paris jusqu'à Rosa Parks.<br>• Deux nouvelles stations de métro intermédiaires :<br>- Sur la ligne 7 à Aubervilliers entre la Porte de la Villette et Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemins<br>- Sur la ligne 13 à Saint-Denis entre Pleyel et porte de Paris, dans le secteur de la Plaine Saulnier à proximité du futur Centre Aquatique Olympique. | **Des compléments nécessaires**<br>Les projets de transports collectifs lourds qui sont programmés à ce jour ne permettent pas de répondre à l'ensemble des problématiques identifiées. Plaine Commune s'est donc prononcée en faveur de la poursuite du renforcement de l'offre de transports collectifs, à travers :<br>• Une action forte de désenclavement du secteur Nord-Est de Plaine Commune :<br>- ~~A l'horizon 2025~~ La création d'un transport collectif en site propre de surface (BHNS et tramway) entre les pôles de Saint-Denis Université (M13), Garges-Sarcelles (RER D et T5) et La Courneuve Six-Routes (futurs M16 et M17), via l'ex N301 et la D29.<br>- ~~A l'horizon 2035~~ Le prolongement de la ligne 12 du métro depuis Mairie d'Aubervilliers jusqu'à Stains-Cerisaie.<br>• La poursuite du renforcement des liaisons de banlieue à banlieue au Nord de Plaine Commune, avec le prolongement du tramway T11 Express (phase 2), inscrit au SDRIF-E et en cours d'étude<br>• La desserte des secteurs de développement du Sud du territoire et les liaisons avec Paris, avec le prolongement Sud du T8 depuis Saint-Denis-Porte de Paris jusqu'à Rosa Parks.<br>• Deux nouvelles stations de métro intermédiaires :<br>- Sur la ligne 7 à Aubervilliers entre la Porte de la Villette et Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemin<br>- Sur la ligne 13 à Saint-Denis entre Pleyel et porte de Paris, dans le secteur de la Plaine Saulnier à proximité du futur Centre Aquatique Olympique. |



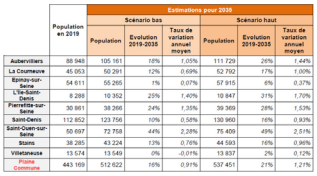
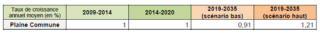
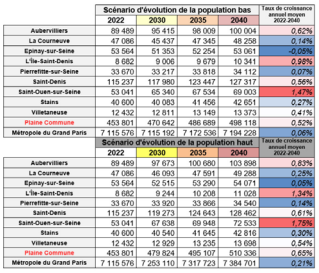


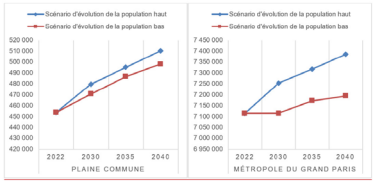
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Chapitre 7 : Analyse urbaine et paysagère<br>4. Une puissante dynamique de transformation urbaine<br>4.2 Un territoire de grands projets<br>4.2.2 Les projets de requalification urbaine | ZAC Centre-Moutier<br>Le programme s'intègre ainsi dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à horizon 2020. Ses enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui pour le développement du Centre-ville que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme :<br>- dans le quartier (arrivée à Mairie d'Aubervilliers du métro ligne 12 en 2021 et de la ligne 15 est du Grand Paris Express en 2030, Opération du Marcreux)<br>- alentour et à l'échelle de la commune (Campus Condorcet, ZAC du Landy, Requalification des berges du canal Saint-Denis en rive droite, NPNRU des secteurs Villette Quatre Chemins et Emile Dubois/Maladrerie, Fort d'Aubervilliers…) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage. | ZAC Centre-Moutier<br>Le programme s'intègre ainsi dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à horizon 2020. Ses enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui pour le développement du Centre-ville que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme :<br>- dans le quartier (arrivée à Mairie d'Aubervilliers du métro ligne 12 en 2021 et de la ligne 15 est du Grand Paris Express à l'horizon 2031, Opération du Marcreux)<br>- alentour et à l'échelle de la commune (Campus Condorcet, ZAC du Landy, Requalification des berges du canal Saint-Denis en rive droite, NPNRU des secteurs Villette Quatre Chemins et Emile Dubois/Maladrerie, Fort d'Aubervilliers…) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Chapitre 7 : Analyse urbaine et paysagère<br>4. Une puissante dynamique de transformation urbaine<br>4.2 Un territoire de grands projets<br>4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation | **La ZAC Port-Chemin-Vert :** Cette ZAC du Nord d'Aubervilliers, entrée de Ville en limite de la Courneuve, doit mener à bien la relance d'une opération envisagée depuis les années 90 (ex-relocalisation de l'Hôpital La Roseraie) sur des friches de près de 5 ha dont 95% des terrains sont maîtrisés (rachat fin 2015 par la SPL des terrains EPFIF achetés à Séquano).<br>Le site bénéficie d'une localisation à la fois très attractive du fait de la proximité du Centre-Ville, de la présence du Canal de Saint-Denis et du Parc Eli Lotar. Il dispose de la proximité des infrastructures de transport que sont l'Autoroute A86 et la ligne B du RER, dont la gare de la Courneuve est accessible à moins d'une dizaine de minutes. Sa desserte est progressivement renforcée par le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers (intervenu en mai 2022) et par la ligne 15 du Grand Paris Express qui sera effective à l'horizon 2030. A noter que l'A86 constitue également une source de pollution et de nuisances, dont il faut chercher à réduire les impacts dans le projet urbain. | **La ZAC Port-Chemin-Vert :** Cette ZAC du Nord d'Aubervilliers, entrée de Ville en limite de la Courneuve, doit mener à bien la relance d'une opération envisagée depuis les années 90 (ex-relocalisation de l'Hôpital La Roseraie) sur des friches de près de 5 ha dont 95% des terrains sont maîtrisés (rachat fin 2015 par la SPL des terrains EPFIF achetés à Séquano).<br>Le site bénéficie d'une localisation à la fois très attractive du fait de la proximité du Centre-Ville, de la présence du Canal de Saint-Denis et du Parc Eli Lotar. Il dispose de la proximité des infrastructures de transport que sont l'Autoroute A86 et la ligne B du RER, dont la gare de la Courneuve est accessible à moins d'une dizaine de minutes. Sa desserte est progressivement renforcée par le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers (intervenu en mai 2022) et par la ligne 15 du Grand Paris Express ~~qui sera effective~~ à l'horizon 2031. A noter que l'A86 constitue également une source de pollution et de nuisances, dont il faut chercher à réduire les impacts dans le projet urbain. |
| Chapitre 2 Portrait social du territoire<br>1 Evolution démographique générale<br>1.1 Une croissance démographique soutenue | Autour de 500 000 habitants dès 2030<br>[...]<br>A l'horizon 2030, Plaine Commune pourrait dépasser le demi-million d'habitants : l'Institut Paris Région estime que la population du territoire en 2030 sera comprise entre 495 000 et 507 000 habitants. Ces mêmes estimations prévoient que le seuil des 500 000 sera sans aucun doute largement | L'ensemble du paragraphe du dossier de l'arrêt a été modifié.<br>Autour de 500 000 habitants vers 2040<br>[...]<br>A l'horizon 2035, Plaine Commune pourrait atteindre le demi-million d'habitants : **Les communes devant enregistrer ici** |





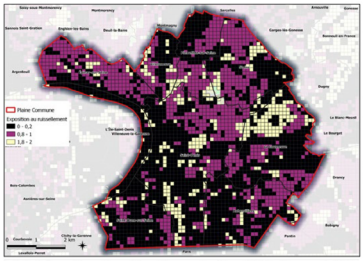
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | dépassé en 2035 : 512 000 habitants en prévision basse, 537 000 en prévision haute. Les communes devant enregistrer ici les plus grands booms démographiques seraient Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine.<br><br>Estimation de la croissance de la population à horizon 2035 (Source : INSEE 2019, Plaine Commune / Institut Paris Région 2023)<br>D'après ces estimations, la croissance de la population de Plaine Commune devrait rester constante avec un taux de croissance annuel moyen qui demeure autour de 1%.<br><br>Evolution du taux de croissance annuel moyen avec estimations à horizon 2035 (Sources : INSEE 2009, 2014, 2019, 2020 / Institut Paris Région, Plaine Commune 2023) | **les plus grands booms démographiques seraient Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Aubervilliers.**<br><br>**Estimation de la croissance de la population à horizon 2030, 2035 et 2040 (Source : INSEE 2019, Plaine Commune / Institut Paris Région 2025)**<br>D'après ces estimations, la croissance de la population de Plaine Commune devrait rester constante avec un taux de croissance annuel moyen situé entre environ 0,5 et 0,7%, au-dessus de la moyenne métropolitaine. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | |  |





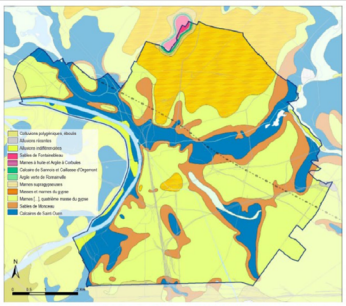
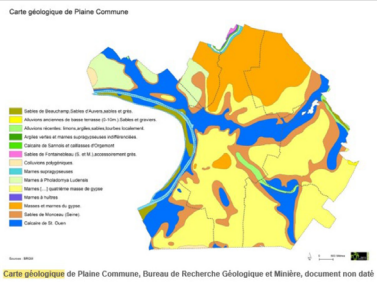
1-3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cahier 1 : Le changement climatique, composante incontournable des réflexions de l'aménagement du territoire | | Création d'un chapitre 5 : "Un risque d'inondation par ruissellement très important qui s'accentue avec le changement climatique".<br>5.1 Des zones particulièrement touchées, les bords de Seine, les zones urbaines denses et celles au relief prononcé<br><br>Carte de l'exposition au risque d'inondation par ruissellement à Plaine Commune, Institut Paris Région, retravaillée par SYSTRA, Plaine Commune, 2023<br>Le risque d'inondation par ruissellement est globalement très important sur le territoire de Plaine Commune en raison de son caractère très artificialisé. Les zones épargnées sont rares, il s'agit d'une grande partie du parc départemental Georges Valbon à La Courneuve, du faisceau ferroviaire nord au sein de la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | de Saint-Denis) qui possèdent de bonnes capacités d'infiltration, du parc de la Légion d'Honneur au sein de la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Saint-Denis), des Tartres sur Stains, commune nouvelle de Saint-Denis (communes déléguées de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis), du cimetière intercommunal des Joncherolles sur Villetaneuse et la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine) ou encore des jardins familiaux du Moutier et de la Plaine Delaune à Stains. Pour le reste, les centres urbains denses sont très largement impactés notamment Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine et au sein de la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Saint-Denis). D'autres secteurs spécifiques sont également fortement concernés. Il s'agit de l'axe Seine qui conjugue ce risque avec le risque d'inondation par débordement de cours d'eau en cas de crue, ou encore des zones d'activités économiques fortement imperméabilisées particulièrement Mermoz et autour de Babcock à La Courneuve, Babeuf – Gambetta – Bois-Moussay à Stains et la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine) ou encore celle de Villetaneuse. En outre, les secteurs de relief comme la Butte Pinson sont également concernés par un risque fort. |
| Cahier 2 : Un milieu physique et une ressource en eau mis sous pression par les activités anthropiques et le changement climatique<br>2. Des sous-sols et des sols variés et peu perméables | | |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Evolution des graphismes et correction d'erreurs matérielles de la carte de composition des sols de Plaine Commune | <br>Carte géologique de Plaine Commune, Bureau de Recherche Géologique et Minière, document non daté | <br>Carte géologique de Plaine Commune, Bureau de Recherche Géologique et Minière, document non daté |
| Cahier 2 : Un milieu physique et une ressource en eau mis sous pression par les activités anthropiques et le changement climatique<br>5. Usages de la ressource en eau multiples | 5.3.1 Une adhésion renouvelée au Syndicat des eaux d'Ile-de-France et une stabilité des capacités d'approvisionnement<br>• l'eau distribuée à Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains vient en totalité de l'usine de traitement de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand qui puise dans la Marne. La capacité de production de cette usine est de 600 000 m³/jour et sa production moyenne de 325 000 m³/jour (2023). Des secours peuvent être assurés par les usines de traitement du Syndicat des eaux d'Île-de-France de Choisy-le-Roi et Méry-sur-Oise ;<br>• l'eau distribuée à Épinay-sur-Seine et Villetaneuse vient principalement de l'usine de traitement de Méry-sur-Oise qui puise dans l'Oise. La capacité de | 5.3.1 Une adhésion renouvelée au Syndicat des eaux d'Ile-de-France et une stabilité des capacités d'approvisionnement<br>• l'eau distribuée à Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains vient en totalité de l'usine de traitement de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand qui puise dans la Marne. La capacité de production de cette usine est de 600 000 m³/jour et sa production moyenne de 323 640 m³/jour (2023). Des secours peuvent être assurés par les usines de traitement du Syndicat des eaux d'Île-de-France de Choisy-le-Roi et Méry-sur-Oise<br>• l'eau distribuée à Épinay-sur-Seine et Villetaneuse vient principalement de l'usine de traitement de Méry-sur-Oise qui puise dans l'Oise. La capacité de production de cette |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | production de cette usine est de 340 000 m³/jour et sa production moyenne de 165 000 m³/jour (2022). Des secours peuvent être assurés par l'usine de traitement du Syndicat des eaux d'Île-de-France de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand ;<br><br>5.4. Une consommation à la baisse de l'eau potable mais des besoins variables selon les saisons<br><br>Les neuf communes de Plaine Commune sont desservies par le réseau du Syndicat des eaux d'Île-de-France. En 2022, le nombre d'abonnés est de 37 451 (36 580 en 2020) et la consommation annuelle est de 25 768 460 m³ (26 393 466 m³ en 2020). Les données de consommation sur Plaine Commune sont les suivantes au 31 décembre 2022 :<br><br>Nombre d'abonnés / Volumes consommés<br>Communes — 2020 — 2021 — 2022 — Evolution % (20/22) — 2020 — 2021 — 2022 — Evolution (20/22)<br>Aubervilliers — 5 684 — 5 726 — 5 830 — 2,6 — 5 098 631 — 5 035 674 — 4 873 733 — -4,4<br>La Courneuve — 3 978 — 4 018 — 4 099 — 3,0 — 2 893 506 — 2 919 945 — 2 817 157 — -2,6<br>Epinay-sur-Seine — 4 572 — 4 597 — 4 598 — 0,6 — 2 870 444 — 2 838 505 — 2 699 361 — -6,0<br>L'Île-Saint-Denis — 390 — 399 — 409 — 4,9 — 410 808 — 399 568 — 393 603 — -4,2<br>Pierrefitte-sur-Seine — 4 473 — 4 523 — 4 554 — 1,8 — 1 780 863 — 1 678 096 — 1 640 076 — -7,9<br>Saint-Denis — 8 175 — 8 376 — 8 519 — 4,2 — 7 208 876 — 7 250 136 — 7 131 200 — -1,1<br>Saint-Ouen-sur-Seine — 3 470 — 3 470 — 3 534 — 1,8 — 3 333 467 — 3 215 184 — 3 381 542 — 1,4<br>Stains — 4 630 — 4 661 — 4 696 — 1,4 — 2 134 686 — 2 061 433 — 2 092 549 — -2,0<br>Villetaneuse — 1 208 — 1 215 — 1 212 — 0,3 — 663 185 — 674 578 — 739 239 — 11,5<br>Plaine Commune — 36 580 — 36 985 — 37 451 — 2,4 — 26 394 466 — 26 073 119 — 25 768 460 — -2,4<br>Evolution du nombre d'abonnements et de la consommation d'eau entre 2020 et 2022, rapport annuel du prix et de la qualité de service public de l'eau et de l'assainissement, 2023<br><br>La consommation d'eau diminue de 2,4% entre 2020 et 2022. | usine est de 340 000 m³/jour et sa production moyenne de 153 901 m³/jour (2023).<br>• des secours peuvent être assurés par l'usine de production d'eau potable du SEDIF située sur la commune de Choisy-le-Roi.<br><br>5.4 Une consommation à la baisse de l'eau potable, mais des besoins variables selon les saisons<br><br>Les neuf communes de Plaine Commune sont desservies par le réseau du Syndicat des eaux d'Île-de-France. En 2023, le nombre d'abonnés est de 37 652 (37 451 en 2022) et la consommation annuelle est de 26 138 316 m³ (25 768 460 m³ en 2020). Les données de consommation sur Plaine Commune sont les suivantes au 31 décembre 2022 :<br><br>Communes — Nombre d'abonnés 2020 — 2021 — 2022 — 2023 — Evolution % (20/23) — Volumes consommés 2020 — 2021 — 2022 — 2023 — Evolution % (20/23)<br>Aubervilliers — 5 684 — 5 726 — 5 830 — 5 801 — +2,1 — 5 098 631 — 5 036 674 — 4 873 733 — 5 042 529 — -1,1<br>La Courneuve — 3 978 — 4 018 — 4 099 — 3 897 — -2,0 — 2 893 506 — 2 919 945 — 2 817 157 — 2 946 952 — +1,8<br>Epinay-sur-Seine — 4 572 — 4 597 — 4 598 — 4 596 — +0,5 — 2 870 444 — 2 838 505 — 2 699 361 — 2 640 272 — -8,0<br>L'Île-Saint-Denis — 390 — 399 — 409 — 417 — +6,9 — 410 808 — 399 568 — 393 603 — 375 670 — -8,6<br>Pierrefitte-sur-Seine — 4 473 — 4 523 — 4 554 — 4 583 — +2,5 — 1 780 863 — 1 678 096 — 1 640 076 — 1 696 881 — +4,7<br>Saint-Denis — 8 175 — 8 376 — 8 519 — 8 606 — +5,0 — 7 208 876 — 7 250 136 — 7 131 200 — 6 851 012 — -5,0<br>Saint-Ouen-sur-Seine — 3 470 — 3 470 — 3 534 — 3 577 — +3,1 — 3 333 467 — 3 215 184 — 3 381 542 — 3 821 902 — +14,7<br>Stains — 4 630 — 4 661 — 4 696 — 4 720 — +1,9 — 2 134 686 — 2 061 433 — 2 092 549 — 2 032 181 — -4,8<br>Villetaneuse — 1 208 — 1 215 — 1 212 — 1 235 — +2,2 — 663 185 — 674 578 — 739 239 — 730 997 — 10,2<br>Plaine Commune — 36 580 — 36 985 — 37 451 — 37 652 — 2,9 — 26 394 466 — 26 073 119 — 25 768 460 — 26 197 405 — -0,7<br>Evolution du nombre d'abonnements et de la consommation d'eau entre 2020 et 2022, rapport annuel du prix et de la qualité de service public de l'eau et de l'assainissement, 2022<br><br>La consommation d'eau diminue de 0,7% entre 2020 et 2023. |
| Cahier 2 : Un milieu physique et une ressource en eau mis sous pression par les activités | | Création d'un nouveau sous-chapitre 7.2.3 De nouvelles zones humides à protéger |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| anthropiques et le changement climatique<br><br>7. Des zones humides rares sur Plaine Commune et largement contraintes par les activités humaines | | Dans son avis du 26 février 2025, l'Autorité environnementale a demandé la protection d'un certain nombre de zones humides en complément de celles déjà présentées ci-dessus. Elles sont les suivantes, la ZH_DRIEAT_1 à Stains, en complément de la ZH_005 déjà protégée et présentée ci-dessus. La ZH_DRIEAT_2 à Stains, les ZH_DRIEAT 4, 6, 7, 8 et 9 à La Courneuve. Celles-ci ne sont pas présentées dans les cartes ci-dessus, car ces cartes ne sont pas propriété de Plaine Commune, mais du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult, Enghien, Vielle-Mer.<br><br> |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | |  |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br>4. La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers identifiés au Plan local d'urbanisme intercommunal | 4.3. Les différents sites de projet des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles | 4.3. Les différents sites de projet des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, leurs enjeux environnementaux et leurs différentes études environnementales menées ou en cours.<br>*Ce sous-chapitre a été complété pour indiquer, ville par ville et dans les zones intercommunales, si les OAP sectorielles ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de la MRAe. Le contenu global se trouve dans L'Etat Initial de l'Environnement et ne peut pas être ajouté ici compte tenu de la longueur du texte ajouté (plus de 20 pages).* |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br>4. La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers | | Un sous-chapitre 4.4 est créé : Les différents secteurs d'aménagement hors périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation et leurs enjeux environnementaux.<br>*Ce nouveau chapitre présente les enjeux environnementaux ainsi que les différentes évolutions réglementaires prévues dans chaque secteur d'aménagement - dans chacune des communes membres et les secteurs intercommunaux. Le contenu global se trouve dans L'Etat Initial de l'Environnement* |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal | | *et ne peut pas être ajouté ici compte tenu de la longueur du texte ajouté (plus de 20 pages).* |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br>5.2. Une offre d'espaces verts et de loisirs surtout concentrée au nord du territoire, morcelée, soumise à une forte pression urbaine, mais complétée par d'autres espaces de nature | Sur Plaine Commune, l'offre en espaces verts de proximité ne dépend pas exclusivement des parcs et jardins publics ouverts au public, bien que ces derniers représentent 420 hectares répartis sur 112 sites, soit 58,1% des 720 hectares recensés[1]. Ces 420 hectares représentent 9% de la superficie globale de Plaine Commune. Les plus notables de ces espaces sont le parc départemental Georges Valbon (150 hectares) et le parc départemental de L'île-Saint-Denis (20 hectares), tous deux classés en zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2, ainsi qu'en site Natura 2000. Il s'agit aussi du parc de La Butte Pinson à Villetaneuse (20 hectares sur Plaine Commune), le parc de la Légion d'Honneur à Saint-Denis (20 hectares dont seulement une douzaine sont accessibles au public), enfin le parc des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (12 hectares).<br>Cette trame des parcs et jardins est complétée par 15 cimetières, représentant 108 hectares, soit 15% des espaces recensés. A noter, les 27 hectares du cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine, les 25 hectares du cimetière de La Courneuve, les 19 hectares de celui des Joncherolles, les 10 hectares de Saint-Denis, ainsi que les 5 hectares respectifs des cimetières d'Aubervilliers et de Saint-Ouen-sur-Seine. A proximité immédiate du territoire, il faut y ajouter les 112 hectares du cimetière parisien de Pantin.<br>[1] Calcul réalisé sur le total cumulé des parcs et jardins (420 hectares), des cimetières (108 hectares), des terrains de sport de plein air (135 hectares) et des sites de jardins partagés (60 hectares). | Sur Plaine Commune, l'offre en espaces verts de proximité ne dépend pas exclusivement des parcs et jardins publics ouverts au public, bien que ces derniers représentent 420 hectares (dont 100,8 hectares gérés par l'Etablissement public territorial Plaine Commune) répartis sur 112 sites, soit 58,3% des 720 hectares recensés[1]. Ces 420 hectares représentent 8,9% de la superficie globale de Plaine Commune. Les plus notables de ces espaces sont le parc départemental Georges Valbon (274 hectares sur Plaine Commune[2]) et le parc départemental de L'île-Saint-Denis (25 hectares), tous deux classés en zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2, ainsi qu'en site Natura 2000. Il s'agit aussi du parc de La Butte Pinson à Villetaneuse (20,5 hectares sur Plaine Commune), le parc de la Légion d'Honneur à Saint-Denis (24 hectares dont seulement une douzaine sont accessibles au public), enfin le Grand Parc de Saint-Ouen-sur-Seine (12 hectares). Dans ces 420 hectares, les 10 hectares de la couronne boisée située à l'intérieur du Fort d'Aubervilliers (sans la partie pantinoise) ne sont pas comptabilisés).<br>Cette trame des parcs et jardins est complétée par 13 cimetières, représentant 105 hectares, soit 14,6% des espaces recensés. A noter, les 27 hectares du cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine, les 23,9 hectares des trois cimetières de La Courneuve (dont les 22 hectares du cimetière intercommunal), les 20,5 hectares de celui des Joncherolles, les 11,5 hectares du cimetière de Saint-Denis, ainsi que les 5,9 hectares de celui de Stains, les 5,4 hectares du cimetière |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | d'Aubervilliers et les 5,1 hectares de celui de Saint-Ouen-sur-Seine. A proximité immédiate du territoire, il faut y ajouter les 107,6 hectares du cimetière parisien de Pantin.<br>[1] Calcul réalisé sur le total cumulé des parcs et jardins (420 hectares), des cimetières (108 hectares), des terrains de sport de plein air (135 hectares) et des sites de jardins partagés (60 hectares).<br>[2] Ce décompte n'intègre pas le cimetière intercommunal, compté par ailleurs les autres équipements de ce type, et les plans d'eau du parc. Ces derniers représentent une surface totale de 12,2 hectares. A l'inverse il intègre le nouveau parc des Essences ouvert au public depuis le printemps 2025 après sa dépollution et son réaménagement. |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br><br>5.2. Une offre d'espaces verts et de loisirs surtout concentrée au nord du territoire, morcelée, soumise à une forte pression urbaine, mais complétée par d'autres espaces de nature | | Ajout du paragraphe suivant :<br>Les zones naturelles de jardins (NJ) recensées sur le territoire sont les suivantes :<br>- Aubervilliers :<br>o rue Edgar Quinet, 250 m² ;<br>o Fort d'Aubervilliers, 9,2 hectares ;<br>o Jardin des Roses, 510 m² ;<br>o Gymnase Manouchian, 150 m².<br>- Epinay-sur-Seine :<br>o rue Maurice Utrillo, 2 980 m² ;<br>o rue Henri Wallon, 3 370 m².<br>- Pierrefitte-sur-Seine :<br>o les Tartres nord, 4,2 hectares ;<br>o rue Jacques Petit, 5 700 m² ;<br>o allée de la Paix, 2 440 m².<br>- Saint-Denis :<br>o rue Sisley, 630 m² ; |



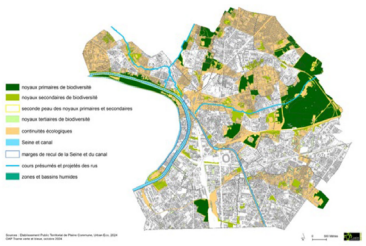
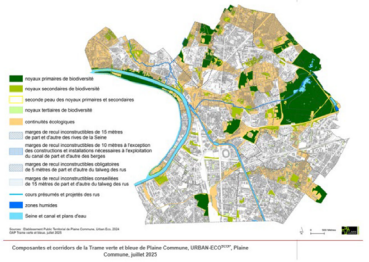


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | o Fort de l'Est, 2,9 hectares ;<br>o Anatole France, 2 390 m² ;<br>o Jardin du Cornillon, 5 100 m² ;<br>o Maison de l'Ecologie, 1,1 hectare.<br>- Saint-Ouen-sur-Seine :<br>o rue Claude Guinot, 380 m² ;<br>o impasse Juif, 2 280 m².<br>- Stains :<br>o rue du Moutier, 18,7 hectares ;<br>o rue des Fourches, 1,8 hectare.<br>- Villetaneuse :<br>o jardins du Marais, 7,2 hectares ;<br>o centre de loisirs Robinson, 4 940 m². |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br>7. Un territoire très urbain, mais possédant plusieurs zones remarquables d'accueil de la faune et la flore à préserver de la pression anthropique<br>7.1.2.Les sites Natura 2000 | Plaine Commune est couverte par une Zone de protection spéciale, le site n°FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » au titre de la Directive 2009/147/CE dite « directive Oiseaux » du 30 novembre 2009, qui est ici représentée par 2 unités (14 en tout sur le département) pour une surface totale de 345 hectares, dont 308 sur le territoire de Plaine Commune au sein des parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. | Plaine Commune est couverte par une Zone de protection spéciale, le site n°FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » au titre de la Directive 2009/147/CE dite « directive Oiseaux » du 30 novembre 2009, qui est ici représentée par 2 unités (14 en tout sur le département) pour une surface totale de 1 157 hectares, dont 308 sur le territoire de Plaine Commune au sein des parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis<br>Les zones fortement urbanisées qui parcourent le territoire européen sont rarement favorables à la biodiversité. Plusieurs facteurs réduisent en effet la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces, *etc.* Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | européennes lors de leurs déplacements saisonniers, *etc*. Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la petite couronne parisienne qui jouxtent Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux. Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage.<br><br>Ce site recense 19 espèces visées par la Directive Oiseaux dont 3 espèces résidentes (Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir et Pic mar) et 16 espèces migratrices (reproduction dont le Grèbe castagneux, le Blongios nain, le Héron cendré, la Bondrée apivore et la Sterne pierregarin, concentration, hivernage). D'autres espèces importantes de faune et de flore sont recensées :<br>• 1 amphibien (Crapaud calamite) ;<br>• 16 oiseaux ;<br>• 5 plantes.<br><br>Les habitats de l'ensemble du site sont recensés dans le tableau suivant. Il est principalement caractérisé par des forêts |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | (caducifoliées ou artificielles), sur plus de la moitié de sa surface.<br><br>**Classe d'habitat** / **Pourcentage de couverture**<br>N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) — 5 %<br>N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, — 1 %<br>N09 : Pelouses sèches, Steppes — 1 %<br>N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées — 5 %<br>N14 : Prairies améliorées — 12 %<br>N16 : Forêts caducifoliées — 35 %<br>N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) — 21 %<br>N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) — 10 %<br>N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) — 10 %<br><br>Caractère général du site Natura 2000 Sites de Seine-Saint-Denis, Formulaire Standard de Données, actualisée en 2018 |
| Cahier 3 : Des aménités naturelles et paysagères rares soumises à une forte pression de l'urbanisation<br><br>Sous-chapitre 7.3.2 Les continuités écologiques locales<br><br>Actualisation de la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) : ajout de noyaux tertiaires de biodiversité, figuré des marges de recul inconstructibles autour des cours d'eau, corrections d'erreurs matérielles, ajout des secteurs humides préservés, *etc* | <br>Composantes et corridors de la Trame verte et bleue de Plaine Commune, URBAN-ECO$^{EGP}$, Plaine Commune, octobre 2024 | <br>Composantes et corridors de la Trame verte et bleue de Plaine Commune, URBAN-ECO$^{EGP}$, Plaine Commune, juillet 2025 |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cahier 4 : Une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources<br>1.2 Une consommation d'énergie qui baisse faiblement, moins de 11% en quinze ans : | Les énergies fossiles (produits pétroliers et gaz) représentent encore la majorité de l'approvisionnement du territoire avec 51% des consommations. Le gaz est utilisé pour la production de chaleur dans les bâtiments résidentiels, tertiaires et l'alimentation des chaufferies gaz des réseaux de chaleur. Les produits pétroliers sont principalement les carburants des véhicules, mais servent également à la production de chaleur (fioul, propane/butane, etc.) L'électricité est le principal vecteur le plus utilisé servant à la production de chaleur mais aussi à l'alimentation des appareils électriques. | Les énergies fossiles (produits pétroliers et gaz) représentent encore la majorité de l'approvisionnement du territoire avec 51% des consommations. Le gaz acheminé par le réseau se verdit cependant progressivement, 5% étant d'ores et déjà d'origine renouvelable en 2025, et 20% devrait l'être en 2030. Ce gaz est utilisé pour la production de chaleur dans les bâtiments résidentiels, tertiaires et l'alimentation des chaufferies gaz des réseaux de chaleur. Les produits pétroliers sont principalement les carburants des véhicules, mais servent également à la production de chaleur (fioul, propane/butane, etc.). L'électricité est le principal vecteur le plus utilisé servant à la production de chaleur mais aussi à l'alimentation des appareils électriques. |
| Cahier 4 : Une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources<br>1.2.2 La consommation d"énergie liée à l'industrie dominée par l'électricité mais comprenant toujours une part importante d'énergies fossiles | "A l'instar du secteur tertiaire la majorité des besoins énergétiques du secteur industriel sont couverts par l'électricité. Le gaz couvrant les besoins restants." | "A l'instar du secteur tertiaire la majorité des besoins énergétiques du secteur industriel sont couverts par l'électricité. Le gaz, encore majoritairement fossile mais qui se verdit progressivement, couvrant les besoins restants." |
| Cahier 4 : Une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources<br>1.2.4.5 : Des logements majoritairement | "Les modes de chauffage et les sources d'énergie des logements de Plaine Commune indiquent un système de chauffage peu émetteur de polluants atmosphériques, mais basé sur les énergies fossiles (gaz principalement) et donc contributeur au réchauffement global." | "Les modes de chauffage et les sources d'énergie des logements de Plaine Commune indiquent un système de chauffage peu émetteur de polluants atmosphériques, mais fondé sur des énergies encore majoritairement fossiles (gaz principalement, acheminé par le réseau, et se verdissant cependant progressivement, avec 5% d'origine renouvelable |



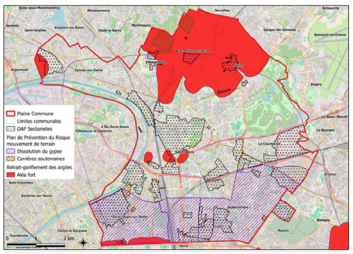


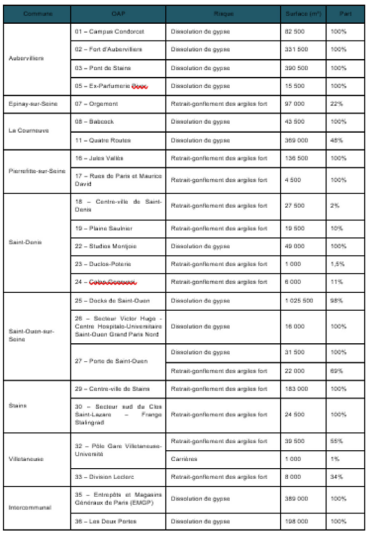
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| approvisionnés par l'électricité nucléaire et le gaz | | en 2025 et un objectif de 20% à l'horizon 2030) et donc contributeur au réchauffement global." |
| Cahier 4 : Une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources<br>3.1. Définition des termes employés | **"La collecte séparée (CS)** concerne les déchets triés à la source faisant l'objet d'une collecte séparée des ordures ménagères résiduelles comme les emballages et papiers, le verre et les biodéchets, en vue de leur valorisation ou d'un traitement spécifique." | **"La collecte séparée (CS)** concerne les déchets triés à la source faisant l'objet d'une collecte séparée des ordures ménagères résiduelles comme les emballages et papiers, le verre et les biodéchets, en vue de leur valorisation (par exemple la valorisation en matière et/ou en énergie des biodéchets par la méthanisation) ou d'un traitement spécifique." |
| Cahier 4 : Une transition amorcée vers un modèle énergétique plus sobre et une meilleure valorisation des ressources<br>5 : Synthèse des enjeux liés à l'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre et à la gestion des déchets,<br>Enjeu n°3 : Emission des gaz à effet de serre / énergie | Enjeu :<br>"Une part d'énergie fossile qui reste importante et une autonomie énergétique loin d'être atteinte avec une faible part d'énergies renouvelables et de récupération, mais un réel potentiel de développement, notamment via le solaire, ou encore la récupération de la chaleur fatale. Nécessité de faire évoluer rapidement le mix énergétique du territoire, tout en évitant les nouveaux projets de recours à la filière bois et en limitant les impacts géothermiques sur la nappe de Dogger."<br>Justification :<br>- le gaz et le pétrole conservent des parts importantes dans le mix énergétique | Enjeu :<br>"Une part d'énergie fossile qui reste importante et une autonomie énergétique loin d'être atteinte avec une faible part d'énergies renouvelables et de récupération, mais un réel potentiel de développement, notamment via le solaire, le verdissement progressif du gaz circulant dans le réseau, ou encore la récupération de la chaleur fatale. Nécessité de faire évoluer rapidement le mix énergétique du territoire, tout en évitant les nouveaux projets de recours à la filière bois et en limitant les impacts géothermiques sur la nappe de Dogger."<br>Justification :<br>- le gaz et le pétrole conservent des parts importantes dans le mix énergétique, mais le gaz acheminé par le réseau se verdit progressivement, avec 5% d'origine renouvelable en 2025 et un objectif de 20% à l'horizon 2030. |
| Cahier 5 : De multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les | **La vulnérabilité du territoire aux inondations**<br>"La première approche du territoire de Plaine Commune s'appuie sur l'analyse de la vulnérabilité de la Métropole du | **La vulnérabilité du territoire aux inondations** |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées<br>1. Des risques très présents sur le territoire<br>1.1.2. Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine | Grand Paris (MGP). Plusieurs facteurs conditionnent la vulnérabilité liée aux risques d'inondation par débordement de la Seine :"<br>[...] | "La première approche du territoire de Plaine Commune s'appuie sur l'analyse de la vulnérabilité de la Métropole du Grand Paris (MGP). Historiquement développé autour du fleuve, le territoire de la Métropole du Grand Paris est fortement exposé au risque d'inondations, notamment par débordement de la Seine et de ses principaux affluents (Marne, Oise, Loing, *etc.*) – et les inondations par remontées de nappes qui les accompagnent. L'importance et la concentration des enjeux humains et socio-économiques potentiellement exposés à une crue majeure de la Seine et de la Marne (de l'ampleur des crues historiques de 1910 ou 1955) mais surtout la vulnérabilité des grands réseaux structurants d'importance vitale (et les impacts durables qui en découlent sur le fonctionnement du territoire dépassant très largement les seules zones inondées), constituent un enjeu de robustesse pour l'agglomération parisienne. Plusieurs facteurs conditionnent la vulnérabilité liée aux risques d'inondation par débordement de la Seine :"<br>[...]<br>"Plus de 9 700 hectares de la Métropole, soit 11,9% de sa surface, sont potentiellement exposés aux zones inondables (aléas Plan de prévention des risques inondation, crue occurrence centennale), soit environ 745 000 habitants, 360 000 logements, 69 000 entreprises et 696 000 emplois. Au-delà des conséquences matérielles sur les biens exposés, une crue majeure serait à l'origine d'une crise globale et durable affectant la vie quotidienne d'une grande partie de la population régionale, le fonctionnement des activités économiques, des services urbains (transport, gestion des déchets, accès au soin, *etc.*) et des réseaux (électricité, eaux, |





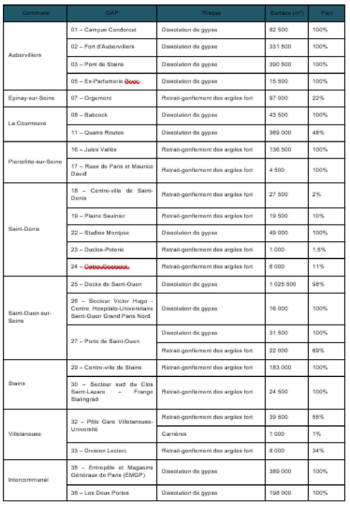
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | communication) avec des répercussions au-delà des seules zones inondées. C'est aussi l'organisation de tous les services publics (santé, éducation, administration), les services et flux financiers, les télécommunications, *etc.* qui subira des perturbations très importantes.<br>Les communes de L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Épinay-sur-Seine subissent le risque d'inondation." |
| Cahier 5 : De multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées<br>1.2. Des aléas de mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés | | Création d'un nouveau sous-chapitre 1.2.4 Des risques impactant de nombreux secteurs de projet<br><br>Carte des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées par les risques de mouvement de terrain, Systra, 24 mars 2025<br>Sur les 37 OAP sectorielles, 23 sont concernées par un risque de mouvement de terrains. Elles sont identifiées dans le tableau suivant : |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | |  |

| Commune | OAP | Risque | Surface (m²) | Part |
|---|---|---|---|---|
| Aubervilliers | 01 – Campus Condorcet | Dissolution de gypse | 82 500 | 100% |
| | 02 – Fort d'Aubervilliers | Dissolution de gypse | 331 500 | 100% |
| | 03 – Pont de Stains | Dissolution de gypse | 390 500 | 100% |
| | 05 – Ex-Parfumerie ~~Ooo~~ | Dissolution de gypse | 15 500 | 100% |
| Epinay-sur-Seine | 07 – Orgemont | Retrait-gonflement des argiles fort | 97 000 | 22% |
| La Courneuve | 08 – Babcock | Dissolution de gypse | 43 500 | 100% |
| | 11 – Quatre Routes | Dissolution de gypse | 369 000 | 48% |
| Pierrefitte-sur-Seine | 16 – Jules Vallès | Retrait-gonflement des argiles fort | 136 500 | 100% |
| | 17 – Rues de Paris et Maurice David | Retrait-gonflement des argiles fort | 4 500 | 100% |
| Saint-Denis | 18 – Centre-ville de Saint-Denis | Retrait-gonflement des argiles fort | 27 500 | 2% |
| | 19 – Plaine Saulnier | Retrait-gonflement des argiles fort | 19 500 | 10% |
| | 22 – Studios Monjoie | Dissolution de gypse | 49 000 | 100% |
| | 23 – Docks-Poterie | Retrait-gonflement des argiles fort | 1 000 | 1,5% |
| | 24 – ~~Cdou~~ | Retrait-gonflement des argiles fort | 6 000 | 11% |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 25 – Docks de Saint-Ouen | Dissolution de gypse | 1 025 500 | 98% |
| | 26 – Secteur Victor Hugo - Centre Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord | Dissolution de gypse | 16 000 | 100% |
| | 27 – Porte de Saint-Ouen | Dissolution de gypse | 31 500 | 100% |
| | | Retrait-gonflement des argiles fort | 22 000 | 69% |
| Stains | 29 – Centre-ville de Stains | Retrait-gonflement des argiles fort | 183 000 | 100% |
| | 30 – Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad | Retrait-gonflement des argiles fort | 24 500 | 100% |
| Villetaneuse | 32 – Pôle Gare Villetaneuse-Université | Retrait-gonflement des argiles fort | 39 500 | 55% |
| | | Carrières | 1 000 | 1% |
| | 33 – Division Leclerc | Retrait-gonflement des argiles fort | 8 000 | 34% |
| Intercommunal | 35 – Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) | Dissolution de gypse | 389 000 | 100% |
| | 36 – Les Deux Portes | Dissolution de gypse | 198 000 | 100% |





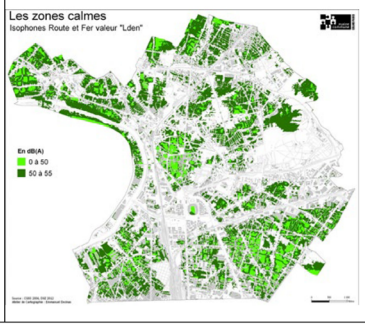
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | |  |

| Commune | OAP | Risque | Surface (m²) | Part |
|---|---|---|---|---|
| Aubervilliers | 01 – Campus Condorcet | Dissolution de gypse | 82 500 | 100% |
| | 02 – Fort d'Aubervilliers | Dissolution de gypse | 331 500 | 100% |
| | 03 – Pont de Stains | Dissolution de gypse | 390 500 | 100% |
| | 05 – Ex-Parfumerie ~~Ooo~~ | Dissolution de gypse | 15 500 | 100% |
| Epinay-sur-Seine | 07 – Orgemont | Retrait-gonflement des argiles fort | 97 000 | 22% |
| La Courneuve | 08 – Babcock | Dissolution de gypse | 43 500 | 100% |
| | 11 – Quatre Routes | Dissolution de gypse | 369 000 | 48% |
| Pierrefitte-sur-Seine | 16 – Jules Vallès | Retrait-gonflement des argiles fort | 136 500 | 100% |
| | 17 – Rues de Paris et Maurice David | Retrait-gonflement des argiles fort | 4 500 | 100% |
| Saint-Denis | 18 – Centre-ville de Saint-Denis | Retrait-gonflement des argiles fort | 27 500 | 2% |
| | 19 – Plaine Saulnier | Retrait-gonflement des argiles fort | 19 500 | 10% |
| | 22 – Studios Monjoie | Dissolution de gypse | 49 000 | 100% |
| | 23 – Docks-Poterie | Retrait-gonflement des argiles fort | 1 000 | 1,5% |
| | 24 – ~~Cdou~~ | Retrait-gonflement des argiles fort | 6 000 | 11% |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 25 – Docks de Saint-Ouen | Dissolution de gypse | 1 025 500 | 98% |
| | 26 – Secteur Victor Hugo - Centre Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord | Dissolution de gypse | 16 000 | 100% |
| | 27 – Porte de Saint-Ouen | Dissolution de gypse | 31 500 | 100% |
| | | Retrait-gonflement des argiles fort | 22 000 | 69% |
| Stains | 29 – Centre-ville de Stains | Retrait-gonflement des argiles fort | 183 000 | 100% |
| | 30 – Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad | Retrait-gonflement des argiles fort | 24 500 | 100% |
| Villetaneuse | 32 – Pôle Gare Villetaneuse-Université | Retrait-gonflement des argiles fort | 39 500 | 55% |
| | | Carrières | 1 000 | 1% |
| | 33 – Division Leclerc | Retrait-gonflement des argiles fort | 8 000 | 34% |
| Intercommunal | 35 – Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) | Dissolution de gypse | 389 000 | 100% |
| | 36 – Les Deux Portes | Dissolution de gypse | 198 000 | 100% |

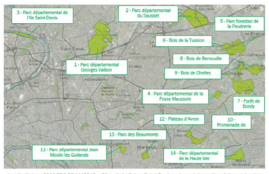
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cahier 5 : De multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées<br>1.3. Des risques technologiques présents sur l'ensemble du territoire | | Création d'un nouveau sous-chapitre 1.3.4 Un réseau dense de conduite de gaz qui irrigue le territoire et crée un risque pour les populations.<br>*Des cartes, un tableau et des précisions écrites ont été ajoutés dans ce nouveau sous chapitre.* |
| Cahier 5 : De multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées<br>2. Des pollutions importantes liées au positionnement stratégique du territoire aux portes de la capitale, aux grandes infrastructures qui l'irriguent et à un long passé industriel | | Création d'un nouveau sous-chapitre 2.3.4.5 Une expérimentation pour protéger les populations via le travail sur les projets urbains, menée depuis 2020 sur les secteurs de Porte de la Chapelle à Saint-Denis et les Six Routes à La Courneuve.<br>*Des informations cartographiques et des précisions écrites ont été ajoutées dans ce nouveau chapitre.* |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cahier 5 : De multiples sources de pollutions et de risques qui accentuent les effets négatifs sur la santé de populations déjà fragilisées<br>2.4.3 Le plan de prévention du bruit dans l'environnement de Plaine Commune<br>La carte des zones de calme a été corrigée des erreurs qu'elle comportait (intégration du bruit aérien, exclusion des secteurs de calme et de ceux soumis à un seul dépassement des règlementations en matière de bruit, soit ferré, soit routier). |  |  |

1-4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Partie 2. La justification de la révision du PLUi au regard de l'environnement | | Ajout d'un paragraphe 2.2. Etude de solutions de substitution raisonnables :<br>2.2.1. Pour l'atteinte des objectifs quantitatifs de production de logement<br>2.2.2 Pour l'atteinte des objectifs qualitatifs de production de logement (exemples) |
| 3.2.1 Etat des lieux du site Natura 2000<br>3.2.1.1. La zone de protection spéciale FR1112013 "Sites de Seine-Saint-Denis" dans son ensemble<br>Modification de la carte "Le site Natura 2000 ZPS FR1112013 "Sites de la Seine-Saint-Denis" |  |  |
| 3.2.1 Etat des lieux du site Natura 2000<br>3.2.1.1. La zone de protection spéciale FR1112013 "Sites de Seine-Saint-Denis" dans son ensemble | Douze espèces d'oiseaux citées à l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels de ces 15 sites, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Six de ces espèces sont nicheuses dans le département : le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), la Sterne pierregrain (*Sterna hirundo*), le Pic mar (*Dendrocopos medius*) et le Pic noir (*Dryocopus martius*). | Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente. |





| | | |
|---|---|---|
| | Le territoire de Plaine Commune est directement concerné par 2 noyaux du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis. Il s'agit des parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon à La Courneuve. | Le département accueille des espèces assez rares et rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Épervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré, *etc.*). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle, *etc.*). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois). |
| 3.2.1 Etat des lieux du site Natura 2000<br>3.2.1.4. Objectifs de conservation et de gestion | | Ajout du Formulaire Standard de Données (FSD) qui recense les menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site Natura 2000 (ensemble des 14 sites) |
| 4.1.4. Compatibilité du PLUi avec le SCOTm | | Ajout d'un paragraphe 4.1.4.2. Compatibilité aux 136 prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris |
| 4.2.3. Compatibilité du PLUi avec le PLD 2016-2020<br>4.2.3.2. La mise en oeuvre à travers le règlement et les OAP | | Ajout d'un focus sur la compatibilité du PLUi révisé avec le PLD concernant les normes de stationnement prescrites.<br>*Les règles sont précisées pour le stationnement des véhicules motorisés dans les opérations de bureaux et le stationnement des deux roues non motorisés* |
| 4.2.4. PLM 2024-2029 approuvé | | Ajout d'un préambule :<br>Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal révisé se doit d'être compatible avec le Plan local de déplacement (PLD) 2016 – 2020 approuvé par Plaine Commune le 11 octobre 2016, et toujours en vigueur au 19 novembre 2024, date à laquelle l'Etablissement public territorial a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal révisé. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Pour autant, la procédure de révision du Plan local d'urbanisme intercommunal a été menée en veillant à sa compatibilité avec le Plan Local de Mobilité de Plaine Commune alors en cours d'élaboration – dans un contexte rendu toutefois complexe par le planning prévisionnel d'approbation du Plan des Mobilités en Île-de-France avec lequel le Plan local de mobilité doit lui-même être compatible. En effet :<br>- le projet de Plan des Mobilités en Île-de-France arrêté le 27 mars 2024 est soumis actuellement à une enquête publique qui devrait s'achever le 31 mars 2025 en vue d'une approbation en septembre 2025 ;<br>- le projet de Plan local de mobilité arrêté le 28 avril 2024 a été approuvé le 25 mars 2025 après une phase de concertation et de recueil d'avis de la part des personnes publiques associées ayant conduit à quelques évolutions du projet.<br><br>Reprise du paragraphe 4.2.4.2. Compatibilité du PLUi avec le PLM – au regard des objectifs de ce dernier |





## 1-5 SUIVI ET EVALUATION

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. Les indicateurs de suivi | | Ajout du paragraphe suivant à la fin de la présentation des différents indicateurs de suivi :<br>Plaine Commune va retravailler la liste des 108 indicateurs identifiés ci-dessus afin de mesurer notamment leur adéquation aux objectifs visés ; d'où vraisemblablement des ajouts mais aussi d'éventuelles suppressions – leur nombre élevé induisant inévitablement des lourdeurs dans leur suivi.<br>Conformément aux engagements pris auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des valeurs de référence, des valeurs cibles et éventuellement des seuils d'alerte devraient être définis, permettant si besoin d'identifier les mesures correctives nécessaires pour corriger les trajectoires.<br>Cet important travail – qui mobilisera différentes directions / services de Plaine Commune et éventuellement des institutions partenaires – n'a pu être réalisé avant l'approbation du PLUi révisé mais il sera engagé en début d'année 2026.<br>Par la suite ces indicateurs, en lien avec les autres documents cadres de Plaine Commune comme le Plan climat-air-énergie territorial, le Plan local de mobilité ou encore le Document Stratégique et Plan d'Actions en Politique locale de l'habitat pour 2022-2027, feront l'objet d'un suivi régulier qui visera notamment à analyser :<br>• la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales) et leur compensation ;<br>• la compatibilité avec les autres documents de rang supérieur (Article L. 131-7 du Code de l'urbanisme) ;<br>• le suivi des autres indicateurs permettant d'analyser le service rendu aux autres politiques publiques du territoire.<br>Ce suivi pourra, selon les résultats, engendrer l'évolution du document d'urbanisme afin de mieux répondre aux objectifs portés par les différentes politiques publiques de Plaine Commune. |

## 1-6 JUSTIFICATION DES CHOIX

Le Document 1-6 Justification des choix a été modifié en conséquence pour les modifications survenues dans le dossier du PLUi.

Les modifications traitées ci-dessous sont uniquement celles qui concernent uniquement la justification des choix et ne découlent pas des modifications des autres documents du PLUi.

| **Emplacement (Section, chapitre, article…)**<br>**Objet de la modification** | **Dossier de révision arrêté** | **Dossier de révision approuvé** |
|---|---|---|
| 4.3 Les dispositions réglementaires<br>4.3.1.2 La mixité sociale dans l'habitat<br>Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation | Les emplacements réservés affectés à la réalisation de logements sociaux participent de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre des NPNRU tandis que ceux affectés aux logements aidés, incluant le BRS, permettent d'offrir l'accès à la propriété aux ménages qui n'ont pas accès au marché immobilier classique. La délimitation d'un emplacement réservé pour de l'habitat spécifique aux gens du voyage à Stains vise à respecter le cadre règlementaire relatif aux espaces d'accueil des gens du voyage. | Les emplacements réservés affectés à la réalisation de logements sociaux participent de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre des NPNRU tandis que ceux affectés aux logements aidés, incluant le BRS, permettent d'offrir l'accès à la propriété aux ménages qui n'ont pas accès au marché immobilier classique. La délimitation d'un emplacement réservé pour de l'habitat spécifique aux gens du voyage à Stains vise ~~à respecter le cadre règlementaire relatif aux espaces d'accueil des gens du voyage.~~ à répondre aux besoins d'accueil pérenne et digne des occupants du site par une offre d'habitat adaptée pour les gens du voyage. |
| 1.L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur | | Ajout d'un nouveau paragraphe :<br>1.5.3 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2016-2022 (SDAHGV)<br>Le SDAHGV 2016-2022 requiert la création de deux aires d'accueil de 24 places chacune sur le territoire de Plaine Commune en plus des deux aires déjà existantes à La Courneuve et Aubervilliers. Le PLUi dans sa révision porte en partie réponse à ces besoins. Néanmoins, pour répondre convenablement aux exigences du SDAHGV sur le territoire, le modèle des aires d'accueil se voit mal adapté aux besoins |





| | | |
|---|---|---|
| | | manifestés sur le terrain par les populations concernées et connait par ailleurs des dysfonctionnements réguliers.<br>• Premièrement, le PLUi est cohérent avec la stratégie et le plan d'action en matière de politique de l'habitat 2022-2027 qui affirme la volonté de mieux répondre aux besoins de sédentarisation des populations susvisées, en privilégiant le développement de projets d'habitat adapté et de terrains locatifs familiaux : un projet est en cours de conception à Aubervilliers (au sein de la ZAC Port Chemin Vert visant à accueillir une quinzaine de ménages actuellement implantés de façon informelle à proximité), tandis qu'un autre est en cours de réflexion à Stains et fait l'objet d'un emplacement réservé pour logement au PLUi dans le but de viabiliser un site occupé informellement dans conditions de vie précaires (actuellement 55 personnes recensées). Ces projets s'ajoutent à deux unités d'habitat adapté déjà en place à Saint-Denis (7 logements) et à L'Île-Saint-Denis (2 logements).<br>• Deuxièmement et concernant les aires d'accueil au sens strict, qui font l'objet d'investissements continus et conséquents de la part de l'EPT pour en améliorer les conditions : l'aire d'accueil d'Aubervilliers (30 places, 52 rue de Saint-Denis) fonctionne de manière satisfaisante et son maintien est assuré, tandis que celle de La Courneuve (30 places) souffre historiquement de fortes difficultés de gestion auxquelles s'est ajoutée une occupation illicite intervenue à l'occasion de travaux de remise en état de l'aire (reprise des réseaux notamment). La gestion de ces aires n'a pas fait l'objet d'évolutions dans le PLUi.<br>Ces constats et orientations de la collectivité en termes d'habitat dédié aux ménages voyageurs ont été portés au département de la Seine-Saint-Denis dans le cadre de la révision du SDAHGV à laquelle l'EPT participe activement. |

| | | |
|---|---|---|
| 4.3.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement<br>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés<br>b) Activités économiques<br>Changement de norme de stationnement pour les destinations Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**<br>Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP hors réserves ; au-delà, une place par tranche de 50 m² est demandée. | **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**<br>~~Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP hors réserves ; au-delà, une place par tranche de 50 m² est demandée.~~<br>Pour éviter la création d'un espace de stationnement trop important par rapport l'usage réel il est demandé la réalisation d'une place de stationnement pour les premiers 200 m² et un nombre de place de stationnement correspondant à 15% des effectifs accueillis. |

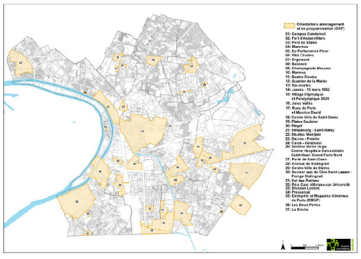
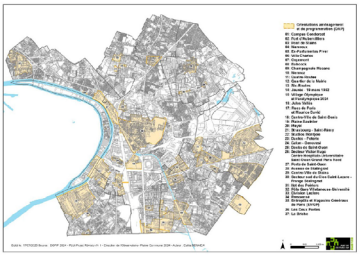




## TOME 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une synthèse a été ajoutée dans chaque OAP thématiques.

### 3-1 PREAMBULE DES OAP

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3. Les OAP Sectorielles du PLUi |  |  |

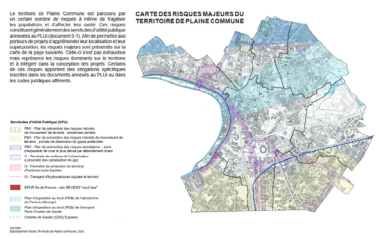
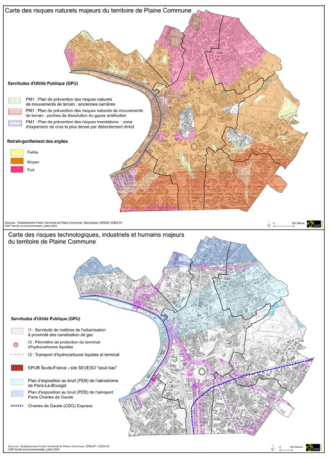
3-2-1 OAP SANTE ENVIRONNEMENTALE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| I – Limiter l'impact de la pollution atmosphérique<br>B/ Diminuer le niveau d'exposition des populations et améliorer la qualité de l'air extérieur : instauration d'un périmètre de vigilance | Toute construction nouvelle et/ou changement de destination de construction existantes est soumise à la réalisation d'une étude de qualité de l'air comprenant une modélisation 3D qui aboutira à des prescriptions d'organisations spatiales et techniques visant à protéger les habitants et usagers de la construction. Les opérations de logements individuels ne sont pas soumises à la réalisation d'une étude de qualité de l'air. | Toute construction nouvelle et/ou changement de destination de construction existantes est soumise à la réalisation d'une étude de qualité de l'air comprenant une modélisation 3D qui aboutira à des prescriptions d'organisations spatiales et techniques visant à protéger les habitants et usagers de la construction. Les opérations de logements individuels, ainsi que celles concernant les installations techniques du Grand Paris Express, ne sont pas soumises à la réalisation d'une étude de qualité de l'air. |
| II – Limiter l'impact du bruit<br>Préambule | Au titre de la prévention de la pollution sonore, la logique repose sur un croisement des cartes stratégiques bruit (routier, ferré et aérien) de la Métropole du Grand Paris et du classement des infrastructures routières et ferroviaires (département de Seine-Saint-Denis). Ce croisement des données s'additionne aux cartes relatives à la qualité de l'air et permet de délimiter un périmètre de vigilance relatif au bruit qui prend en compte les catégories sonores des voies. La carte se fixe sur les dépassements règlementaires entre 6h et 22h et entre 22h et 6h, toutes les zones concernées sont soumises aux règles édictées ci-après. Elle concerne à la fois les bruits ferroviaires et les bruits routiers. Elle se fonde aussi sur les données de BruitParif de 2022. | **Au titre de la prévention de la pollution sonore,** une carte a été réalisée afin d'identifier les secteurs les plus exposés sur le territoire de Plaine Commune. Celle-ci se fonde sur les données de BruitParif de 2022, ainsi que sur le classement des infrastructures routières réalisé par le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis. Ce croisement de données permet de délimiter un périmètre de vigilance relatif au bruit qui prend en compte les catégories sonores des voies. La carte se fixe sur les dépassements des limites règlementaires françaises entre 6h et 22h, ainsi qu'entre 22h et 6h. Elle concerne à la fois les bruits issus du trafic routier et du trafic ferroviaire. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| II – Limiter l'impact du bruit<br>C/ Protéger les zones de calme<br>La carte des zones de calme a été corrigée des erreurs qu'elle comportait (intégration du bruit aérien, exclusion des secteurs de calme ceux soumis à un seul dépassement des règlementations en matière de bruit, soit ferré, soit routier). |  |  |
| III – Limiter les risques liés à la pollution des sols<br>B/ Dépolluer le site de projet<br>Suppression de ce paragraphe (qui s'inscrit dans une mise en conformité avec la législation nationale en ne conservant que la nécessité d'obtenir un niveau de dépollution correspondant à la destination projetée du bâtiment). | La dépollution est la plus complète possible permettant au site d"accueillir l'ensemble des destinations permises dans la zone du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal dans laquelle se trouve le site de projet. | ~~La dépollution est la plus complète possible permettant au site d"accueillir l'ensemble des destinations permises dans la zone du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal dans laquelle se trouve le site de projet.~~ |

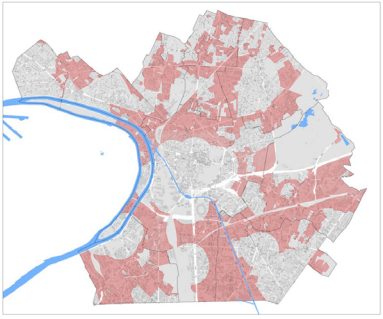
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| IV - Protéger des risques naturels et technologiques<br><br>La Carte des risques majeurs du territoire de Plaine Commune est divisée en deux :<br><br>La première carte traite uniquement des risques naturels majeurs du territoire de Plaine Commune et intègre le retrait-gonflement des argiles qui ne figurait pas à l'arrêt.<br><br>La seconde carte porte sur les risques technologiques, industriels et humains majeurs du territoire de Plaine Commune et traite uniquement de ces autres risques. |  |  |





## 3-2-2 OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Sommaire | *Le sommaire est renuméroté de façon à conserver la numérotation troisièmes niveaux de titre tout en gardant une numérotation où l'introduction est le titre n°0.* | |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br><br>1.1 Sobriété dans le secteur de la construction : justifier la démolition, favoriser la réhabilitation et généraliser le réemploi<br><br>1.1.1 Justifier une démolition : des diagnostics préalables<br><br>Les orientations sont reformulées de façon à ne pas être entendues comme des prescriptions. Elles sont affinées et clarifiées. | *C'est cette analyse qui permet d'établir la possibilité ou l'infaisabilité technique et/ou financière du projet de réhabilitation. Pour les constructions à destination de logement, l'habitabilité des logements doit être prise en compte.*<br><br>**Les projets envisageant la démolition totale ou partielle d'un bâtiment existant doivent être justifiés. Pour ce faire, ils font l'objet d'un diagnostic qui se décline en** 6 volets :<br><br>[...]<br><br>**[...] démolition s'appliquent :**<br><br>– **aux projets de démolition** d'une construction de **toute destination** dès lors qu'il est projeté la suppression **de plus de 500m² de surface de plancher, exception faite des constructions à destination de logement** dès lors qu'il est projeté la suppression **de moins de 1 000 m² de surface de plancher,**<br>– **sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune, à l'exception [...]** | *C'est cette analyse qui permet d'établir la possibilité ou l'infaisabilité technique et/ou financière du projet de réhabilitation. Pour les constructions à destination de logement, l'habitabilité des logements ~~doit être~~ peut-être prise en compte.*<br><br>**Les projets envisageant la démolition totale ou partielle d'un bâtiment existant ~~doivent être justifiés~~ en justifieront au maximum la nécessité et la pertinence. Pour ce faire, ils font l'objet d'un diagnostic qui se décline en** 6 volets :<br><br>[...]<br><br>**[...] démolition s'appliquent :**<br><br>– **aux projets de démolition** de constructions de **toute destination sauf le logement,** dès lors qu'il est projeté la suppression **de plus de 500m² de surface de plancher.**<br>– **aux projets de démolitions constructions à destination de logement** dès lors qu'il est projeté la suppression **d'au moins 1 000 m² de surface de plancher,**<br>– **sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune, à l'exception : [...]** |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.1 Sobriété dans le secteur de la construction : justifier la démolition, favoriser la réhabilitation et généraliser le réemploi<br>1.1.1 Justifier une démolition : des diagnostics préalables<br>Modification de la carte | <br>***carte de la zone d'application des dispositions du chapitre 2.1.1.*** | <br>***carte de la zone d'application des dispositions du chapitre 1.1.1.*** |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.1 Sobriété dans le secteur de la construction : justifier la démolition, favoriser la réhabilitation et généraliser le réemploi<br>1.1.2 Déconstruire de façon raisonnée plutôt que démolir : | La déconstruction et le réemploi* des éléments constructifs doivent être préférés à la démolition.<br>[...]<br>En cas de démolition totale, partielle ou d'une réhabilitation conduisant au démantèlement d'éléments bâtis existants, **un inventaire « ressources »** doit être établi pour identifier les possibilités de réemploi* et de réutilisation* de matériaux, éléments constructifs et/ou équipements en fonction notamment de leur qualité patrimoniale. | La déconstruction et le réemploi* des éléments constructifs sont préférés à la démolition et seront étudiés.<br>[...]<br>En cas de démolition totale, partielle ou d'une réhabilitation conduisant au démantèlement d'éléments bâtis existants, les matériaux et éléments disponibles au réemploi et/ou à la réutilisation sont à faire figurer, dans la mesure du possible, dans **un inventaire « ressources »** permettant de les identifier (Voir encadré). ~~doit être établi pour identifier les possibilités de réemploi* et de réutilisation* de matériaux,~~ |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| économie circulaire et métabolisme urbain | […] | ~~éléments constructifs et/ou équipements en fonction notamment de leur qualité patrimoniale.~~<br>[…] |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.2 Durabilité dans la réhabilitation et la construction neuve : des matériaux, des systèmes énergétiques et une gestion des eaux pluviales durables<br>1.2.1 Mettre en œuvre des matériaux pérennes, à l'impact environnemental et sanitaire minime et qui favorisent le confort thermique | La mise œuvre d'un albédo moyen à fort pour les façades est à privilégier. Les façades noires sont à éviter, conformément au règlement du PLUi (document n°4-1-1).<br>[...]<br>une toiture à albédo faible (couleur noire ou foncée) absorbe l'intensité lumineuse et **peut surchauffer l'intérieur du bâtiment, notamment les niveaux supérieurs** en cas de fort rayonnement.<br>une couverture à albédo fort (couleur très claire ou blanche) réfléchit la majorité de l'intensité lumineuse, et la renvoie dans l'espace extérieur. Si les façades blanches et réfléchissantes sont généralisées, cela pourrait poser un risque d'éblouissement sur l'espace public en cas de fort rayonnement solaire.<br>[...]<br>La mise en œuvre des matériaux clairs et granuleux pour les toitures est à privilégier. Les toitures noires sont interdites, excepté dans les cas où les toitures en ardoises sont justifiées par une cohérence avec l'ensemble architectural et urbain avoisinant. | La mise en œuvre ~~d'un albédo moyen à fort~~ de teintes et matériaux clairs et granuleux (albédo moyen à fort) pour les façades est à privilégier et celle de teintes sombre est à éviter conformément au Règlement du PLUi. ~~Les façades noires sont à éviter, conformément au règlement du PLUi (document n°4-1-1).~~<br>[...]<br>une ~~toiture~~ couverture à albédo faible (couleur noire ou foncée) absorbe l'intensité lumineuse et **peut surchauffer l'intérieur du bâtiment, notamment les niveaux supérieurs** en cas de fort rayonnement.<br>une couverture à albédo fort (couleur très claire ou blanche) réfléchit la majorité de l'intensité lumineuse, et la renvoie dans l'espace extérieur. ~~Si les façades blanches et réfléchissantes sont généralisées, cela pourrait poser un risque d'éblouissement sur l'espace public en cas de fort rayonnement solaire.~~ De ce fait, des phénomènes d'éblouissement du voisinage ou de l'avifaune peuvent néanmoins survenir à l'utilisation de teintes et de textures à albédo très fort.<br>[...]<br>La mise en œuvre de matériaux clairs et granuleux pour les toitures est à privilégier et celle de teintes sombre est à éviter conformément au Règlement du PLUi. ~~Les toitures noires sont interdites, excepté dans les cas où les toitures en ardoises~~ |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Cette disposition ne s'oppose ni à la végétalisation des toitures ni à l'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. | ~~sont justifiées par une cohérence avec l'ensemble architectural et urbain avoisinant.~~<br><br>Cette orientation ne s'oppose ni à la végétalisation des toitures, ni à l'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ni à des toitures en ardoises, justifiées par des considérations patrimoniales ou paysagères. |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.2 Durabilité dans la réhabilitation et la construction neuve : des matériaux, des systèmes énergétiques et une gestion des eaux pluviales durables<br>1.2.2 Installer des systèmes énergétiques performants et économes<br>Cette section est clarifiée en réponse à la recommandation de la Commission d'enquête. | Les dispositifs de production d'énergie, comme de chauffage et de ventilation n'entravent pas entraver la qualité architecturale du bâtiment visible depuis l'espace public.<br>[...]<br>Conformément au règlement du PLUi, avant toute installation de système énergétique, le porteur de projet **doit obligatoirement faire une demande de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain auprès de l'opérateur du service.**<br>Lorsque le raccordement à un réseau de chaleur est impossible, on privilégie le recours à pompe à chaleur associée à géothermie superficielle, à l'énergie solaire ou à l'électricité.<br>-> Exemple : L'impact visuel des dispositifs externes de production de chaleur est minimisé, en les plaçant de façon à rester invisibles depuis l'espace public. | Les dispositifs de production d'énergie, comme de chauffage et de ventilation ~~n'entravent pas~~ veillent à ne pas entraver la qualité architecturale du bâtiment visible depuis l'espace public.<br>[...]<br>Conformément au règlement du PLUi, avant toute installation de système énergétique, le porteur de projet **doit obligatoirement faire une demande de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain auprès de l'opérateur du service.**<br>**Lorsque le raccordement à un réseau de chaleur est impossible,** on privilégie le recours à :<br>• **la pompe à chaleur associée à géothermie superficielle ;**<br>• **l'énergie solaire ;**<br>• **à l'électricité.**<br>-> ~~Exemple :~~ *L'impact visuel des dispositifs externes de production de chaleur est minimisé, en les plaçant de façon à rester invisibles depuis l'espace public.* |



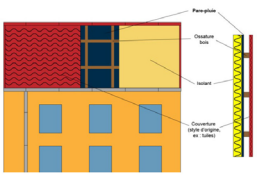


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1. Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.2 Durabilité dans la réhabilitation et la construction neuve : des matériaux, des systèmes énergétiques et une gestion des eaux pluviales durables<br>1.2.2 Installer des systèmes énergétiques performants et économes | **Mettre en place des systèmes de ventilation efficaces et économes**<br>[...]<br>La mise en place de dispositifs de captation de chaleur et de rafraichissement passifs ou économes en énergie est recommandée.<br>*-> Exemples : tirage thermique*, puits climatique*, double flux adiabatiques* ou économes en énergie, brasseurs d'air*.* | **Mettre en place des systèmes de ventilation efficaces et économes**<br>[...]<br>Le confort d'été est recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs, à défaut au recours d'un réseau de froid ou d'un système collectif. La mise en place de dispositifs de captation de chaleur et de rafraichissement passifs ou économes en énergie est recommandée.<br>-> Exemples : tirage thermique*, puits climatique*, double flux adiabatiques* ou économes en énergie, brasseurs d'air*.<br>*Ajout d'un nouveau paragraphe*<br>**Limiter les nuisances induites par les équipements techniques et énergétiques**<br>Conformément au Règlement du PLUi, les équipements techniques limitent les nuisances sonores vis-à-vis des usagers de l'espace public. De plus, un habillage qualitatif des installations est à prévoir afin de limiter les risques de nuisances sonores impactant les habitants et usagers de la construction.<br>Des solutions pour éviter les rejets d'air chaud vers les cours étroites seront recherchées, afin de ne pas impacter les autres étages des bâtiments. |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.2 Durabilité dans la réhabilitation et la construction neuve : des | **Concevoir une gestion intégrée des eaux dans le cadre d'un projet**<br>Il s'agit de concevoir cette gestion dès l'amont, en se fondant sur les caractéristiques de la parcelle, en suivant la séquence éviter-réduire-compenser et en proposant une stratégie | *L'ensemble du paragraphe du dossier de l'arrêt a été modifié.* |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| matériaux, des systèmes énergétiques et une gestion des eaux pluviales durables<br>1.2.3 Organiser la gestion écologique des eaux pluviales à la parcelle et maîtriser la ressource en eau potable<br>Refonte de la section et des orientations de façon à favoriser la synthèse sans perte de sens. | intégrant l'ensemble des intensités pluviales, avec une gestion intégrée à minima pour les pluies courantes et fortes :<br>(...)<br>**Maitriser les consommations**<br>Chaque projet intègre une réflexion visant à maîtriser son alimentation en eau potable, tant en qualité et qu'en quantité. Des dispositifs d'économie de la ressource peuvent être prévus à cet effet, sur l'ensemble des systèmes d'arrivée d'eau (toilettes, douches, robinetteries, fontaines, etc.).<br>Des compteurs individuels seront préférés aux compteurs collectifs.<br>Les industriels et tout acteur impactant fortement la ressource, sont encouragés à mettre en place des procédés innovants, suivant le principe de maîtrise des consommations. | |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.4 Réhabilitation : respecter le bâti existant et l'adapter aux besoins actuels<br>1.4.2 Améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti<br>*Ajout d'une illustration* | | <br>*Schéma illustrant le principe de la pose d'un pare-pluie imperméable en cas d'isolation de toiture.* |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.4 Réhabilitation : respecter le bâti existant et l'adapter aux besoins actuels<br>1.4.2 Améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti | Dans le cas où l'ITE est interdite ou inopportune pour des raisons patrimoniales, architecturales ou techniques, il convient de privilégier des **modes d'isolation des parois** plus opportuns et pouvant être associés les uns aux autres sous forme d'un bouquet, pouvant être (selon le bâtiment) :<br>[...]<br>• la **correction thermique extérieure et intérieure :** déconseillée ~~cause~~ la perte d'éléments décoratifs ou la dissimulation de matériaux voués à être apparents.<br>○ **intérieure** : déconseillée si cause la perte d'éléments décoratifs sans en permettre la restitution ou conduit la dissimulation de matériaux voués à être apparents.<br>[...]<br>**Améliorer les menuiseries pour une meilleure isolation.** | Dans le cas où l'ITE est ~~interdite ou~~ inopportune pour des raisons patrimoniales, architecturales ou techniques, il convient de privilégier des **modes d'isolation des parois** plus opportuns et pouvant être associés les uns aux autres sous forme d'un bouquet, pouvant être (selon le bâtiment) :<br>[...]<br>• la **correction thermique extérieure et intérieure :** déconseillée ~~cause~~ si la pose d'un enduit correcteur entraîne la perte d'éléments décoratifs ou la dissimulation de matériaux voués à être apparents.<br>○ **intérieure** : déconseillée si cause la perte d'éléments décoratifs sans en permettre la restitution ou conduit à la dissimulation de matériaux voués à être apparents.<br>[...]<br>**Améliorer les menuiseries pour une meilleure isolation.** |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Les menuiseries disposent d'un vitrage au minimum double, le triple vitrage est recommandé.<br><br>Les menuiseries doivent proscrire les matériaux très transformés tel que le PVC, et privilégier l'utilisation de matériaux durables (géosourcés, biosourcés et/ou pérennes) tels que bois ou le bois-aluminium<br><br>Dans le bâti ancien : La pose d'une double-fenêtre en seconde face de la baie peut être envisagée afin de préserver l'intégrité le simple vitrage d'origine.<br><br>*[...] Double fenêtre posée afin de conserver un vitrage ancien (Source : «* Préserver la fenêtre dans le bâti ancien », *CAUE Pays de la Loire, Préfecture des Pays de la Loire, UDAP du Maine-et-Loire, CAPEB, CIP, 2021 / Auteur : Diane Bouteiller)* | Les nouvelles menuiseries disposent d'un vitrage au minimum double, le triple vitrage est recommandé s'il est opportun.<br><br>Les menuiseries ~~doivent proscrire~~ évitent le recours aux matériaux très transformés tel que le PVC et privilégient l'utilisation de matériaux durables (géosourcés, biosourcés et/ou pérennes) tels que bois ou le bois-aluminium.<br><br>~~Dans le bâti ancien : La pose d'une double-fenêtre en seconde face de la baie peut être envisagée afin de préserver l'intégrité le simple vitrage d'origine.~~<br><br>Pour la préservation de fenêtres aux caractéristiques patrimoniales, il est possible de recourir à des techniques permettant de conserver la fenêtre ancienne ou son châssis (ex : pose d'une double fenêtre).<br><br>*[...]Double fenêtre posée afin de conserver un vitrage* simple *ancien (Source : «* Préserver la fenêtre dans le bâti ancien », *CAUE Pays de la Loire, Préfecture des Pays de la Loire, UDAP du Maine-et-Loire, CAPEB, CIP, 2021 / Auteur : Diane Bouteiller)* |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br><br>1.5 Construction neuve : créer des constructions durables, empêcher l'obsolescence du bâti | | **Paragraphe ajouté :**<br><br>**Les constructions neuves sont conçues dans une perspective de permettre leur adaptation à plusieurs usages dans leur vie selon les orientations suivantes**.<br><br>Il convient, au minimum, de penser la réversibilité des constructions entre le bureau et le logement. |





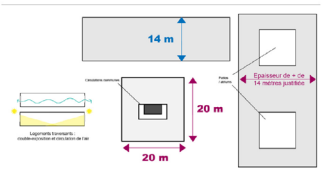
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.5.2 Permettre la réversibilité des bâtiments<br><br>Les orientations relatives à la réversibilité sont clarifiées afin de prendre en compte les enjeux spécifiques liés à des destinations différentes et de ne pas attribuer à toutes les destinations des orientations fondées sur la réversibilité entre logement et bureau.<br><br>*Ajout d'une orientation "chapeau" inexistante à l'arrêt*<br><br>*Déplacement du schéma relatif aux épaisseurs de construction dans les sous-parties ""Logement" et "Bureau"* | **L'épaisseur, le volume et l'organisation interne des bâtiments sont à penser en amont en vue de sa réversibilité.**<br><br>L'épaisseur et le volume du bâtiment favorisent l'aménagement dans le futur de logements doublement orientés :<br><br>– Les bâtiments de bureau constitués d'un bloc unique allongé et rectangulaire **d'une épaisseur de 14 mètres maximum**.<br><br>Une épaisseur plus importante peut être justifiée si elle permet des atriums, patios ou tout autre élément permettant de favoriser la double orientation et la ventilation naturelle des espaces. | Pour les autres destinations, il est également suggéré d'envisager des modes constructifs permettant la réversibilité entre des usages compatibles : tels que les activités productives et des logistique, les usages sportifs, de loisirs ou culturels ou encore l'enseignement.<br><br>Les constructions à usage de gares ne sont pas tenues de rechercher la réversibilité des bâtiments.<br><br>**L'épaisseur, le volume et l'organisation interne des bâtiments sont à penser en amont en vue de sa réversibilité, en fonction des destinations potentielles du bâtiment.**<br><br>~~L'épaisseur et le volume du bâtiment favorisent l'aménagement dans le futur de logements doublement orientés :~~<br><br>~~– Les bâtiments de bureau constitués d'un bloc unique allongé et rectangulaire **d'une épaisseur de 14 mètres maximum**.~~<br><br>~~Une épaisseur plus importante peut être justifiée si elle permet des atriums, patios ou tout autre élément permettant de favoriser la double orientation et la ventilation naturelle des espaces.~~ |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br><br>1.5 Construction neuve : créer des constructions | Afin de ménager des îlots de fraîcheurs les espaces végétalisés et de pleine terre, ainsi que les arbres sur la parcelle sont préservés. | Afin de ménager des îlots de fraîcheurs les espaces végétalisés et de pleine terre, ainsi que les arbres sur la parcelle sont préservés au maximum. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| durables, empêcher l'obsolescence du bâti<br>1.5.3 Concevoir des bâtiments bioclimatiques, durables et sobres en ressources | | |
| 1 Orientations générales applicables à toutes les destinations<br>1.5 Construction neuve : créer des constructions durables, empêcher l'obsolescence du bâti<br>*La partie 1.5.5 est modifiée de façon à ne pas répéter les éléments présents dans le règlement du PLUi, section 4.4 des Dispositions générales relatives au traitement et à l'usage des toitures.* | 1.5.5 Végétaliser et diversifier les usages des toitures terrasses<br>Les toitures terrasses sont accessibles aux occupants / usagers, sont végétalisées et favorisent une mixité des usages, pouvant associer :<br>l'agriculture urbaine,<br>des usages récréatifs.<br>Les espaces végétalisés sont conçus d'un seul tenant et l'accueil de la biodiversité y est privilégié notamment à l'aide d'une végétation multi-strates et d'habitats variés pour la faune. Pour les toitures accessibles, une protection solaire (pergola) est recommandée.<br>Les toitures-terrasses végétalisées proposent une diversité d'habitats naturels afin de garantir une plus grande biodiversité. Peuvent y être ménagés des espaces de tranquillité pour les espèces avec une régulation éventuelle des accès humain, afin de circonscrire les interventions au strict nécessaire. L'emploi de nichoirs est autorisé. Ils sont variés, adaptés aux espèces locales et ne pas favoriser la compétition interspécifique*. L'emploi des hôtels à insectes artificiels n'est pas pertinent.<br>Les toitures terrasses peuvent également accueillir la production d'énergies renouvelables (voir chapitre 2.2.2.2). La | 1.5.5 ~~Végétaliser et diversifier~~ Optimiser les usages des toitures terrasses<br>**Comme précisé dans le règlement du PLUi, les toitures terrasses doivent être actives en favorisant une mixité d'usages.**<br>Pour les terrasses accessibles l'activation des toitures se réalise principalement par le développement d'usages récréatifs ou d'agriculture urbaine.<br>**Les espaces végétalisés facilitent l'accueil de la biodiversité, notamment à l'aide d'une végétation multi-strates et d'habitats variés pour la faune.**<br>Peuvent y être aménagés des espaces de tranquillité pour les espèces avec une régulation éventuelle des accès humains afin de circonscrire les interventions au strict nécessaire. L'emploi de nichoirs est autorisé. Ils sont variés, adaptés aux espèces locales et ne favorisent pas la compétition entre espèces*. L'emploi des hôtels à insectes artificiels n'est pas pertinent. |





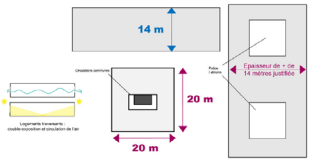
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | zone dédiée à la production d'énergies renouvelables (comprenant les dispositifs de production et les ouvrages techniques associés) doit être séparée et/ou isolée des secteurs accessibles par les résidents ou usagers. | |
| 2. Orientations relatives au logement<br>2.1 Réhabilitation : assurer le confort et le bien-être dans le logement existant<br>2.1.1 Améliorer le logement collectif existant | **Limiter la transformation en logement d'espaces inopportuns**<br>[...] Les interventions sur les combles contribuent plutôt à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe : d'une isolation thermique de la couverture (intérieure ou extérieure), isolation des planchers hauts. Pour ne pas nuire à la santé du bâtiment : il conviendrait de poser un pare-pluie simultanément à la pose d'un isolant en couverture. | **Limiter la transformation en logement d'espaces inopportuns**<br>[...] Les interventions sur les combles contribuent plutôt à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe : d'une isolation thermique de la couverture (privilégier l'isolation par l'intérieur ~~ou extérieure~~), isolation des planchers hauts. Pour ne pas nuire à la santé du bâtiment : il conviendrait de poser un pare-pluie simultanément à la pose d'un isolant en couverture. |
| 2. Orientations relatives au logement<br>2.2 Construction neuve : créer du logement pour une meilleure qualité de vie | | *Ajout d'un paragraphe*<br>2.2.1 Penser la réversibilité et adaptabilité des constructions de logement<br>**L'épaisseur, le volume et l'organisation interne des bâtiments sont à penser en amont en vue de sa réversibilité vers le bureau, l'hébergement ou encore d'autres destinations.**<br>L'épaisseur et le volume du bâtiment favorisent l'aménagement dans le futur de logements doublement orientés :<br>Les bâtiments de bureau constitués d'un bloc unique allongé et rectangulaire **d'une épaisseur de 14 mètres maximum**.<br>Une épaisseur plus importante peut être justifiée si elle permet des atriums, patios ou tout autre élément permettant de |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | favoriser la double orientation et la ventilation naturelle des espaces.<br><br><br>**Epaisseurs maximales possibles pour un bâtiment réversible et adaptable à plusieurs destinations (notamment l'habitation ou le bureau)** |
| 2. Orientations relatives au logement<br>2.2 Construction neuve : créer du logement pour une meilleure qualité de vie<br>2.2.4 Aménager des logements confortables | **Doter les logements d'au moins un espace extérieur privatif**<br>Les logements disposent d'un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) d'une profondeur de 1,5m minimum, à l'exception des deux premiers étages si situés en façade sur rue. La conception des espaces extérieurs doit rendre un éventuel encombrement invisible depuis l'extérieur. Les espaces de rangement intégrés au balcon sont à privilégier. | **Doter les logements d'au moins un espace extérieur privatif**<br>Les logements disposent d'un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) ~~d'une profondeur de 1,5m minimum, à l'exception des deux premiers étages si situés en façade sur rue~~ aux dimensions conformes au règlement du PLUi. La conception des espaces extérieurs doit rendre un éventuel encombrement invisible depuis l'extérieur. Les espaces de rangement intégrés au balcon sont à privilégier. |
| 3. Orientations relatives aux bureaux<br>*3.1 Réhabilitation*<br>*3.2 Construction neuve* | ***3.1 Réhabilitation***<br>***Les orientations des chapitres 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 sont applicables.*** | ~~***3.1 Réhabilitation***~~<br>***Les orientations des chapitres 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4 de la présente OAP sont applicables pour la réhabilitation de construction à destination de bureaux. Les orientations*** |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Les deux sections en *italique* ont été fusionnées. | ***LA réhabilitation de bureaux se fera dans les mêmes conditions que décrites dans les orientations générales de l'OAP (Chapitre 2)***<br>***3.2 Construction neuve***<br>**La construction neuve de bureaux devra favoriser la réversibilité du bâti vers d'autres activités tel que l'habitat. Pour cela la construction neuve de bureaux devra se référer aux orientations générales de l'OAP (Chapitre 2.4.2).** | ***des chapitres 1.1, 1.2, 1.3 et 1.5 sont applicables aux constructions neuves à destination de bureaux.***<br>**Les constructions existantes et neuves de bureaux suivent le dispositif éco-énergie tertiaire pour tendre vers une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire afin de lutter contre le changement climatique, comme l'impose la loi Elan.**<br>~~***3.2 Construction neuve***~~<br>**La construction neuve de bureaux favorisera la réversibilité du bâti vers d'autres activités tel que l'habitat, le sport, loisir, culture et l'enseignement en se référant aux orientations générales de l'OAP (Chapitre 1.5.2).**<br>**Pour permettre une adaptabilité à la destination « habitation », en particulier le logement, l'épaisseur, le volume et l'organisation interne des bâtiments sont à penser en amont**<br>L'épaisseur et le volume du bâtiment favorisent l'aménagement dans le futur de logements doublement orientés :<br>– Les bâtiments de bureau constitués d'un bloc unique allongé et rectangulaire **d'une épaisseur de 14 mètres maximum**.<br>– Une épaisseur plus importante peut être justifiée si elle permet des atriums, patios ou tout autre élément permettant de favoriser la double orientation et la ventilation naturelle des espaces. |

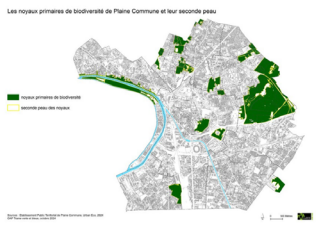
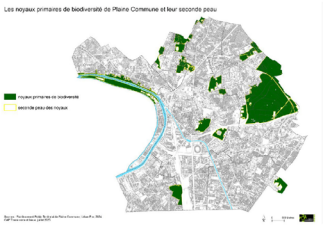
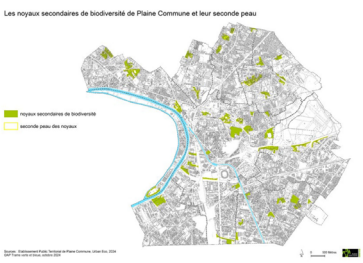
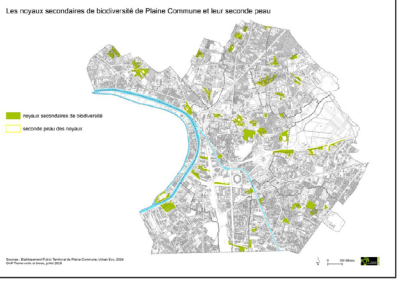
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | <br>**Epaisseurs maximales possibles pour un bâtiment réversible et adaptable à plusieurs destinations (notamment l'habitation ou le bureau)**<br>**La recherche de mixité des fonctions et des usages du bâtiment en fonction des jours de la semaine sera encouragée en parallèle de son usage tertiaire.**<br>Il est ici recherché de créer la possibilité d'avoir des constructions qui pourraient avoir, sous certaines conditions, deux usages en fonction de la période d'utilisation. Par exemple une opération tertiaire pourrait être utilisée en dehors des horaires de bureaux par des associations pour se réunir, organiser des évènements. |
| 5 Orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs et aux locaux commerciaux | **Les projets de locaux commerciaux et ceux intégrants des rez-de-chaussée actifs devront en plus des orientations ci-dessous être compatibles aux orientations générales de l'OAP (chapitre 2.4).** | **Les projets de locaux commerciaux et ceux intégrants des rez-de-chaussée actifs devront en plus des orientations ci-dessous être compatibles aux orientations générales de l'OAP (chapitre 2.4).** |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | **Ces orientations ne s'appliquent pas au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.** |

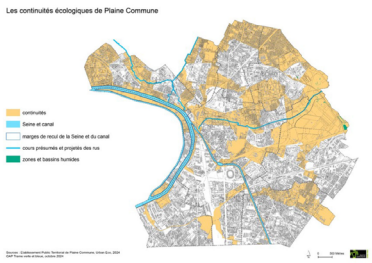
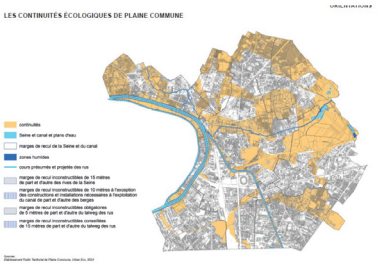
## 3-2-3 OAP TRAME VERTE ET BLEUE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| I - Réservoirs de biodiversité et noyaux primaires<br>Actualisation de la carte des noyaux primaires de biodiversité de Plaine Commune et leur seconde peau |  |  |
| II – Noyaux secondaires<br>Actualisation de la carte des noyaux secondaires de biodiversité de Plaine Commune et leur seconde peau |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de la Trame bleue<br>La Seine et le Canal Saint-Denis | Pour les continuités d'intérêt régional spécifiques que sont la Seine et le canal de Saint-Denis, des marges de recul sont instaurés à partir de la rive du cours d'eau. **Pour la Seine celle-ci est de 15 mètres** en cohérence avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie. **Pour le Canal Saint-Denis cette marge de recul est de 10 mètres**." | Pour les continuités d'intérêt régional spécifiques que sont la Seine et le canal de Saint-Denis, des marges de recul sont instaurés à partir de la rive du cours d'eau. **Pour la Seine celle-ci est de 15 mètres** en cohérence avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie. **Pour le Canal Saint-Denis cette marge de recul est de 10 mètres**. **Les installations et constructions dédiées à l'exploitation du canal Saint-Denis ne sont pas concernées.** |
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de la Trame bleue<br>Ne pas obérer la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien | • les projets sur les tracés des rus identifiés dans la cartographie n'obèrent pas les possibilités de réouverture et de renaturation des rus.<br>Ils ménagement une marge de recul de tout aménagement d'environ 5 m de part et d'autre de ces tracés | • **les projets** sur les tracés des rus identifiés dans la cartographie **n'obèrent pas les possibilités de réouverture et de renaturation des rus**. **Ils prévoient une marge de recul** de tout aménagement **d'à minima 5 m de part et d'autre du talweg de ces rus. Dès lors que cela est possible, les projets tendent vers une marge de recul de 15 m de part et d'autre de ces talwegs** |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de la Trame bleue<br>Modification de la Carte des continuités écologique (afin de corriger des erreurs matérielles, d'intégrer les marges de recul inconstructibles des cours d'eau du territoire et d'identifier les zones humides à protéger).<br>*(Voir aussi plus bas 4-2-3 Plan de la TVB – modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation du PLUi)* |  |  |
| VII – Dispositions applicables à l'ensemble du territoire | Ils développent des haies multi-stratifiées et diversifiées, les haies monospécifiques sont à éviter, l'emploi d'essences locales* (voir liste annexée plan local d'urbanisme intercommunal, document n°5-1) est à maximiser, les espèces invasives* sont interdites et les espaces végétalisés sont gérés écologiquement." | "Ils développent des haies multi-stratifiées et diversifiées, les haies monospécifiques sont à éviter, l'emploi d'essences locales* (voir liste annexée au Plan local d'urbanisme intercommunal, document n°5-1) est à maximiser, les espèces invasives* sont interdites et les espaces végétalisés sont gérés écologiquement. Ces règles de végétalisation des clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express en cas d'impossibilité technique démontrée ou de contre-indication pour la gestion des flux et du risque incendie. |





## 3-2-4 OAP MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4-2 Orientations s'appliquant à l'ensemble des éléments patrimoniaux faisant l'objet de fiches d'identification du patrimoine bâti dans le règlement du PLUi<br>Partie "Agrandir le bâti : extension horizontale et surélévation" | ***--> Concernant tout type d'extension, horizontale ou verticale, sur les bâtiments protégés au titre du PLUi, il convient de se référer aux fiches d'identification du patrimoine bâti, à portée réglementaire, qui font des prescriptions et éventuelles orientations en la matière, au cas par cas.***<br><br>**Les extensions éventuelles des maisons individuelles ne peuvent faire l'objet de création d'un logement supplémentaire, et ne peuvent être supérieure à 50 m². La création d'un nouveau logement par aménagement des combles est déconseillée** car ce sont dans la plupart des cas des **espaces tampons*** thermiques inadaptés à une occupation humaine durable notamment en raison de risques de surchauffe dus au changement climatique. | ***--> Concernant tout type d'extension, horizontale ou verticale, sur les bâtiments protégés au titre du PLUi, il convient de se référer aux fiches d'identification du patrimoine bâti, à portée réglementaire, qui font des prescriptions et éventuelles orientations en la matière au cas par cas, ainsi qu'au préambule des fiches patrimoine.***<br><br>~~**Les extensions éventuelles des maisons individuelles ne peuvent faire l'objet de création d'un logement supplémentaire, et ne peuvent être supérieure à 50 m².**~~ **Les projets d'extensions éventuels des maisons individuelles doivent être respectueux des règles du PLUi. ~~La création d'un nouveau logement~~ L'agrandissement d'un logement par aménagement des combles est déconseillé** car ce sont dans la plupart des cas des **espaces tampons*** thermiques peu adaptés à une occupation humaine durable notamment en raison de risques de surchauffe dus au changement climatique.<br><br>***--> Voir en particulier les parties suivantes des dispositions générales du PLUi :***<br>o ***Paragraphe 1.1.2 Constructions existantes, changement de destination, extension, travaux***<br>o ***Paragraphe 2.5.4. Hauteur en nombre de niveaux*** |

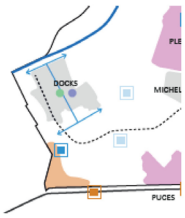
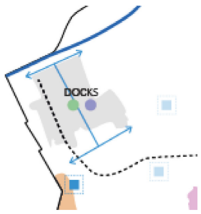
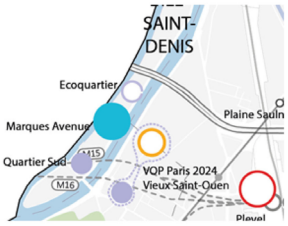
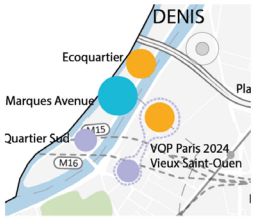
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5.2. Orientations afin d'encourager la rénovation énergétique globale tout en préservant l'identité et la qualité patrimoniale du bâti<br>5.2.1. Méthodologie s'appliquant à toute rénovation énergétique<br>**Privilégier une rénovation énergétique globale** | • **Isolation des enveloppes bâties :**<br>- **Isolation thermique par l'extérieur (ITE) respectueuse des caractéristiques patrimoniales du bâti :** isolation extérieure des murs, isolation extérieure de toiture (sarking) | • **Isolation des enveloppes bâties**<br>- **Isolation thermique par l'extérieur (ITE) respectueuse des caractéristiques patrimoniales du bâti** ~~isolation extérieure des murs, isolation extérieure de toiture (*sarking*).~~ |
| 5.2. Orientations afin d'encourager la rénovation énergétique globale tout en préservant l'identité et la qualité patrimoniale du bâti<br>5.2.2. Les différents modes d'isolation thermique<br>Paragraphe relatif au choix des matériaux | Le **choix des matériaux** doit respecter les **orientations du chapitre 2.2.1 de l'OAP Réhabilitation et construction neuve.**<br>**--> Les isolants issus de l'industrie pétrochimique, comme le polystyrène expansé, le polystyrène extrudé ou le polyuréthane sont à proscrire sur le bâti patrimonial.** Bien qu'ils soient légers, qu'ils présentent une conductivité thermique faible et une bonne résistance à la compression et à l'eau, ces isolants à base de dérivés du pétrole sont complètement fermés à la diffusion de vapeur d'eau. De la même façon, **les enduits peu perméables comme le ciment et les enduits plastiques sont à bannir.** | Le **choix des matériaux** doit respecter les **orientations du chapitre 2.2.1 de l'OAP Réhabilitation et construction neuve.**<br>**--> Les isolants issus de l'industrie pétrochimique, comme le polystyrène expansé, le polystyrène extrudé ou le polyuréthane sont ~~à proscrire~~ à éviter le plus possible sur le bâti patrimonial, en particulier sur le bâti ancien.** Bien qu'ils soient légers, qu'ils présentent une conductivité thermique faible et une bonne résistance à la compression et à l'eau, ces isolants à base de dérivés du pétrole sont complètement fermés à la diffusion de vapeur d'eau. De la même façon, **les enduits peu perméables comme le ciment et les enduits plastiques sont ~~à bannir~~ eux aussi à éviter le plus possible.** |
| 5.3 Orientations pour une rénovation énergétique performante du bâti patrimonial | • Privilégier les **menuiseries en bois et en aluminium** car elles sont plus durables, leurs profils sont plus fins et leur conception est moins néfaste pour l'environnement que les menuiseries PVC. **Il s'agit de proscrire le** | • Privilégier les **menuiseries en bois et en aluminium** car elles sont plus durables, leurs profils sont plus fins et leur conception est moins néfaste pour l'environnement que les menuiseries PVC. Il s'agit ~~de proscrire le~~ |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5.3.3. Menuiseries de fenêtres et de portes<br>Paragraphe "D'une manière générale, chaque intervention sur une fenêtre doit préserver la cohérence architecturale et tenir compte de l'impact visuel en respectant les principes suivants | **polychlorure de vinyle (PVC) pour son aspect inesthétique et ses conséquences écologiques néfastes.** | **d'éviter le plus possible le recours au polychlorure de vinyle (PVC) pour son aspect inesthétique et ses conséquences écologiques néfastes.** |
| 5.3 Orientations pour une rénovation énergétique performante du bâti patrimonial<br>5.3.3. Menuiseries de fenêtres et de portes<br>**• L'installation de doubles fenêtres** | Il s'agit de **proscrire le survitrage*,** même quand les fenêtres sont en bon état. En effet c'est une solution qui, même si elle est peu onéreuse, est d'une efficacité relative et présente des risques de condensation entre les deux vitres. | Il s'agit ~~de proscrire~~ **d'éviter le plus possible le survitrage*,** même quand les fenêtres sont en bon état. En effet c'est une solution qui, même si elle est peu onéreuse, est d'une efficacité relative et présente des risques de condensation entre les deux vitres. |
| 5.3 Orientations pour une rénovation énergétique performante du bâti patrimonial<br>5.3.4 Protections solaires | **Les volets roulants en PVC extérieurs et visibles (non masqués par un lambrequin) et les caissons apparents en PVC sont interdits** car ils posent problème au niveau des dessins des profils, généralement car leur épaisseur est trop importante. | **Les volets roulants en PVC extérieurs et visibles (non masqués par un lambrequin) et les caissons apparents en PVC ~~sont interdits~~ ne sont pas conseillés** car ils posent problème au niveau des dessins des profils, généralement car leur épaisseur est trop importante. |

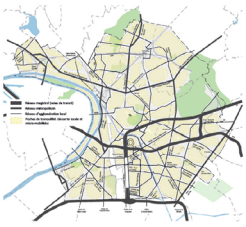
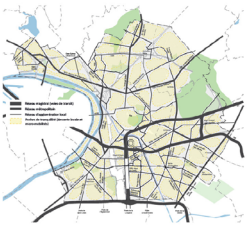
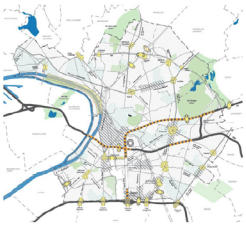
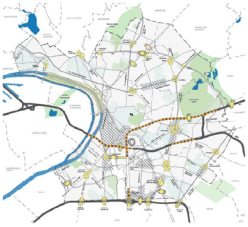
## 3-2-5 OAP DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| I.Le développement des pôles économiques et productifs du territoire<br><br>Changement du périmètre de la ZAE des Docks |  |  |
| II. Le développement commercial du territoire<br>Changement de la nature des pôles commerciaux dans l'ecoquartier de L'Ile-Saint-Denis (pôle de proximité projeté à pôle intermédiaire existant) et dans la ZAC VOP (pôle projeté à pôle existant) |  |  |





## 3-2-6 OAP GRANDS AXES ET ESPACE PUBLIC

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| I. MIEUX HIÉRARCHISER LE RÉSEAU VIAIRE<br><br>Suppression d'une voie qui n'existe plus |  |  |
| II. RENFORCER LE MAILLAGE DU RÉSEAU VIAIRE<br>Carte n°2 : objectifs de renforcement et d'amélioration des espaces publics<br><br>Suppression d'une voie qui n'existe plus |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| II. RENFORCER LE MAILLAGE DU RÉSEAU VIAIRE<br>Aménager les places et abords de gares | De manière générale, l'aménagement des places et abords de gare devra être conçu comme des espaces de fraicheur grâce à la plantation d'arbres de grand développement et la désimperméabilisation des sols. | De manière générale, l'aménagement des places et abords de gare devra être conçu comme des espaces de fraicheur grâce à la plantation d'arbres de grand développement et la désimperméabilisation des sols. Cependant, en raison des contraintes techniques inhérentes aux infrastructures souterraines situées aux abords des gares, en cas d'impossibilité technique, la plantation d'arbres de moyen et petit développement pourra être envisagée permettant d'assurer ainsi une végétalisation adaptée aux spécificités techniques de ces zones. |





3-2-7 OAP PAYSAGE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| IV. PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ ET DE L'IDENTITÉ DES FORMES URBAINES<br>Carte des tissus urbains en 2024<br>Modification des tissus urbains dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine |  |  |
| III. MAILLAGE DES ESPACES DE RESPIRATION<br>Carte du maillage des espaces de respiration par une trame végétale<br>Suppression de deux flèches signifiant "accès à faciliter" vers le parc de L'Île-Saint-Denis et l'île-des-Vannes, *via* la Seine. |  |  |
| IV. PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ ET DE L'IDENTITÉ DES FORMES URBAINES | Cette section définit des orientations pour des projets de construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) neuf(s) s'insérant dans un tissu identifié. Elle n'est pas applicable dans des opérations d'aménagement dont l'objet est la transformation totale de la physionomie d'un quartier ou d'une rue. Auquel | Cette section définit des orientations pour des projets de construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) neuf(s) s'insérant dans un tissu identifié. Elle n'est pas applicable dans des opérations d'aménagement dont l'objet est la transformation totale de la physionomie d'un quartier ou d'une rue, ni aux |

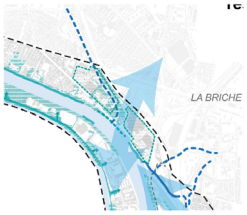
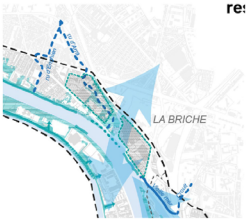
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | cas, il est préférable de se référer en amont au Règlement patrimonial du PLUi relatif à la préservation et mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux. | équipements ou bâtiments emblématiques ponctuels (équipement public, bâtiment « signal », etc.). Auquel cas, il est préférable de se référer en amont au Règlement patrimonial du PLUi relatif à la préservation et mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux. |
| III. MAILLAGE DES ESPACES DE RESPIRATION<br>Carte du MAILLAGE DES ESPACES DE RESPIRATION PAR UNE TRAME VÉGÉTALE<br>Mise à jour du tracé supposé et réel des rus à partir de ceux figurant au Plan de la trame verte et bleue (4-2-3). |  |  |





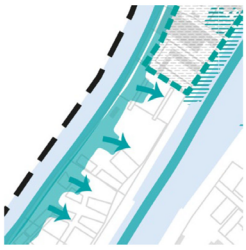
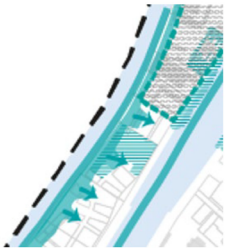
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| I. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES VUES ET PERCÉES VISUELLES<br>Ajout d'éléments-répères :<br>A L'Île-Saint-Denis<br>- Unibéton / Techniquip<br>A Saint-Ouen-sur-Seine<br>- Tout Labinal<br>- Patinoire<br>- Stade Bauer |  |  |

3-2-8 OAP SEINE ET CANAL SAINT-DENIS

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cartographie : toute OAP<br>Dessin des rus sur :<br>- Carte de Synthèse<br>- Carte Seine Aval et Confluence<br>- Carte Chapitre 1 Paysage<br>- Carte Chapitre 2 Environnement |  |  |
| 1.4 Faire de la Seine et du canal des leviers de développement économique et d'attractivité<br><br>Ajout d'un figuré signifiant "favoriser le développement de lieux ouverts sur l'espace public propices à la rencontre et à l'animation" |  |  |



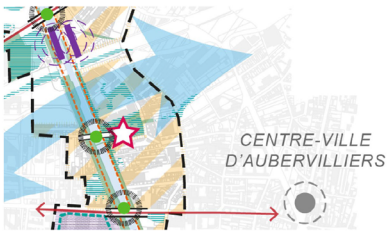
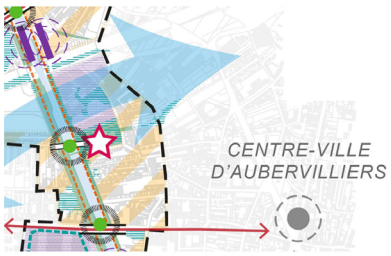


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.2 Consolider les corridors écologiques et améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau<br><br>Ajout d'un figuré signifiant "préserver le rôle écologique des friches et espaces relais de biodiversité" |  |  |
| 2.4 Faire de la Seine un levier de développement du territoire, d'attractivité locale et métropolitaine | **Prendre appui sur la Seine dans les évolutions des zones d'activités**<br><br>Dans les zones aux abords de la Seine où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités développent des aménagements permettant de mettre à profit la proximité avec la Seine comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent. | **Prendre appui sur la Seine dans les évolutions des zones d'activités**<br><br>Dans les zones aux abords de la Seine où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités développent, dans la mesure du possible, des aménagements permettant de mettre à profit la proximité avec la Seine comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent. |
| 3.2 Développer le rôle de l'espace-canal comme support de biodiversité dans la trame bleue | **Résorber les rejets d'eaux usées dans le canal pour préserver l'écosystème et rendre possible les loisirs nautiques** | ~~**Résorber les rejets d'eaux usées dans le canal pour préserver l'écosystème et rendre possible les loisirs nautiques**~~ |

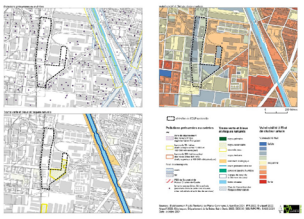
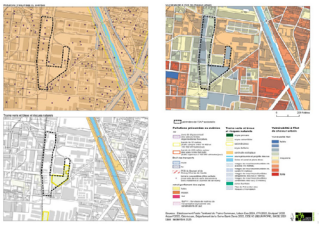
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | **Préserver la qualité des eaux du canal pour préserver l'écosystème et rendre possible les loisirs nautiques**<br><br>Eviter les rejets d'eaux usées ou chimiques risquant de nuire à la qualité et la salubrité des eaux du canal. |
| 3.2 Développer le rôle de l'espace-canal comme support de biodiversité dans la trame bleue | **Préserver les abords directs du canal de toute nouvelle construction afin de protéger la trame verte et bleue**<br><br>Conformément au Règlement du PLUi, toute construction nouvelle s'implante à plus de 10 mètres de la rive la plus proche du canal Saint-Denis. Les constructions existantes situées au sein de cette zone tampon (de 10 mètres par rapport à la rive la plus proche du canal) s'abstiennent de tout projet conduisant à un accroissement de l'artificialisation des sols sur la parcelle occupée tels que l'extension de l'emprise au sol d'un bâtiment, imperméabilisation sans construction d'une surface de pleine terre ou d'un espace libre végétalisé.<br><br>***-> Voir OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques*** | **Préserver les abords directs du canal de toute nouvelle construction afin de protéger la trame verte et bleue**<br><br>Conformément aux dispositions générales du règlement du PLUi et à l'OAP Trame verte et bleue, toute construction nouvelle s'implante à plus de 10 mètres de la rive la plus proche du canal Saint-Denis. Les constructions existantes situées au sein de cette zone tampon (de 10 mètres par rapport à la rive la plus proche du canal) s'abstiennent de tout projet conduisant à un accroissement de l'artificialisation des sols sur la parcelle occupée tels que l'extension de l'emprise au sol d'un bâtiment, imperméabilisation sans construction d'une surface de pleine terre ou d'un espace libre végétalisé. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages liés à l'exploitation du canal.<br><br>***-> Voir OAP Trame verte et bleue et continuités écologiques et Plan de la trame verte et bleue (4-2-3)*** |
| 3.4 Faire du canal le support d'une attractivité économique et culturelle locale et métropolitaine | **Prendre appui sur le canal dans les évolutions des zones d'activités**<br><br>Dans les zones aux abords du canal où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités s'appuient sur la proximité avec le canal comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation | **Prendre appui sur le canal dans les évolutions des zones d'activités**<br><br>Dans les zones aux abords du canal où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités s'appuient, dès que possible, sur la proximité avec le canal comme axe de transport fluvial afin de |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent. | réduire l'utilisation des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent. |
| Chapitre 3 – Renforcer les liaisons et interactions entre la ville et les voies d'eau et les adapter aux modes de déplacement actifs<br><br>Chapitre 4 – Faire de la Seine et du canal des leviers de développement économique et d'attractivité<br><br>Carte de synthèse - Canal<br><br>Subséquemment au rétablissement du zonage UA sur les parcelles de la ZAE Marcreux en rive du canal Saint-Denis, le secteur ne fait plus l'objet de l'orientation "mettre en œuvre les principes de la ville fluviale" mais de l'orientation "prendre appui sur les voies d'eau dans les évolutions des zones d'activités" |  |  |

OAP SECTORIELLES – TOUTES LES OAP

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Introduction<br>Contexte et enjeux<br>Complétude de la rubrique risques technologiques et naturels dans les cartes de contexte environnemental des OAP sectorielles. | *Exemple : OAP Campus Condorcet*<br> | *Exemple : OAP Campus Condorcet*<br> |





OAP SECTORIELLES – AUBERVILLIERS

**3-3-1 OAP Campus Condorcet**

Aucune modification.

**3-3-2 OAP Fort d'Aubervilliers**

Aucune modification.

### 3-3-3 OAP Pont de Stains

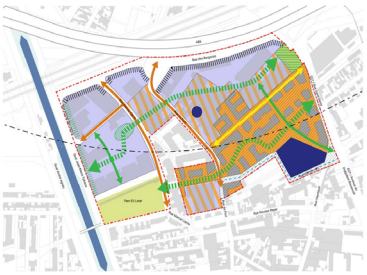
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Modification du Schéma de l'OAP suite à une modification de zonage sur la rue Sadi Carnot (de UA à UM) |  |  |





### 3-3-4 OAP Marcreux

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.2 Permettre la diversification des fonctions au sud du site | **Travailler l'interface fonctionnelle avec la ZAC Port Chemin Vert :** sans le cadre du développement du site Marcreux, l'OAP a vocation à permettre d'installer une mixité programmatique au sud du secteur à travers la construction de logements. La parcelle Canal a vocation à accueillir environ 500 logements et la parcelle MagForce environ 300 logements. Ce secteur a principalement une vocation résidentielle et accueillera au total environ 1 500 logements. Cela porte le total prévisionnel de logements à environ 2100, en intégrant les programmes prévus dans le cadre de la ZAC Port Chemin Vert.<br>[...]<br>Certaines des nouvelles constructions du secteur Marcreux s'ouvriront notamment sur la nouvelle voie nord prévue dans la ZAC Port Chemin Vert (reliant la rue du Port à la rue de Saint-Denis) ainsi que sur le parc Eli Lotar.<br>Les opérations de logements situées aux abords du canal Saint-Denis mettront en œuvre les principes de l'urbanisme fluvial, avec notamment des ouvertures visuelles et des accès au canal.<br>--> Voir **OAP Seine et Canal Saint-Denis** (document n°3-2-8) | **Travailler l'interface fonctionnelle avec la ZAC Port Chemin Vert :** sans le cadre du développement du site Marcreux, l'OAP a vocation à permettre d'installer une mixité programmatique au sud du secteur à travers la construction de logements. ~~La parcelle Canal a vocation à accueillir environ 500 logements et~~ La parcelle MagForce environ 300 logements. Ce secteur a principalement une vocation résidentielle et accueillera au total environ 1 000 logements. Cela porte le total prévisionnel de logements à environ 1 600 en intégrant les programmes prévus dans le cadre de la ZAC Port Chemin Vert.<br>[...]<br>Certaines des nouvelles constructions du secteur Marcreux s'ouvriront notamment sur la nouvelle voie nord prévue dans la ZAC Port Chemin Vert (reliant la rue du Port à la rue de Saint-Denis) ~~ainsi que sur le parc Eli Lotar~~.<br>~~Les opérations de logements situées aux abords du canal Saint-Denis mettront en œuvre les principes de l'urbanisme fluvial, avec notamment des ouvertures visuelles et des accès au canal.~~<br>~~--> Voir **OAP Seine et Canal Saint-Denis** (document n°3-2-8)~~ |
| 2.3 Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage | **Aménager un recul paysager le long du canal :** un recul paysagé de 5 m minimum sera aménagé pour les nouvelles constructions situées le long du quai du canal dans l'îlot mixte activité/logement entre le canal et la rue Marcel Carné. | **Aménager un recul paysager le long du canal :** un recul paysagé de 5 m minimum sera aménagé pour les nouvelles constructions situées le long du quai du canal ~~dans l'îlot mixte activité/logement entre le canal et la rue Marcel Carné.~~ |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.6 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Modification sur les parcelles Canal de la destination |  |  |





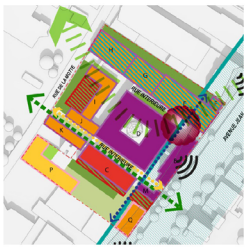
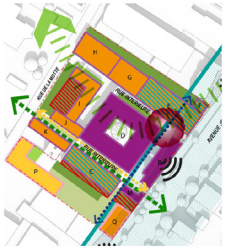
**3-3-5 OAP Ex-parfumeries Piver**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3 Valoriser le patrimoine bâti | **Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant.**<br><br>Conformément aux dispositions du chapitre 4.4 de la Partie 1 – Définitions et dispositions générales du Règlement écrit relatives aux éléments bâtis à protéger pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural, tous les bâtiments composant le site seront préservés et réhabilités à l'exception de leurs extensions, ainsi que des parties des bâtiments des Alcools (I-J) et du bâtiment de 1927 (C) dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée (parties dénuées d'appareillages de brique apparents en façade) et dont la démolition n'entraînerait pas une perte de solidité de l'ensemble. | **Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant.**<br><br>Conformément aux dispositions du chapitre 4.4 de la Partie 1 – Définitions et dispositions générales du Règlement écrit relatives aux éléments bâtis à protéger pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural, tous les bâtiments composant le site seront préservés et réhabilités à l'exception de leurs extensions~~, ainsi que des parties des bâtiments des Alcools (I-J)~~ et du bâtiment de 1927 (C) dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée (parties dénuées d'appareillages de brique apparents en façade) et dont la démolition n'entraînerait pas une perte de solidité de l'ensemble. Concernant en particulier les bâtiments des Alcools I et J, ils seront conservés et réhabilités. Ils pourront toutefois être modifiés ou démolis partiellement tout en préservant leurs caractéristiques et qualités architecturales. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.1 Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics |  | *Carte supprimée* |
| Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Ajout d'une mention envisageable à l'entrée de légende "démolition partielle" |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Modification de la programmation sur les bâtiments C, H et G pour "hébergement / logements" |  |  |
| 2.1 Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics | **Offrir différentes formes d'habitat répondant aux besoins de plusieurs générations**<br><br>Le projet proposera des logements ainsi qu'une résidence étudiante, qui prendra place dans le bâtiment C réhabilité. Cette opération favorisera la cohabitation intergénérationnelle et répondra à l'augmentation du nombre d'étudiants et des équipements universitaires sur le territoire (Campus Condorcet à la Plaine-Aubervilliers). | **Offrir différentes formes d'habitat répondant aux besoins de plusieurs générations**<br><br>Le projet proposera des logements et des hébergements. Cette opération favorisera la cohabitation intergénérationnelle et répondra selon la programmation qui reste à préciser, aux besoins d'hébergement (logements spécifiques) sur le territoire (ex : Campus Condorcet à la Plaine-Aubervilliers, personnes âgées, jeunes actifs...). ~~ainsi qu'une résidence étudiante, qui prendra place dans le bâtiment C réhabilité. Cette opération favorisera la cohabitation intergénérationnelle et répondra à l'augmentation du nombre d'étudiants et des équipements universitaires sur le territoire (Campus Condorcet à la Plaine-Aubervilliers).~~ |

OAP SECTORIELLES – EPINAY-SUR-SEINE

### 3-3-6 OAP Villa Charles

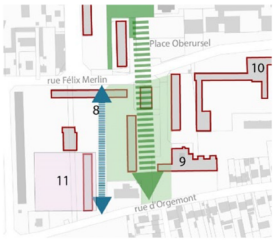
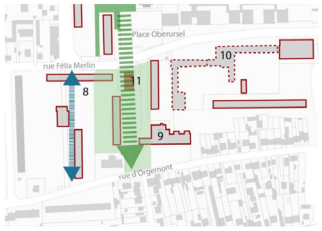
Aucune modification.

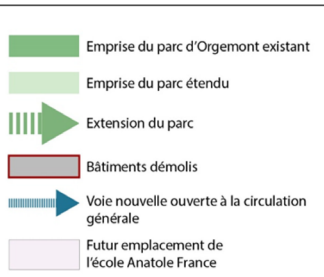
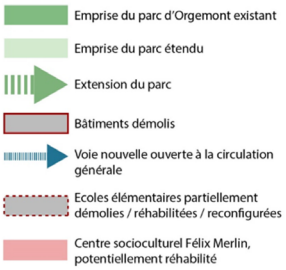
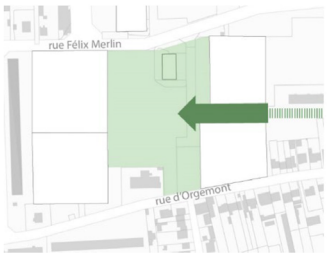
### 3-3-7 OAP Orgemont

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont | **Dans la partie nord,** le parc sera étendu jusqu'à la rue de Dunkerque grâce à la démolition des barres orientées nord / sud et la démolition des rez-de-chaussée commerciaux bloquant les vues et accès depuis la rue de Marseille **(4/5/6)**. En vis-à-vis, la barre du incluant les n°27 à 39 d'Orgemont sera démolie, et les nouvelles constructions seront positionnées de manière à permettre la création d'une venelle publique vers le secteur Gros-Buisson **(7)**.<br>**Dans la partie sud**, le parc sera étendu jusqu'à la rue d'Orgemont, et une voie ouverte à la circulation générale sera créée, reliant la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont **(8)**. Les nombreuses démolitions prévues au Sud de la rue Félix Merlin permettront de reconfigurer l'ensemble de ce secteur, notamment l'extension du parc d'Orgemont. L'école Alexandre Dumas, qui sera démolie et reconstruite sur place, bénéficiera de liens visuels direct avec le parc **(9)**. L'école Anatole France, actuellement située le long de la rue Félix Merlin **(10)**, sera démolie et reconstruite de l'autre côté du parc, le long de la nouvelle voie **(11)**. De fait, l'ensemble de ces équipements publics situés autour du parc devront créer une centralité, en lien avec la place Oberursel et le centre commercial Félix Merlin. | **Dans la partie nord,** le parc sera étendu jusqu'à la rue de Dunkerque grâce à la démolition des barres orientées nord / sud et la démolition des rez-de-chaussée commerciaux bloquant les vues et accès depuis la rue de Marseille **(4/5/6)**. En vis-à-vis, la barre du incluant les n°27 à 39 d'Orgemont sera démolie, et les nouvelles constructions seront positionnées de manière à permettre la création d'une venelle publique vers le secteur Gros-Buisson **(7)**.<br>**Dans la partie sud**, le parc sera étendu jusqu'à la rue d'Orgemont, et une voie ouverte à la circulation générale sera créée, reliant la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont **(8)**. ~~Les nombreuses démolitions prévues au Sud~~ Au sud de la rue Félix Merlin ~~permettront de reconfigurer~~, l'ensemble du secteur sera reconfiguré. L'école maternelle Alexandre Dumas ~~qui~~ sera démolie et reconstruite sur place, et bénéficiera de liens visuels direct avec le parc **(9)**. ~~L'école~~ Les écoles élémentaires Anatole France et Alexandre Dumas, situées le long de la rue Félix Merlin **(10)**, ~~sera démolie et reconstruite de l'autre côté du parc, le long de la nouvelle voie (11). De fait, l'ensemble de ces équipements publics situés autour du parc devront créer une centralité, en lien avec la place Oberursel et le centre commercial Félix Merlin.~~ seront partiellement démolies, réhabilitées être configurées. Le |



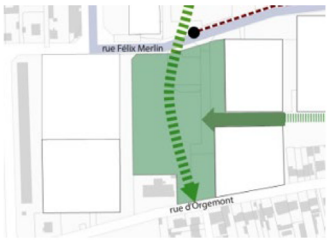
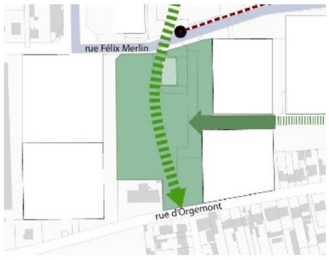


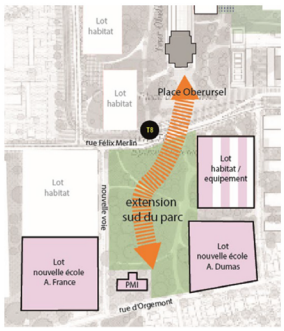
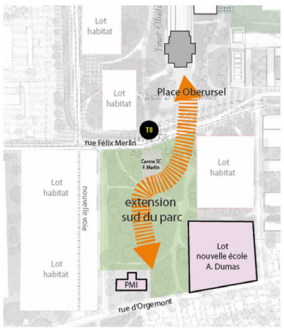
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | centre socioculturel Felix Merlin sera soit réhabilité, soit déplacé dans l'un des projets du secteur, par exemple au sein de la tour Obélisque **(11).** |
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont |  |  |
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont |  |  |





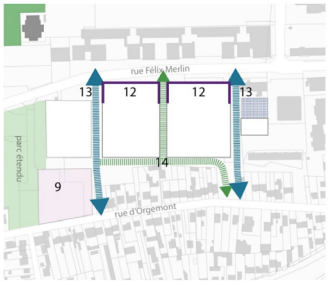
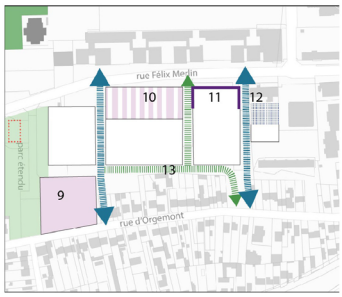
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont |  |  |
| 2.3 - L'extension du parc d'Orgemont<br>Réorganisation des destinations des îlôts à réhabiliter et/ou à construire | ***EQUIPER***<br>Un parc équipé est, tout d'abord, une structure paysagère qui accueille des intensités d'usages différenciées et embrasse la question de l'inclusivité. Les aménagements futurs du parc devront donc permettre à celui-ci de devenir un lieu de sociabilité forte.<br>Equiper le parc oblige également à réorganiser et compléter l'offre actuelle en équipement pour la ré-adresser sur et dans le parc et assurer les besoins des populations actuelles et futures, notamment dans l'extension sud à travers la reconstruction des écoles. | ***EQUIPER***<br>Un parc équipé est, tout d'abord, une structure paysagère qui accueille des intensités d'usages différenciées et embrasse la question de l'inclusivité. Les aménagements futurs du parc devront donc permettre à celui-ci de devenir un lieu de sociabilité forte.<br>Equiper le parc oblige également à réorganiser et compléter l'offre actuelle en équipement ~~pour la ré-adresser sur et dans le parc et assurer les besoins des populations actuelles et futures, notamment dans l'extension sud à travers la reconstruction des écoles.~~, notamment avec l'école maternelle Alexandre Dumas au sud, et la réhabilitation éventuelle du centre socioculturel Félix Merlin existant. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| |  |  |
| 2.5 Le secteur sud-est de la rue Felix Merlin (secteur des écoles) | Les importantes déconstructions prévues sur le secteur des Ecoles, au sud-est de la rue Félix Merlin, vont permettre de réorganiser l'ensemble du Sud du quartier. Ainsi, l'ensemble du patrimoine de logements sociaux compris entre les barres de la rue du 8 mai 1945 et celle de la rue de Lyon seront déconstruites. Les écoles existantes seront également démolies et reconstruites (maternelle A. Dumas **(9)**) ou déplacées (école Anatole France **(10)**) aux abords du parc d'Orgemont étendu au sud *(cf. plan ci-contre)*.<br><br>Le long de la rue Félix Merlin, les futures constructions disposeront de surfaces commerciales et / ou actives en rez-de-chaussée **(12)**, permettant de réorganiser l'offre commerciale en lien avec cet axe majeur du quartier tout en | ~~Les importantes déconstructions prévues sur le secteur des Ecoles, au sud-est de la rue Félix Merlin, vont permettre de réorganiser l'ensemble du Sud du quartier. Ainsi,~~ L'ensemble du patrimoine de logements sociaux compris entre les barres de la rue du 8 mai 1945 et celle de la rue de Lyon seront déconstruites. ~~seront également démolies et reconstruites (maternelle A. Dumas **(9)**) ou déplacées (école Anatole France **(10)**) aux abords du parc d'Orgemont étendu au sud *(cf. plan ci-contre)*.~~<br><br>L'école maternelle Alexandre Dumas sera démolie / reconstruite, **(9)**, et les écoles élémentaires Alexandre Dumas / Anatole France seront partiellement démolies / réhabilitées / reconfigurées **(10)**. |



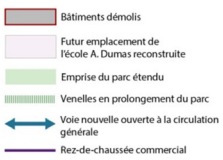
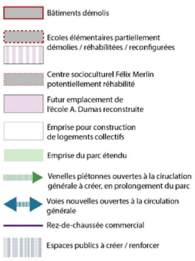


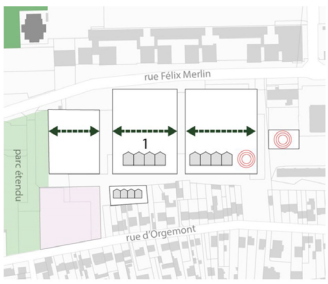
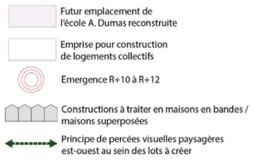
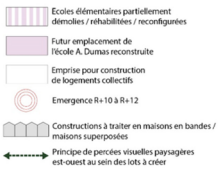
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | créant un front bâti. Ces constructions seront maillées par des voies et des accès à créer **(13)**, et une venelle paysagère est / ouest sera mise en œuvre en prolongement du parc **(14)** *(cf. plan ci-contre)*. | Le long de la rue Félix Merlin, les futures constructions de logements disposeront de surfaces commerciales et / ou actives en rez-de-chaussée **(11)**, permettant de réorganiser l'offre commerciale en lien avec cet axe majeur du quartier tout en créant un front bâti. Ces constructions seront maillées par des voies et des accès à créer (**12**), et une venelle paysagère est / ouest sera mise en œuvre en prolongement du parc (**13**) *(cf. plan ci-contre)*. |
| 2.5 Le secteur sud-est de la rue Felix Merlin (secteur des écoles) |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.5 Le secteur sud-est de la rue Felix Merlin (secteur des écoles) |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| |  |  |
| 2.10 Les constructions au sein du secteur des écoles | Au sud de la rue Felix Merlin, la majorité des constructions nouvelles de ce secteur devront proposer une orientation Est/Ouest, avec une implantation en peigne, afin de laisser le paysage du parc pénétrer dans l'ensemble des lots construits. Cette orientation est/Ouest accompagnera la venelle créée au sud et qui fera le lien entre le parc et le pôle de mobilité du RER C et du Tram T11 Express. Les constructions devront développer des hauteurs et des types d'habitat variés pour offrir des logements adaptés aux différents besoins des populations. Une articulation devra être mise en œuvre entre les bâtiments les plus hauts et les constructions plus basses, dans lesquelles seront développés des petits immeubles collectifs, des maisons superposées et des maisons de villes (cf schéma page suivante). Deux émergences R+10/R+12 marqueront l'entrée vers le quartier d'Orgemont, depuis la rue d'Orgemont. Cette diversité devra également assurer la | Au sud de la rue Felix Merlin, les écoles maternelles A. Dumas et A. France seront reconfigurées (démolition partielle / réhabilitation / extension). La majorité des constructions nouvelles de ce secteur devront proposer une orientation Est/Ouest, avec une implantation en peigne, afin de laisser le paysage du parc pénétrer dans l'ensemble des lots construits. Cette orientation est/Ouest accompagnera la venelle créée au sud et qui fera le lien entre le parc et le pôle de mobilité du RER C et du Tram T11 Express. Les constructions devront développer des hauteurs et des types d'habitat variés pour offrir des logements adaptés aux différents besoins des populations. Une articulation devra être mise en œuvre entre les bâtiments les plus hauts et les constructions plus basses, dans lesquelles seront développés des petits immeubles collectifs, des maisons superposées et des maisons de villes (cf schéma page suivante). Deux émergences R+10/R+12 marqueront l'entrée vers le quartier d'Orgemont, depuis la rue |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | transition avec les pavillons existants, au Sud, le long de la rue d'Orgemont | d'Orgemont. Cette diversité devra également assurer la transition avec les pavillons existants, au Sud, le long de la rue d'Orgemont. |
| 2.10 Les constructions au sein du secteur des écoles |  |  |
| 2.10 Les constructions au sein du secteur des écoles |  |  |



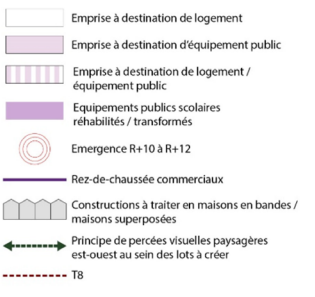


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.11 Schéma des constructions et des programmations<br>Suppression d'un rez-de-chaussée commercial |  |  |
| 2.11 Schéma des constructions et des programmations<br>Suppression d'un rez-de-chaussée commercial et modification des destinations sur certains lots |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENGAMENT ET DE PROGRAMMATION<br>Suppression d'un rez-de-chaussée commercial |  |  |
| 3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENGAMENT ET DE PROGRAMMATION |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENGAMENT ET DE PROGRAMMATION |  |  |

OAP SECTORIELLES – LA COURNEUVE

**3-3-8 OAP Babcock**

Aucune modification.

**3-3-9 OAP Champagnole-Mecano**

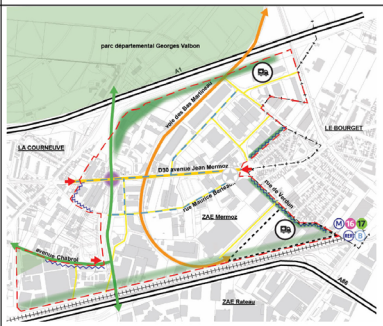
Aucune modification.





**3-3-10 OAP Mermoz**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Ajout de la partie manquante de la légende |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Diminution de la voie des Bas Martineau |  |  |
| 2.1 Affirmer la vocation économique du site par sa densification et sa montée en qualité<br>Permettre l'accueil d'activité économique et socialement responsable | Concernant l'emprise du triangle de Verdun un objectif d'accueil d'activité relevant de l'Economie sociale et solidaire est fixé. La programmation des opérations visera à l'aménagement de locaux dédiés à l'Economie sociale et solidaire pour une surface se rapprochant de 20% de la surface de plancher de la totalité des opérations du site. | Concernant l'emprise du triangle de Verdun un objectif d'accueil d'activité relevant de l'Economie sociale et solidaire est fixé. La programmation des opérations visera à l'aménagement de locaux dédiés à l'Economie sociale et solidaire pour une surface se rapprochant de 10% de la surface de plancher de la totalité des opérations du site. |



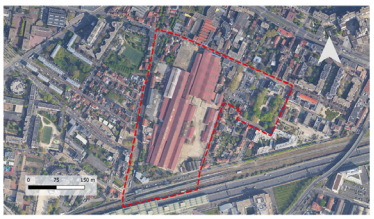


### 3-3-11 OAP Quatre-Routes

Aucune modification.

### 3-3-12 OAP Quartier de la Mairie

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2. Morphologie et implantation des constructions | **2.3 Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée**<br>Pour garantir une qualité d'habiter dans les logements en étages bas, sinon leur adaptation aux activités commerciales et ne pas obérer une évolution de leur usage dans le futur, les rez-de-chaussée de la rue Lacazette et Pasteur devront permettre la réversibilité. La hauteur sous poutre des logements et locaux en rez-de-chaussée devra être de 3,60 mètres au minimum le long des axes structurants (rue Lacazette, rue Pasteur, avenue Gabriel Péri et avenue Victor Hugo). Cette hauteur sous plafond généreuse vise à donner de la qualité aux logements en rez-de-chaussée (apport de lumière, etc.), l'installation des dispositifs techniques nécessaires aux activités économiques et commerciales et à permettre une réversibilité des fonctions. | **2.3 Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée**<br>Pour garantir une qualité d'habiter dans les logements en étages bas, sinon leur adaptation aux activités commerciales et ne pas obérer une évolution de leur usage dans le futur, les rez-de-chaussée de la rue Lacazette et Pasteur devront permettre la réversibilité. La hauteur sous poutre des logements et locaux en rez-de-chaussée devra être de 3,60 mètres au minimum le long des axes structurants (rue Lacazette, rue Pasteur, avenue Gabriel Péri et avenue Victor Hugo). Cette hauteur ~~sous plafond~~ généreuse vise à donner de la qualité aux logements en rez-de-chaussée (apport de lumière, etc.), l'installation des dispositifs techniques nécessaires aux activités économiques et commerciales et à permettre une réversibilité des fonctions. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 0 CONTEXTE ET ENJEUX<br>0.1 Contexte urbain : une polarité historique qui doit encore être renforcée<br>*Mise à jour de la vue aérienne suite à la démolition des bâtiments* |  |  |





**3-3-13 OAP Six Routes**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 ORIENTATIONS<br>2. Morphologie et implantation des constructions<br>Modification du texte concernant les hauteurs attendues sur le secteur Centre-Gare telles qu'apparaissant dans la carte ci-après. | **2.2 Secteur centre – Pôle Gare « Grand Paris Express » : vivre dans un quartier mixte et connecté**<br>[...] Le premier îlot en face de la gare du Grand Paris Express, le long de l'avenue Roger Salengro, pourra atteindre ponctuellement les 14 étages et comprendre une ou deux émergences (hauteur libre dans le respect de la législation en vigueur). L'îlot suivant le long de l'avenue Roger Salengro, en second front du précédent par rapport à la gare, préfèrera une hauteur globale réduite de moitié (R+6) avec une émergence possible.<br>L'alternance des hauteurs permet de s'adapter au contexte et aux diverses hauteurs bâties, de préserver des vues et de laisser entrer le soleil à l'intérieur des îlots et des espaces publics.<br>Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier.<br>Au croisement du boulevard Louis Pasteur et de l'avenue du Général Leclerc, un immeuble de bureaux d'une hauteur de 7 étages maximum fera figure de proue sur la place de l'Armistice<br>[...]<br>**2.3 Secteur ouest : accompagner la mutation d'anciens sites industriels**<br>La mutation d'activités comme les sites actuellement occupés par les entreprises Spirit, Cartondul ou Davima permet | **2.2 Secteur centre – Pôle Gare « Grand Paris Express » : vivre dans un quartier mixte et connecté**<br>[...] Le premier îlot en face de la gare du Grand Paris Express, le long de l'avenue Roger Salengro, pourra atteindre ~~ponctuellement les 14~~ 8 étages et comprendre une ~~ou deux~~ émergence (hauteur libre dans le respect de la législation en vigueur). L'îlot suivant le long de l'avenue Roger Salengro, en second front du précédent par rapport à la gare, bénéficiera d'une hauteur maximale de 8 étages ~~avec une~~ mais sans émergence possible.<br>~~L'alternance des hauteurs permet de s'adapter au contexte et aux diverses hauteurs bâties, de préserver des vues et de laisser entrer le soleil à l'intérieur des îlots et des espaces publics.~~<br>Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier.<br>Au croisement du boulevard Louis Pasteur et de l'avenue du Général Leclerc, un immeuble de bureaux et/ou d'activités d'une hauteur de ~~7~~ 6 étages maximum avec une émergence possible fera figure de proue sur la place de l'Armistice.<br>[...]<br>**2.3 Secteur ouest : accompagner la mutation d'anciens sites industriels**<br>La mutation d'activités comme les sites actuellement occupés par les entreprises Spirit, Cartondul ou Davima permet |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | d'accompagner l'arrivée de la gare avec l'implantation de nouveaux programmes :<br>• profiter de la mutation des emprises d'activités pour créer des logements en lien avec le tissu constitué ;<br>• proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare. Les hauteurs bâties devront varier en partant de la petite échelle en lien avec le tissu pavillonnaire pour aller vers des hauteurs d'environ 8 ou 9 étages vers le pôle gare ;<br>• interroger le patrimoine industriel existant et proposer une reconversion possible animant le quartier : équipement, espaces de coworking, marchés, occupations éphémères, événementiel, etc. ;<br>• poursuivre le maillage existant. | d'accompagner l'arrivée de la gare avec l'implantation de nouveaux programmes :<br>• profiter de la mutation des emprises d'activités pour créer des logements en lien avec le tissu constitué ;<br>• proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare. Les hauteurs bâties devront varier en partant ~~de la petite échelle~~ d'un gabarit plus réduit (R+5 maximum) en cœur de quartier à proximité du ~~en lien avec le~~ tissu pavillonnaire pour aller vers des hauteurs d'environ 8 ~~ou 9~~ étages vers le pôle gare ; |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. Morphologie et Implantation des constructions<br>Réorganisation de la répartition des hauteurs maximales et des émergences, sans modification de l'équilibre générale des surfaces à construire. |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4. Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions<br>Modification de la trame viaire du secteur ouest pour prendre en compte les restrictions de passage pour les véhicules motorisés dû à l'aménagement de la route départementale (passage du tramway et pistes cyclables côté sud). |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Conséquence des modifications précédentes. |  |  |

OAP SECTORIELLES – L'ÎLE-SAINT-DENIS

**3-3-14 OAP Jaurès – 19 mars 1962**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.2 : Contexte environnemental : un site très imperméabilisé et soumis à un fort risque d'inondation | L'Îlot Jaurès est quasi intégralement imperméabilisé ce qui représente un inconvénient majeur au regard de la situation géographique du site. En effet, le caractère insulaire du site favorise une exposition importante au risque d'inondation par crue. Ce risque est amplifié par l'incapacité des sols du secteur à absorber les eaux pluviales lors des intempéries augmentant les effets de ruissellement. En outre, cette configuration accentue l'exposition du fleuve aux pollutions liées à la déverse de résidus solides et d'hydrocarbures sur la chaussée ainsi que sur les parcelles du site accueillant notamment des activités de garages et du petit artisanat. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste modéré, malgré la forte imperméabilisation, grâce à l'aération et au rafraichissement important induit par le fleuve. De plus, il est aussi réduit par la faible densité de population présente sur l'îlot. | L'Îlot Jaurès est quasi intégralement imperméabilisé ce qui représente un inconvénient majeur au regard de la situation géographique du site. En effet, le caractère insulaire du site favorise une exposition importante au risque d'inondation par crue. A ce titre, le site est recouvert par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 21 juin 2007. Ce risque est amplifié par l'incapacité des sols du secteur à absorber les eaux pluviales lors des intempéries augmentant les effets de ruissellement. En outre, cette configuration accentue l'exposition du fleuve aux pollutions liées à la déverse de résidus solides et d'hydrocarbures sur la chaussée ainsi que sur les parcelles du site accueillant notamment des activités de garages et du petit artisanat. L'effet d'îlot de chaleur urbain reste modéré, malgré la forte imperméabilisation, grâce à l'aération et au rafraichissement important induit par le fleuve. De plus, il est aussi réduit par la faible densité de population présente sur l'îlot. |
| 2.1 : Le parti d'aménagement | L'aménagement du secteur devra permettre la constitution d'un cœur d'îlot vert marquant un espace de respiration au sein du tissu urbain. Des percées visuelles et axes de pénétration devront permettre les échanges entre le cœur d'îlot et l'emprise publique.<br>Des axes de liaisons piétons/vélos devront être aménagés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue du 19 mars 1962 afin | L'aménagement du secteur devra permettre la constitution d'un cœur d'îlot vert marquant un espace de respiration au sein du tissu urbain. Des percées visuelles et axes de pénétration devront permettre les échanges entre le cœur d'îlot et l'emprise publique. Les constructions nouvelles devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le tissu existant. |

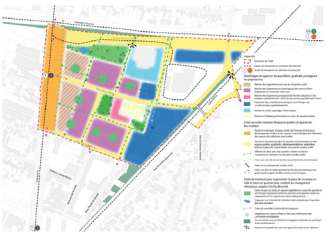
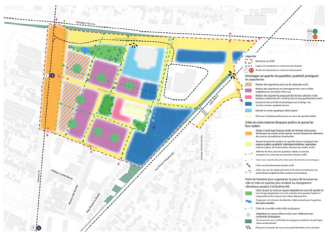




| | | |
|---|---|---|
| | d'améliorer les liaisons transversales sur l'île et améliorer la perméabilité de l'îlot.<br>Dans le cadre de la réorganisation des circulations en centre-ville suite à l'arrivée du tramway sur la rue Méchin, un axe routier reliant la place de la Libération à l'avenue Jean Jaurès devra également être réalisé. | Sur l'ensemble du secteur, la piste de la réhabilitation / transformation / extension pourra être envisagée lorsque la volumétrie du bâtiment est en adéquation avec le programme et les usages projetés.<br>Des axes de liaisons piétons/vélos devront être aménagés entre l'avenue Jean Jaurès et la rue du 19 mars 1962 afin d'améliorer les liaisons transversales sur l'île et améliorer la perméabilité de l'îlot.<br>Dans le cadre de la réorganisation des circulations en centre-ville suite à l'arrivée du tramway sur la rue Méchin, un axe routier reliant la place de la Libération à l'avenue Jean Jaurès devra également être réalisé. |

OAP SECTORIELLES – COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS (COMMUNE DELEGUEE DE PIERREFITTE-SUR-SEINE)

**3-3-16 OAP Jules Vallès**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Modification du schéma de l'OAP suite à des modifications du plan de zonage détaillé (Déplacement d'une servitude de localisation à l'Ouest et ajout d'une zone UVPL1 pour la piscine Claire Supiot) |  |  |

**3-3-17 OAP Rues de Paris et Maurice David**

Aucune modification.





OAP SECTORIELLES - COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS (COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-DENIS)

**3-3-18 OAP Centre-ville de Saint-Denis**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3.2 Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire | **Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public uni**<br><br>La place du 8 mai 1945, le parc Auguste Gillot attenant, et la rue Jean Marcenac présentent l'opportunité de désimperméabiliser un secteur encore très minéral et d'y étendre les surfaces dédiées à de nouvelles plantations, qu'il s'agisse des strates herbacées, arbustives et arborées. De plus, le parc Auguste Gillot, bien qu'attenant à la place, en est actuellement séparé par la rue Jean Marcenac. Une continuité physique est à affirmer entre les deux espaces aux conceptions bien distinctes qui invitent à des usages différenciés. De nouveaux espaces créés en pleine terre et une canopée étoffée permettent de répondre aux objectifs de désimperméabilisation et de rafraîchissement des espaces publics. | **Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public ~~uni~~ cohérent**<br><br>La place du 8 mai 1945, le parc Auguste Gillot attenant, et la rue Jean Marcenac présentent l'opportunité de désimperméabiliser un secteur encore très minéral et d'y étendre les surfaces dédiées à de nouvelles plantations, qu'il s'agisse des strates herbacées, arbustives et arborées. De plus, ~~le parc Auguste Gillot, bien qu'attenant à la place, en est actuellement séparé par la rue Jean Marcenac~~ un apaisement de la rue Jean Marcenac ne portant pas atteinte à la circulation des transports en commun est envisageable. Une continuité physique est à affirmer entre les deux espaces aux conceptions bien distinctes qui invitent à des usages différenciés. De nouveaux espaces créés en pleine terre et une canopée étoffée permettent de répondre aux objectifs de désimperméabilisation et de rafraîchissement des espaces publics. |
| 1.1 Contexte urbain | Le centre-ville de Saint-Denis occupe une place historique prépondérante sur le territoire de Plaine Commune. | Le centre-ville de Saint-Denis occupe une place historique ~~prépondérante~~ importante sur le territoire de Plaine Commune |
| 1.2 Contexte environnemental | En outre, la partie nord-ouest du secteur, autour du franchissement des voies ferrées par la rue Paul Eluard et la confluence du canal et de la Seine, le risque inondation est | En outre, la partie nord-ouest du secteur, autour du franchissement des voies ferrées par la rue Paul Eluard et la confluence du canal et de la Seine, le risque inondation est |

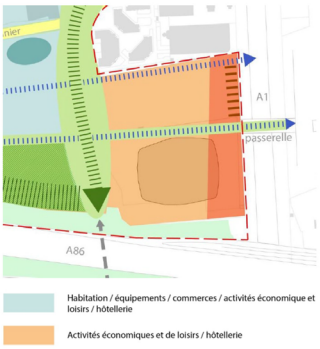
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | présent bien que limité. Il n'est concerné que par une crue de faible probabilité. Il est également soumis au risque d'inondation par remontée de nappe.<br>[...]<br>[...] le Théâtre Gérard Philipe, la Légion d'honneur, etc. | présent bien que limité. Il n'est concerné que par une crue de faible probabilité. A ce titre, cette partie est couverte par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 21 juin 2007. Il est également soumis au risque d'inondation par remontée de nappe.<br>[...]<br>[...] le Théâtre Gérard Philipe, la Légion d'honneur, etc.<br>La frange ouest du secteur est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement. |
| Cartographie : Légende |  Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public uni |  Préserver et étendre la végétation sur le secteur en considérant la place du 8 mai 1945 et le parc Auguste Gillot comme un espace public cohérent |





**3-3-19 OAP Plaine Saulnier**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.1 : Contexte urbain : un secteur olympique en pleine mutation qui doit s'affranchir des ruptures urbaines | Le secteur de la Plaine Saulnier est un témoin de l'histoire industrielle de la Plaine Saint-Denis et du territoire de Plaine Commune. Il fut un temps dédié à la production de gaz, et sa destination s'orienta ensuite vers la recherche avec l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, ce qui a nécessité une importante dépollution dans le cadre de la remise en état des sols de la zone d'aménagement concerté. | Le secteur de la Plaine Saulnier est un témoin de l'histoire industrielle de la Plaine Saint-Denis et du territoire de Plaine Commune. Il fut un temps dédié à la production de gaz, et sa destination s'orienta ensuite vers la recherche avec l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, ~~ce qui a nécessité une importante dépollution dans le cadre de la remise en état des sols de la zone d'aménagement concerté.~~ La Métropole a réalisé entre 2020 et 2021 d'importants travaux de dépollution des sols afin de les rendre compatibles avec les usages futurs de la ZAC.<br>(...)<br>Une grande partie centrale du secteur est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement |

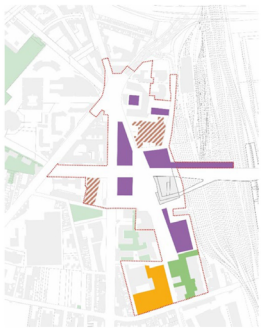
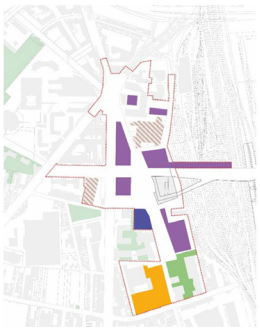
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.5 : Schéma des orientations d'Aménagement et de Programmation<br>Modification de la destination d'un futur îlot de activités économiques et de loisirs / hôtellerie vers Habitation / équipements / commerces / activités économiques et loisirs / hôtellerie |  |  |





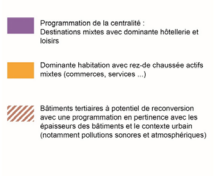
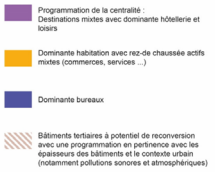
**3-3-20 OAP Pleyel**

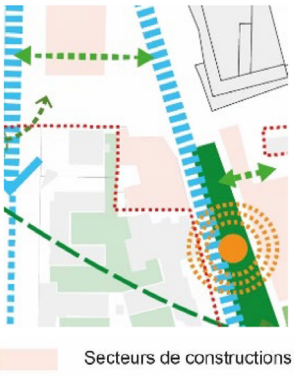
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.3 : Enjeux transversaux | **l'affirmation du secteur Pleyel comme un « écosystème créatif » fondé sur une mixité programmatique à dominante de loisirs et de culture**<br>○ le développement d'une programmation sur le thème de la culture et du loisir, aussi bien au sein des espaces publics que des espaces privés, | **l'affirmation du secteur Pleyel comme un « écosystème créatif » fondé sur une mixité programmatique à dominante de loisirs et de culture**<br>○ le développement d'une programmation sur le thème de la culture et du loisir, aussi bien au sein des espaces publics que des espaces privés, complété par des équipements publics ou privés favorisant le fonctionnement du futur pôle touristique du nord francilien. |
| 2 LES ORIENTATIONS<br>Périmètre de l'OAP et secteurs identifiés | • **secteur 3 : les Lumières Pleyel**, situé à proximité directe de la gare Saint-Denis Pleyel (Grand Paris Express), lui-même composé de deux sous-secteurs :<br>- la place des Lumières ;<br>- le bâtiment-pont, dont les constructions disposeront d'une mixité programmatique autour du loisir, du tertiaire et de l'hôtellerie ; | • **secteur 3 : les Lumières Pleyel**, situé à proximité directe de la gare Saint-Denis Pleyel (Grand Paris Express), lui-même composé de deux sous-secteurs :<br>- la place des Lumières ;<br>- le bâtiment-pont, dont les constructions disposeront d'une mixité programmatique autour du loisir, du tertiaire et de l'hôtellerie ;<br>- d'équipements publics ou privés visant à faire fonctionner le futur pôle touristique du nord francilien. |
| 2.1.1 : Au nord, une programmation mixte à coloration hôtellerie et loisirs | Secteurs concernés 2, 3, 4, et 5<br>Dans la logique de centralité urbaine du quartier, ces secteurs proches de la gare du Grand Paris Express et des espaces publics majeurs seront composés d'une programmation de centralité, à destination mixte avec une coloration autour de l'hôtellerie et du loisir.<br>Les rez-de-chaussée de ces secteurs seront actifs et en lien direct avec les espaces publics de la centralité. Ils | Secteurs concernés 2, 3, 4, et 5<br>Dans la logique de centralité urbaine du quartier, ces secteurs proches de la gare du Grand Paris Express et des espaces publics majeurs seront composés d'une programmation de centralité, à destination mixte avec une coloration autour de l'hôtellerie, ~~et~~ du loisir, et ponctuellement du bureau.<br>Les rez-de-chaussée de ces secteurs seront actifs et en lien direct avec les espaces publics de la centralité. Ils |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | comporteront plusieurs colorations programmatiques possibles :<br>• artisanat et commerce de détail ;<br>• activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;<br>• cinéma ;<br>• salles d'art et de spectacle. | comporteront plusieurs colorations programmatiques possibles :<br>• artisanat et commerce de détail ;<br>• activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;<br>• cinéma ;<br>• salles d'art et de spectacle.<br>• équipements publics ou privés visant à faire fonctionner le pôle touristique du nord francilien. |
| 2.1.1 : Au nord, une programmation mixte à coloration hôtellerie et loisirs<br><br>Ajout d'un îlot avec une destination à dominante de bureaux |  |  |





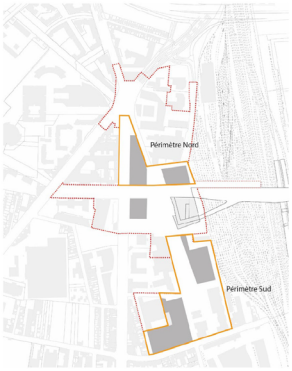
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| |  |  |
| 2.1.3 : Reconversion du bâti existant | Plusieurs bâtiments sont repérés au sein du plan ci-contre comme pouvant être potentiellement reconvertis, avec une orientation autour de l'hôtellerie et du loisir. Leur reconversion se fera en compatibilité avec les aménagements du secteur ainsi qu'avec les problématiques liées à l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1) (pollution de l'air et pollution sonores) et l'OAP Réhabilitation et construction neuve (document n°3-2-2). | Plusieurs bâtiments sont repérés au sein du plan ci-contre comme pouvant être potentiellement reconvertis, avec une orientation ~~autour de~~ notamment l'hôtellerie et du loisir. Leur reconversion se fera en compatibilité avec les aménagements du secteur ainsi qu'avec les problématiques liées à l'OAP Santé environnementale (document n°3-2-1) (pollution de l'air et pollution sonores) et l'OAP Réhabilitation et construction neuve (document n°3-2-2). |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.4.1 La végétation des espaces publics |  |  |
| 2.4.2 Les espaces de pleine terre : aspects quantitatifs | | Afin de favoriser une meilleure cohérence de l'aménagement des espaces de pleine terre au sein des opérations et la végétalisation des espaces publics, deux périmètres sont repérés en orange sur le schéma ci-contre :<br>• **Le périmètre Nord**, comprenant le secteur de La Goutte, des Lumières Pleyel et des espaces publics attenant (notamment une section du Boulevard Ornano) ; |



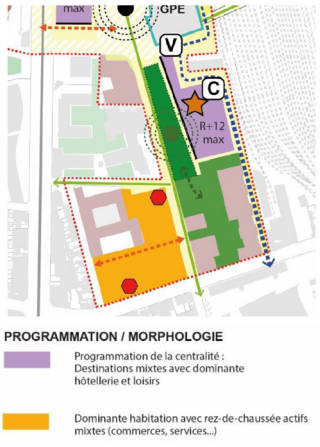
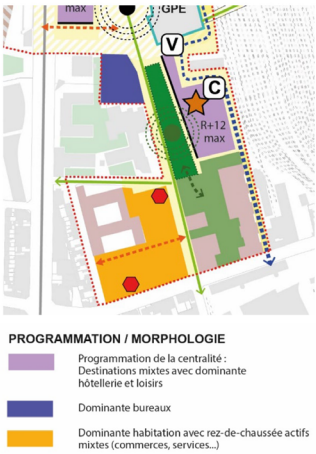


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | • **Le périmètre Sud,** comprenant le secteur de l'Esplanade des Lumières, LLP1 le Landy Habité et les espaces publics attenants (notamment une partie de la rue Pleyel).<br><br>**A l'échelle de chacun de ces périmètres,** un coefficient de **30% d'espace libre minimum devra être respecté**, dont à minima la moitié devra être réalisé en espace de pleine terre. Seront inclus dans le calcul les espaces privés ainsi que les espaces publics.<br><br>Ces coefficients sont des minimums : la maximisation de la part de pleine terre sera recherchée, dans le but de répondre aux orientations définies au sein de *l'article 2.4.1 : un quartier frais et apaisé : espaces végétalisés et de pleine terre, parcours frais.*<br><br>*Pour l'application du présent chapitre, la définition des espaces libres et de pleine terre à utiliser est celle figurant dans la Partie 1 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions applicables à toutes les zones »).*<br><br>***Au sein des périmètres repérés, les orientations ci-dessus se substituent aux dispositions du règlement de zone relatives aux coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.***<br><br>*Les autres dispositions du Chapitre 3 de la Partie 1 du règlement du PLUi et du Chapitre 3 du règlement de zone sont applicables,* ***excepté l'article 3.1.3 : Principes d'aménagement des espaces de pleine terre.*** *Il ne sera pas exigé que les espaces de pleine terre soient « aménagés d'un* |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | *seul tenant sur au minimum 50% de la surface exigée par le règlement ».*<br>*Ajout d'une nouvelle cartographie :*<br> |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.7 Schéma général des orientations d'aménagement et de programmation |  |  |

### 3-3-21 OAP Strasbourg-Saint-Rémy

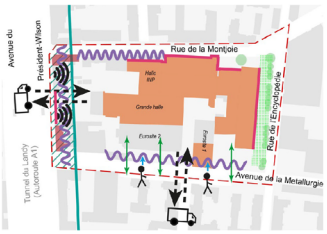
Aucune modification.

### 3-3-22 OAP Studios de la Montjoie

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2.1 Permettre la diversification du site en soutenant l'épanouissement de l'activité audiovisuelle | **Développer une interface urbaine du site sous la forme de rez-de-chaussée actifs**<br><br>Une logique de double peau urbaine permettant de mettre en lien le site avec l'espace public sera mise en place sur les avenues de la Montjoie, du Président Wilson et de la Métallurgie. | **Développer une interface urbaine du site sous la forme de rez-de-chaussée actifs**<br><br>Une logique de double peau urbaine permettant de mettre en lien le site avec l'espace public sera mise en place sur ~~les avenues de la Montjoie, du Président Wilson et de la Métallurgie~~ l'avenue du Président Wilson. |
| 2.2 Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain | **Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public**<br><br>Un travail sur la présence du site dans le paysage urbain est à mener sur l'avenue de la Métallurgie en permettant la perception du cœur d'îlot depuis la rue. Les éléments bâtis dont l'intérêt patrimonial serait identifié, préalablement dégagés des obstructions, seront également rendus visibles depuis l'espace public afin d'agrémenter le paysage urbain du quartier de la Plaine et de mettre en lumière son patrimoine industriel varié. | **Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public**<br><br>Un travail sur la présence du site dans le paysage urbain est à mener sur l'avenue de la Métallurgie, là où cette logique ne contrevient pas à la conservation de la clôture maçonnée ~~permettant la perception du cœur d'îlot depuis la rue.~~ Les éléments bâtis dont l'intérêt patrimonial serait identifié, préalablement dégagés des obstructions dépourvues de qualité architecturale, feront dès que possible l'objet d'une mise en visibilité ~~seront également rendus visibles~~ depuis l'espace public afin d'agrémenter le paysage urbain du quartier de la Plaine et de mettre en lumière son patrimoine industriel ~~varié~~.<br><br>*Cette orientation n'est plus cartographiée.* |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.2 Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain | **Privilégier la réhabilitation des bâtiments dont la structure et l'état le permettent et mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales le cas échéant**<br><br>Les travaux de réhabilitation maintiendront et mettront en valeur les caractéristiques patrimoniales identifiables des bâtiments de la halle INP et si possible de la grande halle, comme prévu par l'OAP Réhabilitation et construction neuve (Chapitre 2.4.1 Réhabiliter un bâtiment avec responsabilité : principes généraux). | **Privilégier la réhabilitation des bâtiments et éléments dont la structure et l'état le permettent et mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales le cas échéant**<br><br>Les travaux de réhabilitation maintiendront et mettront en valeur les caractéristiques patrimoniales identifiables des bâtiments de la halle INP et si possible de la grande halle, comme prévu par l'OAP Réhabilitation et construction neuve (Chapitre 2.4.1 Réhabiliter un bâtiment avec responsabilité : principes généraux). La clôture maçonnée le long de l'avenue de la Métallurgie, témoignant d'un intérêt historique et architectural, sera préservée dans son linéaire et son intégrité architecturale. |
| 2.4 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Suppression des rez-de-chaussée actifs ainsi que les "flèches vertes" (ouvrir des perspectives paysagères) |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Développer une interface urbaine sous la forme de rez-de-chaussée actifs<br>Dissocier les deux accès de service pour les véhicules de livraison<br>Créer de nouveaux accès piétons<br>Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturel / historique / architectural<br>Bâtiments à réhabiliter avec préservation et mise en valeur patrimoniale si pertinent<br>Veiller à la mise en visibilité du site sur la rue par un traitement architectural et paysager des façades<br>Ouvrir des perspectives paysagères sur le coeur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public<br>Contribuer à la désimperméabilisation et végétalisation des surfaces minérales<br>**Résorber l'habitat insalubre en veillant à**<br>Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques<br>Limiter l'exposition des populations au bruit | Développer une interface urbaine sous la forme de rez-de-chaussée actifs<br>Dissocier les deux accès de service pour les véhicules de livraison<br>Créer de nouveaux accès piétons<br>Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordres culturel / historique / architectural<br>Bâtiments à réhabiliter avec préservation et mise en valeur patrimoniale si pertinent<br>Veiller à la mise en visibilité du site sur la rue par un traitement architectural et paysager des façades<br>Contribuer à la désimperméabilisation et végétalisation des surfaces minérales<br>**Résorber l'habitat indigne en veillant à**<br>Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques<br>Limiter l'exposition des populations au bruit |





**3-3-23 OAP Duclos – Poterie**

Aucune modification.

**3-3-24 OAP Calon – Genovesi**

Aucune modification.

OAP SECTORIELLES – SAINT-OUEN-SUR-SEINE

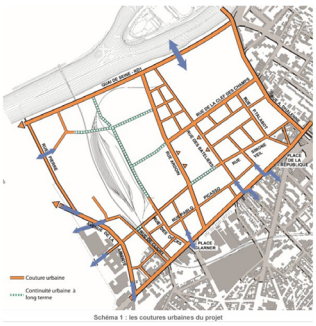
**3-3-25 OAP ZAC des Docks**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1. CONTEXTE DU PROJET<br>1.2 Contexte environnemental : un ancien site d'activités industrielles et portuaires à proximité de la Seine | Les activités économiques industrielles et portuaires passées peuvent avoir occasionné des pollutions des sols. Le déclin des activités a permis d'engager l'aménagement d'un écoquartier mixte, divers et de haute qualité environnementale, en continuité de la ville existante. Le nouveau « Grand Parc de Saint-Ouen-sur-Seine », à l'articulation avec la Seine, constitue un noyau de biodiversité de la Trame verte locale. Une grande partie du secteur présente un risque d'inondation. Enfin, le secteur est desservi par un réseau de chaleur local (non apparent sur la carte ci-dessous). Le site accueille la zone d'aménagement concerté des Docks, déjà en partie aménagée.<br>[...]<br>Cependant, la première phase de construction sur site, dense et largement imperméabilisée, a contribué à favoriser le renforcement de cet effet notamment autour de l'allée de Paris et de la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement concerté va contribuer à accentuer cet effet actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants.<br>Le corolaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. | Les activités économiques industrielles et portuaires passées peuvent avoir occasionné des pollutions des sols. Le déclin des activités a permis d'engager l'aménagement d'un écoquartier mixte, divers et de haute qualité environnementale, en continuité de la ville existante. Le nouveau « Grand Parc de Saint-Ouen-sur-Seine », à l'articulation avec la Seine, constitue un noyau de biodiversité de la Trame verte locale. Une grande partie du secteur présente un risque d'inondation et est couverte par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 21 juin 2007. Enfin, le secteur est desservi par un réseau de chaleur local (non apparent sur la carte ci-dessous). Le site accueille la zone d'aménagement concerté des Docks, déjà en partie aménagée.<br>[...]<br>Cependant, la première phase de construction sur site, dense et largement imperméabilisée, a contribué à favoriser le renforcement de cet effet notamment autour de l'allée de Paris et de la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement concerté ~~va contribuer à accentuer cet effet actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants.~~<br>~~Le corolaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les~~ |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest – nord-est. | ~~habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest – nord-est.~~<br>a cherché à atténuer cet effet en mettant en œuvre les dispositifs suivants :<br>• obligation pour les opérateurs immobiliers de réaliser des toitures végétalisées et de végétaliser les espaces privés extérieurs ;<br>• création de noues de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des voiries de l'opération comme support d'une trame végétalisée et plantation d'arbres associés ;<br>• création d'une bande plantée arborée de 8m de large le long du hangar de la CPCU rue de la Clé des champs ;<br>• création d'espaces verts de proximité : le Grand Parc des Docks, mais également les parcs Angela Davis et Dian Fossey dans les secteurs 4 et 5, l'aménagement de la frange nord du parc des Docks en bordure de la RD1 et la création de deux nouveaux parcs sur le secteur 6 de la ZAC;<br>(...)<br>La partie ouest située en bordure de Seine est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement. |
| 2 PARTI PRIS D'AMENAGEMENT<br>La couture urbaine avec la ville<br>Schéma 1: les coutures urbaines du projet |  |  |





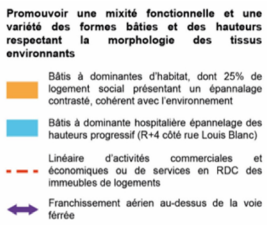
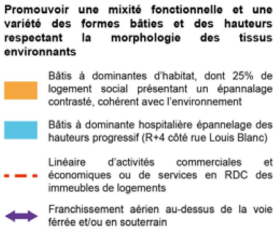
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 PARTI PRIS D'AMENAGEMENT<br>Un aménagement inscrit dans une réponse au changement climatique<br>Schéma 3: la trame paysagère du projet |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4 L'ORGANISATION VIAIRE ET LE STATIONNEMENT<br>Schéma 5 : la trame viaire du projet |  |  |





**3-3-26 OAP Victor Hugo – Centre Hospitalo-Universitaire – Saint-Ouen – Grand Paris Nord**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle et une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants | La programmation d'environ 3 700 m² de logements veillera à prévoir 25% de logements sociaux | La programmation d'environ ~~3 700~~ **13 700 m²** de logements veillera à prévoir 25% de logements sociaux |
| 2. ORIENTATIONS<br>2.5 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Changement de la légende du franchissement aérien |  |  |

**3-3-27 OAP Porte de Saint-Ouen**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 ORIENTATIONS<br>Valoriser les espaces libres | Dans cette perspective :<br>• l'aménagement d'une place publique le long de l'avenue Gabriel Péri crée un espace de convivialité ;<br>(...) | Dans cette perspective :<br>• l'aménagement d'une place publique le long de l'avenue Gabriel Péri crée un espace de convivialité ;<br>(...)<br>• La création d'un espace vert public à l'angle de la rue Pasteur et de l'Avenue Gabriel Péri. |
| 3 SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION<br>Ajout d'une zone verte |  |  |





OAP SECTORIELLES – STAINS

**3-3-28 OAP Avenue de Stalingrad**

Aucune modification.

**3-3-29 OAP Centre-ville de Stains**

Aucune modification.

### 3-3-30 OAP Clos Saint-Lazare Frange Stalingrad

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.2 Forme urbaine des nouvelles constructions | L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue de Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset. | L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad ~~les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset.~~ |
| 2.3 Maillage des espaces publics | Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée (pas de sortie véhicules sur l'avenue Stalingrad).<br>Les accès véhicules des différents lots se feront par la rue Alfred de Musset. Les accès piétons pourront se faire sur les deux axes (avenue Stalingrad et Alfred de Musset). | Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée ~~(pas de sortie véhicules sur l'avenue Stalingrad).~~<br>Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset et Avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, Avenue Georges Sand et Alfred de Musset). |
| 2.1 Programmation et mixité fonctionnelle | La frange Stalingrad du Clos Saint-Lazare accueillera une programmation mixte. A l'ouest, les trois îlots ont une vocation strictement résidentielle (sans RDC actifs). Ils accueilleront maximum 210 logements répartis comme suit :<br>• 75% des logements en accession libre ;<br>• 25 % des logements en accession sociale. | La frange Stalingrad du Clos Saint-Lazare accueillera une programmation mixte. A l'ouest, les trois îlots ont une vocation strictement résidentielle (sans RDC actifs). Ils accueilleront maximum 210 logements répartis comme suit :<br>• 75% des logements en accession libre ;<br>• 25 % des logements sociaux en accession et/ou locatif (dont contrepartie) ~~sociale~~. |





## OAP SECTORIELLES – VILLETANEUSE

### 3-3-31 OAP Ilot des Poiriers

Aucune modification.

### 3-3-32 OAP Pôle Gare Villetaneuse – Université

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. ORIENTATIONS<br>2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle et une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants | Concernant l'ilot d'habitation situé au croisement de l'avenue Division Leclerc et de la rue Pasteur, le rez-de-chaussée accueillera un équipement public.<br>Un équipement mixte, à vocation sportive et évènementielle, d'intérêt intercommunal sera implanté au sud des voies. Le centre nautique actuel à vocation à être démoli. Son emplacement s'inscrira dans une transition entre l'espace public du parvis sud et l'espace à dominante résidentielle, en proximité directe avec l'université | Concernant l'ilot d'habitation situé au croisement de la rue Etienne Fajon et de la rue Pasteur, le rez-de-chaussée sera activé, potentiellement par un équipement dont la programmation reste à définir ou toute autre activité permettant d'animer ce carrefour stratégique.<br>Un équipement mixte, à vocation sportive et évènementielle, d'intérêt intercommunal sera implanté au sud des voies. Le centre nautique Duclos ayant été démoli, son emplacement s'inscrira dans une transition entre l'espace public du parvis sud et l'espace à dominante résidentielle, en proximité directe avec l'université |

### 3-3-33 OAP Division Leclerc

Aucune modification.

OAP SECTORIELLES – INTERCOMMUNALES

### 3-3-15 OAP Village Olympique et Paralympique

Aucune modification.

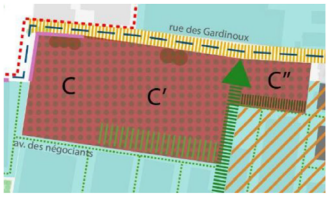
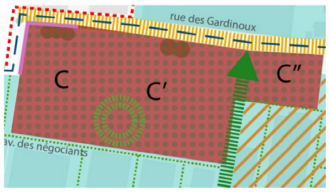
### 3-3-34 OAP Pressensé

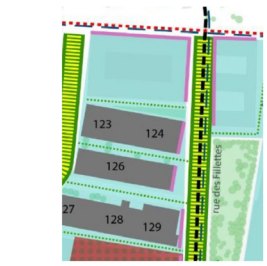
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 Orientations<br>2.2 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme<br>Développer les liens avec le canal | Le secteur à proximité immédiate avec le canal doit accueillir des activités logistiques fluviales. En effet, la présence d'un quai de chargement permet de renforcer les possibilités de développement de ces activités. | Le secteur à proximité immédiate avec le canal doit accueillir des activités logistiques fluviales. En effet, la présence d'un quai de chargement permet de renforcer les possibilités de développement de ces activités. Toutefois, cet espace occupe aussi l'emprise de l'ouvrage annexe 3303 de la ligne 16. Le développement d'une activité de logistique fluviale sur ce secteur prendra en compte cet ouvrage annexe afin d'assurer une compatibilité entre ces deux activités. |





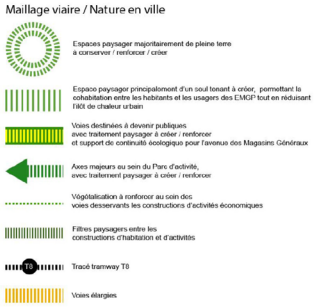
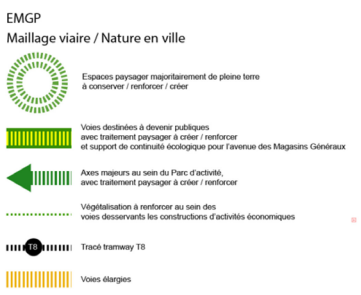
### 3-3-35 OAP Entrepôt et Magasins Généraux de Paris

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.2.3 : Aspects quantitatifs, pour les opérations à destination autres que d'habitation | Dans le cas de démolition | Dans le cas de démolition suivie d'une construction neuve, à destination autre que d'habitation |
| 2.5 : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Modification du futur espace vert |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.5 : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br>Suppression des linéaires actifs en rez-de-chaussée | <br>Rez-de-chaussée avec linéaires actifs | <br>Rez-de-chaussée avec linéaires actifs |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.5 : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation |  |  |

**3-3-36 OAP Les Deux Portes**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.1 Contexte et enjeux urbains | A l'échelle du secteur global de l'orientation d'aménagement, il s'agira :<br>• d'assurer des continuités vertes et de mobilités est-ouest sur le territoire de Plaine Commune en utilisant les éléments existants du secteur, tels que l'avenue du cimetière parisien de La Chapelle et l'ancienne voie ferrée traversant l'A1 via le pont Hainguerlot côté porte de La Chapelle jusqu'à la porte d'Aubervilliers ;<br>• [...]<br>• de développer une programmation mixte d'activité productive, d'habitat et d'équipements, dont :<br>– environ 1 270 logements ;<br>– environ 44 500m² de surface de plancher d'activités productives avec rez-de-chaussée actifs et commerciaux ;<br>– un groupe scolaire d'environ 4 500m² de surface de plancher. | A l'échelle du secteur global de l'orientation d'aménagement, il s'agira :<br>• d'assurer des continuités vertes et de mobilités est-ouest sur le territoire de Plaine Commune en utilisant ~~les éléments existants du secteur, tels que l'avenue du cimetière parisien de La Chapelle et~~ l'ancienne voie ferrée traversant l'A1 via le pont Hainguerlot côté porte de La Chapelle jusqu'à la porte d'Aubervilliers ;<br>• [...]<br>• de développer une programmation mixte d'activité productive, d'habitat et d'équipements, dont :<br>– environ ~~1 270~~ 1110 logements ;<br>– environ ~~44 500~~ 50 000m² de surface de plancher d'activités productives avec rez-de-chaussée actifs et commerciaux ;<br>– un groupe scolaire d'environ 4 500m² de surface de plancher. |



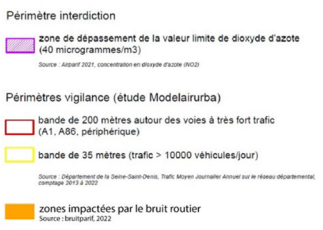
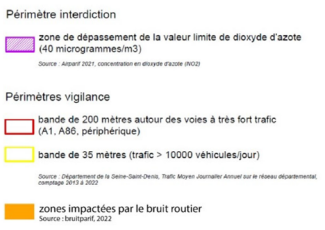


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1.1 Contexte et enjeux urbains |  |  |
| 1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions atmosphériques et sonores | **Périmètre d'interdiction (zone de dépassement de la valeur limite de dioxyde d'azote).**<br>Au sein de ce périmètre sont interdites les constructions de logements collectifs par construction nouvelle et/ ou changement de destination, ainsi que les constructions à destination d'établissement accueillant des populations sensibles. De fait, au sein de ce périmètre situé le long de l'autoroute A1 et de l'échangeur de la Porte de La Chapelle sont uniquement programmées des constructions d'activités productives mixtes. Ces constructions permettent à terme d'améliorer la qualité de l'air pour les terrains situés à l'arrière, notamment le long du cimetière parisien de la Chapelle. | **Périmètre d'interdiction (zone de dépassement de la valeur limite de dioxyde d'azote).**<br>Au sein de ce périmètre sont interdites les constructions de logements collectifs par construction nouvelle et/ ou changement de destination, ainsi que les constructions à destination d'établissement accueillant des populations sensibles. De fait, au sein de ce périmètre situé le long de l'autoroute A1 et de l'échangeur de la Porte de La Chapelle sont uniquement programmées des constructions d'activités productives mixtes. ~~Ces constructions permettent à terme d'améliorer la qualité de l'air pour les terrains situés à l'arrière, notamment le long du cimetière parisien de la Chapelle.~~ |
| 1.2 Contexte environnemental : un site très | **Périmètre de vigilance, correspondant à des bandes de 35 et 200 mètres autour des voies à très fort trafic (correspondant ici au périphérique et à l'A1).** | **Périmètre de vigilance, correspondant à des bandes de 35 et 200 mètres autour des voies à très fort trafic (correspondant ici au périphérique et à l'A1).** |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| exposé aux pollutions atmosphériques et sonores | Au sein de ces périmètres, il sera demandé, conformément à l'OAP thématique Santé environnementale, la réalisation d'une étude qualité de l'air comportant une modélisation 3D de la diffusion de trois polluants : $NO_2$, $PM_{10}$ et $PM_{2.5}$. Cette étude est menée en amont du premier permis de construire dans les premières phases d'élaboration du projet afin de caractériser la qualité de l'air et d'établir un plan masse cohérent. En cas de dépassement des valeurs limites réglementaires, et dans les cas où l'organisation spatiale ne serait pas contrainte par les règles du PLUi, l'objectif est d'aboutir à des prescriptions d'organisations spatiales visant à protéger les futurs populations usagères et habitantes. Dans le cas où les études qualités de l'air aboutiraient à la conclusion que la santé des usagers d'équipements sensibles et des futurs habitants ne pourrait être assurée, des destinations et morphologies différentes que celles décrites au sein des plans d'orientation des deux secteurs peuvent être demandées.<br><br>**Une partie importante du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation est impactée par les pollutions sonores**, notamment le long de l'A1 sur le secteur Porte de La Chapelle, et sur la Porte d'Aubervilliers (bruits routiers supérieurs à 55db). Les nouvelles constructions de logements collectifs situées aux abords de la Porte d'Aubervilliers sont soumises à un diagnostic acoustique renforcé à toutes les étapes de conception, et la conception de la façade et le plan des logements prend activement en compte cette donnée. | Au sein de ces périmètres, il sera demandé, conformément à l'OAP thématique Santé environnementale, la réalisation d'une étude qualité de l'air comportant une modélisation 3D de la diffusion de trois polluants : $NO_2$, $PM_{10}$ et $PM_{2.5}$. Cette étude est menée en amont du premier permis de construire dans les premières phases d'élaboration du projet afin de caractériser la qualité de l'air et d'établir un plan masse cohérent. En cas de dépassement des valeurs limites réglementaires, et dans les cas où l'organisation spatiale ne serait pas contrainte par les règles du PLUi, l'objectif est d'aboutir à des prescriptions d'organisations spatiales visant à protéger les futurs populations usagères et habitantes. Dans le cas où les études qualités de l'air aboutiraient à la conclusion que la santé des usagers d'équipements sensibles et des futurs habitants ne pourrait être assurée, des destinations et morphologies différentes que celles décrites au sein des plans d'orientation des deux secteurs peuvent être demandées.<br><br>**Une partie importante du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation est impactée par les pollutions sonores**, notamment le long de l'A1 sur le secteur Porte de La Chapelle, et sur la Porte d'Aubervilliers (bruits routiers supérieurs à 55db). Les nouvelles constructions de logements collectifs situées aux abords de la Porte d'Aubervilliers sont soumises à un diagnostic acoustique renforcé à toutes les étapes de conception, et la conception de la façade et le plan des logements prend activement en compte cette donnée. |





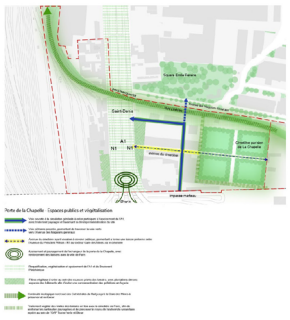
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Sur la Porte de la Chapelle, les constructions impactées sont principalement des bâtiments d'activités économiques mixtes, qui servent d'écran protecteur pour les constructions d'habitations en second rang. Néanmoins, la conception d'une façade visant à protéger les usagers des pollutions sonores est à rechercher. | Sur la Porte de la Chapelle, les constructions impactées sont ~~principalement~~ des bâtiments d'activités économiques mixtes.~~, qui servent d'écran protecteur pour les constructions d'habitations en second rang. Néanmoins,~~ La conception d'une façade visant à protéger les usagers des pollutions sonores est à rechercher. |
| 1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions atmosphériques et sonores | | La partie ouest du secteur est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement |
| 1.2 Contexte environnemental : un site très exposé aux pollutions atmosphériques et sonores |  |  |
| SECTEUR PORTE DE LA CHAPELLE – CONTEXTE ET ENJEUX | L'enjeu premier est de désenclaver et requalifier ce secteur à proximité du faisceau ferroviaire, ainsi que sur le secteur entre l'avenue du Président Wilson et le long du cimetière. Ce désenclavement dépend de la création d'un nouveau maillage facilitant les déplacements, le stationnement, les livraisons et | L'enjeu premier est de désenclaver et requalifier ce secteur à proximité du faisceau ferroviaire, ainsi que sur le secteur entre l'avenue du Président Wilson et le long du cimetière.~~ Ce désenclavement dépend de la création d'un nouveau maillage facilitant les déplacements, le stationnement, les livraisons et~~ |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | encourageant les mobilités actives. Enfin, les activités de logistique urbaine, et de rafraîchir et végétaliser ce site fortement artificialisé.<br><br>Par ailleurs, la proximité du site aux infrastructures autoroutières (Boulevard Périphérique et autoroute A1) implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants et usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en répondant aux orientations de l'OAP Santé environnementale. | ~~encourageant les mobilités actives. Enfin, les activités de logistique urbaine,~~ et de rafraîchir et végétaliser ce site fortement artificialisé.<br><br>Par ailleurs, la proximité du site aux infrastructures autoroutières (Boulevard Périphérique et autoroute A1) implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs ~~habitants et~~ usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques. Les concepteurs et opérateurs immobiliers sont invités à répondre à cette contrainte propre au site en répondant aux orientations de l'OAP Santé environnementale. |
| 2 – LES ORIENTATIONS - PORTE DE LA CHAPELLE | **Requalifier et apaiser les axes majeurs** : les grands axes devront être requalifiés et largement végétalisés, notamment l'avenue du Président Wilson qui aura pour vocation de devenir un Boulevard Urbain. Un travail sur la réduction des pollutions sonores et atmosphériques aux abords de ces axes urbains devra être engagé en insistant notamment sur l'apaisement des flux existants. A ce dessin, une voie nouvelle sera créée à l'est de l'A1/RN1, partant de l'impasse Marteau à Paris et bouclant sur l'avenue du Président Wilson. En servant d'alternative à la RN1 pour desservir les futures constructions, celle-ci participera donc à l'apaisement de la Porte de la Chapelle. L'aménagement de cette voie devra être paysager et permettra une cohabitation entre des véhicules lourds dédiés aux activités économiques, et les modes de déplacements actifs comme la marche et le vélo. A terme, une liaison piétonne permettant de rejoindre le square Emile Pereire en passant par la voie sud sera créée.<br><br>**Apaiser l'espace public sous l'échangeur** : une meilleure intégration urbaine de l'échangeur de la Porte de la Chapelle | **Requalifier et apaiser les axes majeurs** : les grands axes devront être requalifiés et largement végétalisés, notamment l'avenue du Président Wilson qui aura pour vocation de devenir un Boulevard Urbain. Un travail sur la réduction des pollutions sonores et atmosphériques aux abords de ces axes urbains devra être engagé en insistant notamment sur l'apaisement des flux existants. ~~A ce dessin, une voie nouvelle sera créée à l'est de l'A1/RN1, partant de l'impasse Marteau à Paris et bouclant sur l'avenue du Président Wilson. En servant d'alternative à la RN1 pour desservir les futures constructions, celle-ci participera donc à l'apaisement de la Porte de la Chapelle. L'aménagement de cette voie devra être paysager et permettra une cohabitation entre des véhicules lourds dédiés aux activités économiques, et les modes de déplacements actifs comme la marche et le vélo. A terme, une liaison piétonne permettant de rejoindre le square Emile Pereire en passant par la voie sud sera créée.~~<br><br>**Apaiser l'espace public sous l'échangeur** : une meilleure intégration urbaine de l'échangeur de la Porte de la Chapelle |





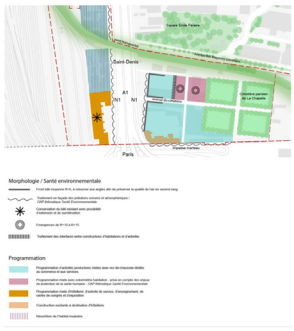
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | devra être favorisée avec l'aménagement d'un carrefour central public apaisé, paysager et animé. La porte requalifiée devra ainsi former une entrée de ville forte et qualitative, pour Saint-Denis et Paris.<br><br>**Renforcer les liaisons avec Paris et les grands projets voisins en développant une trame inter-quartier propice aux modes actifs :** les liens entre les territoires dyonisien et parisien doivent être améliorés notamment dans le contexte de l'implantation de la nouvelle salle omnisport Aréna 2 créée dans le cadre des Jeux Olympiques de Paris 2024. Les liens avec les autres projets du territoire tels que les Magasins Généraux, la zone d'aménagement concerté Nozal – Front Populaire devront être renforcés et valorisés. L'avenue du Cimetière aura vocation à être ouverte à la circulation générale piétonne, sa végétation sera conservée, et permettra à terme une liaison piétonne entre l'avenue du Président Wilson (RN1) et le secteur Gare des Mines en passant par le cimetière. | devra être favorisée avec l'aménagement d'un carrefour central public apaisé, paysager et animé. La porte requalifiée devra ainsi former une entrée de ville forte et qualitative, pour Saint-Denis et Paris.<br><br>**Renforcer les liaisons douces avec Paris et les grands projets voisins en développant une trame inter-quartier propice aux modes actifs :** les liens entre les territoires dyonisien et parisien doivent être améliorés notamment dans le contexte de l'implantation de la nouvelle salle omnisport Aréna 2 créée dans le cadre des Jeux Olympiques de Paris 2024. Les liens avec les autres projets du territoire tels que les Magasins Généraux, la zone d'aménagement concerté Nozal – Front Populaire devront être renforcés et valorisés. ~~L'avenue du Cimetière aura vocation à être ouverte à la circulation générale piétonne, sa végétation sera conservée, et permettra à terme une liaison piétonne entre l'avenue du Président Wilson (RN1) et le secteur Gare des Mines en passant par le cimetière.~~ |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 – LES ORIENTATIONS - PORTE DE LA CHAPELLE<br>Modification du schéma viaire |  |  |
| 2.3 : Développer un quartier d'activités productives mixtes et d'habitat | 2.3 : Développer un quartier d'activités productives mixtes et d'habitat | 2.3 : Développer un quartier d'activités productives mixtes ~~et d'habitat~~ |
| 2.3 : Développer un quartier d'activités productives mixtes et d'habitat | **Le long de l'avenue du Président Wilson / Autoroute A1 :**<br>**[...]**<br>**A l'est de l'A1/avenue du Président Wilson** : des constructions d'activités productives mixtes, avec rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services. Les constructions disposeront d'une hauteur moyenne de 7 niveaux (R+6), permettant de constituer un front urbain | **Le long de l'avenue du Président Wilson / Autoroute A1 :**<br>[...]<br>**A l'est de l'A1/avenue du Président Wilson** : des constructions d'activités productives mixtes, avec rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services. Les constructions disposeront d'une hauteur moyenne de 7 niveaux (R+6), permettant de constituer un front urbain |



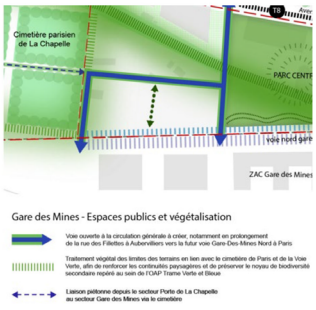
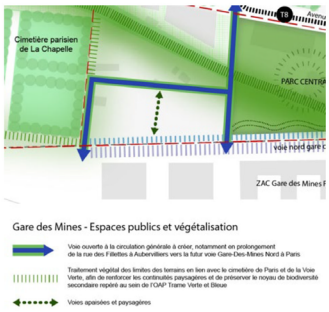


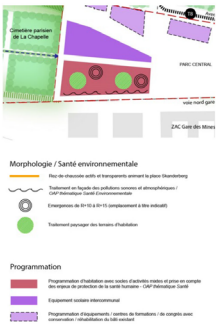
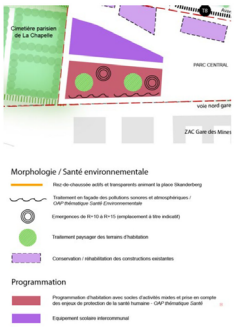
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | continu et se retournant aux angles, afin de protéger des pollutions sonores et atmosphériques les constructions mixtes à coloration d'habitation situées le long du cimetière.<br>**Au nord-est, construction de logements en second rang :** à l'est de la voie nouvelle, au nord du périmètre de l'OAP, sont localisés deux terrains qui disposeront d'une programmation mixte avec une colorimétrie d'habitation. Les formes urbaines et les hauteurs seront variées, avec notamment la création d'émergences ouvrant des vues sur Paris et sur la Plaine.<br>Les espaces végétalisés des terrains devront être traités de manière à renforcer les continuités écologiques avec le cimetière et l'axe écologique des Cathédrales du Rail jusqu'à la Gare des Mines. L'interface entre les lots d'habitation et les lots d'activités productives devra être traitée de manière à permettre la bonne cohabitation entre ces deux programmes. Les constructions d'habitations seront à développer dans une seconde phase, après la réalisation des constructions d'activités productives qui serviront de protection face aux pollutions sonores et atmosphériques.<br>En tout, sont prévues environ 44 500m² d'activités productives mixtes, et environ 160 logements pourront être développées sur le secteur. | continu et se retournant aux angles. ~~afin de protéger des pollutions sonores et atmosphériques les constructions mixtes à coloration d'habitation situées le long du cimetière.~~<br>~~**Au nord-est, construction de logements en second rang :** à l'est de la voie nouvelle, au nord du périmètre de l'OAP, sont localisés deux terrains qui disposeront d'une programmation mixte avec une colorimétrie d'habitation. Les formes urbaines et les hauteurs seront variées, avec notamment la création d'émergences ouvrant des vues sur Paris et sur la Plaine.~~<br>Les espaces végétalisés des terrains devront être traités de manière à renforcer les continuités écologiques avec le cimetière et l'axe écologique des Cathédrales du Rail jusqu'à la Gare des Mines ~~L'interface entre les lots d'habitation et les lots d'activités productives devra être traitée de manière à permettre la bonne cohabitation entre ces deux programmes. Les constructions d'habitations seront à développer dans une seconde phase, après la réalisation des constructions d'activités productives qui serviront de protection face aux pollutions sonores et atmosphériques.~~<br>En tout, sont prévues environ ~~44 500~~ 50 000m² d'activités productives mixtes. ~~et environ 160 logements pourront être développées sur le secteur.~~ |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3 : Développer un quartier d'activités productives mixtes et d'habitat |  |  |
| SECTEUR GARE DES MINES - CONTEXTE ET ENJEUX | • la création d'une liaison avec le secteur de la Porte de La Chapelle via la voie verte nord / sud et le cimetière parisien de la porte de la Chapelle ; | • la création d'une liaison avec le secteur de la Porte de La Chapelle via la voie verte nord / sud ~~et le cimetière parisien de la porte de la Chapelle~~ ; |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3.1 La trame d'espace public |  |  |
| 3.3 Programmation et morphologie : un quartier mixte habité, le long du parc | **Au nord du parc, le long de l'avenue des Magasins Généraux,** les constructions existantes, héritage de l'activité industrielle du site, seront conservées et réhabilitées le cas échéant. Celles-ci accueillent actuellement des programmations type équipements privés événementiels et des bureaux de petite dimension. La programmation de ces bâtiments devra à permettre d'animer l'avenue des Magasins Généraux et le parc central. | **Au nord du parc, le long de l'avenue des Magasins Généraux,** les constructions existantes, héritage de l'activité industrielle du site, seront conservées et réhabilitées le cas échéant. Celles-ci accueillent actuellement des programmations type équipements privés événementiels et des bureaux de petite dimension. La programmation de ces bâtiments devra à terme permettre d'animer l'avenue des Magasins Généraux et le parc central. |

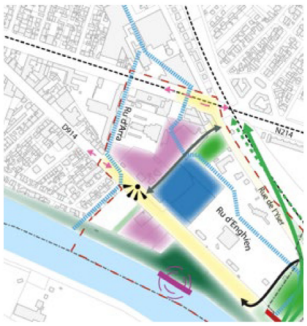
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3.3 Programmation et morphologie : un quartier mixte habité, le long du parc |  |  |
| 4 – PLAN DES ORIENTATIONS - LES DEUX PORTES |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5 – PLAN DES ORIENTATIONS – SANTE ENVIRONNEMENTALE |  |  |

**3-3-37 OAP La Briche**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3. Schéma des orientations d'aménagement et de programmation<br><br>Modification du schéma pour correspondre au nouveau zonage suite à la demande de SEDIF |  |  |





## TOME 4-1 – REGLEMENT ECRIT

### 4-1-1 REGLEMENT PARTIE 1 – DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 0.1 Champ d'application territorial du PLUi | Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal de Plaine Commune, devenu statutairement établissement public territorial (EPT) le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Le territoire regroupe neuf communes du Département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. | Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal de Plaine Commune, devenu statutairement établissement public territorial (EPT) le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Le territoire regroupe huit communes du Département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse et la commune nouvelle de Saint-Denis composée des communes déléguées de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine.<br><br>A la demande des conseils municipaux des villes de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine, une procédure de création de commune nouvelle a été menée par le préfet de la Seine-Saint-Denis. Ainsi, par arrêté préfectoral du 13 juin 2024, il a été acté qu'à compter du 1er janvier 2025, la commune nouvelle de Saint-Denis est créée en lieu et place des communes de Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine.<br><br>Ainsi, dans l'ensemble des documents du PLUi :<br>- Les mentions « Pierrefitte-sur-Seine » correspondent au territoire de la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine ; |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | - Les mentions « Saint-Denis » correspondent au territoire de la commune déléguée de Saint-Denis. |
| 0.9.1 Lexique | **CONSTRUCTIONS CONTIGUËS**<br>Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont en contact. Toutefois, des constructions dont les façades sont seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier, une passerelle, un auvent, ou un local technique et/ou accessoire (stockage des ordures ménagères, stationnement des véhicules motorisés ou non, *etc.*) ou dont la vue en plan révèle un point de contact, ne constituent pas des constructions contiguës. | **CONSTRUCTIONS CONTIGUËS**<br>Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont en contact. Toutefois, des constructions dont les façades sont seulement reliées par un élément architectural non constitutif de surface de plancher*, tel qu'un portique, un porche, un escalier, une passerelle, un auvent, ou un local technique et/ou accessoire (stockage des ordures ménagères, stationnement des véhicules motorisés ou non, etc.) ou dont la vue en plan révèle un point de contact, ne constituent pas des constructions contiguës. |
| 0.9.1 Lexique | **EDICULES TECHNIQUES**<br>Locaux ou installations techniques liés au fonctionnement de la construction et qui émergent des toitures, tels que les machineries d'ascenseurs, systèmes de chauffage et de ventilation, systèmes de production d'énergie, locaux de stockage, accès aux toitures, antennes, etc. Ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. | **EDICULES TECHNIQUES**<br>Locaux ou installations techniques liés au fonctionnement de la construction et qui émergent des toitures, tels que les machineries d'ascenseurs, les systèmes de chauffage et de ventilation, systèmes de production d'énergie, les locaux de stockage ou nécessaires à l'entretien des toitures terrasses végétalisées, les accès aux toitures et les cheminements nécessaires au fonctionnement technique de la toiture, les antennes, les grilles d'aération et les puits de lumière, *etc.* Ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. |



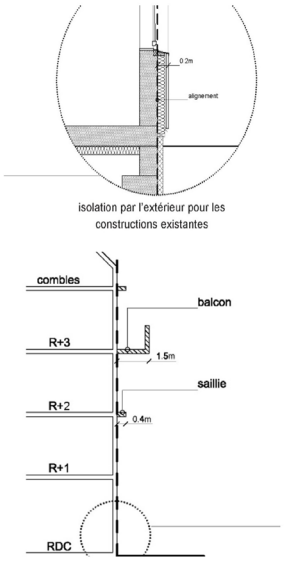
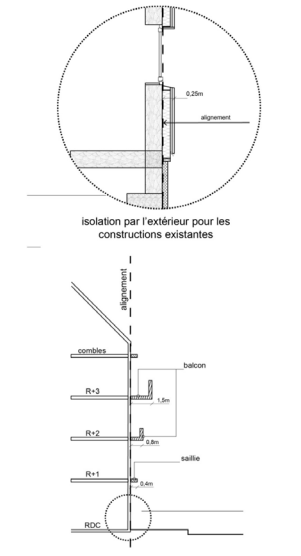


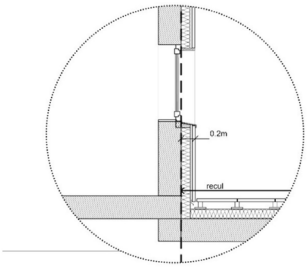
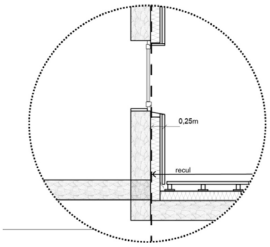
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 0.9.1 Lexique | Définition inexistante dans le dossier d'arrêt. | **ESPACES DE PLEINE TERRE EXISTANTE**<br>Seront considérés, pour le calcul de la pleine terre existante, demandé au pétitionnaire, à la date du dépôt de l'autorisation, comme espace de pleine terre les sols d'origine ou reconstitués végétalisés ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public, à l'instant de la dernière photographie aérienne librement accessible au public en date. |
| 0.9.1 Lexique | **Mansarde ou comble à la mansart**<br>La mansarde est un comble brisé dont chaque versant à deux pentes, dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la façade est de 30%. Le comble à la Mansart constitue un niveau dans les mêmes conditions que celles énoncées dans la définition de COMBLES | **Mansarde ou comble à la mansart**<br>La mansarde est un comble brisé dont chaque versant à deux pentes, dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la façade est de 30°, et dont la hauteur de la toiture est inférieure à celle de l'étage inférieur. Le comble à la Mansart constitue un niveau dans les mêmes conditions que celles énoncées dans la définition de COMBLES. |
| 0.9.1 Lexique | Définition inexistante dans le dossier d'arrêt. | Toiture en pente : toiture possédant une pente supérieure à 5%, inaccessible aux habitants et aux usagers. |
| 1.2.3 Servitudes de taille minimale des logements | Dans la zone UH :<br>- au moins 70 % des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum ;<br>- aucun logement ne peut disposer d'une surface de plancher* inférieure à 45 m². | Dans la zone UH :<br>- au moins 70 % des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum (à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement) ;<br>- aucun logement ne peut disposer d'une surface de plancher* inférieure à 45 m². |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.<br>Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle (à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement), ainsi que de la création de logements par changement de destination* ou par division de logements existants, y compris lorsque cette division rétablit des logements ayant licitement existé antérieurement selon le permis de construire, le règlement de copropriété, l'acte de vente ou un acte équivalent. | Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.<br>Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle ~~(à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement)~~, ainsi que de la création de logements par changement de destination* ou par division de logements existants, y compris lorsque cette division rétablit des logements ayant licitement existé antérieurement selon le permis de construire, le règlement de copropriété, l'acte de vente ou un acte équivalent. |
| 2 Morphologie et implantation des constructions<br>2.1.1 Bande de constructibilité principale<br>Suppression de parties grisées sur le schéma, qui correspondent à de la bande de constructibilité principale. Cette dernière ne se déclenche que pour les parties de terrain situées le long d'une voie. Il s'agit donc ici de mettre en cohérence le schéma avec le règlement écrit. |  |  |



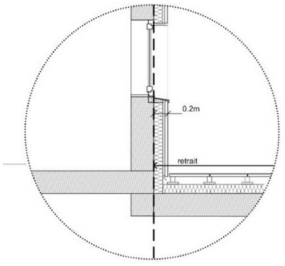
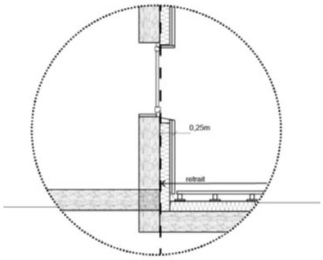


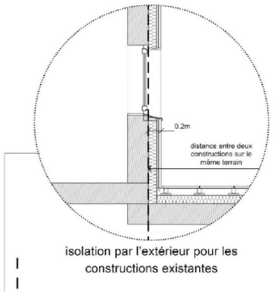
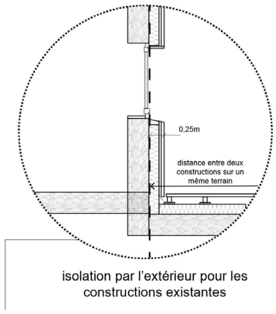
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.1.2 Alignement<br>Modification de l'épaisseur |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.1.3 Modalités de calcul du recul<br>Schéma | <br>isolation par l'extérieur pour les constructions existantes | <br>isolation par l'extérieur pour les constructions existantes |
| 2.2.3 Modalités de calcul du retrait | Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte :<br>• Pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre ; | Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte :<br>• Pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,25 mètre ; |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.2.3 Modalités de calcul du retrait | <br>isolation par l'extérieur pour les constructions existantes | <br>isolation par l'extérieur pour les constructions existantes |
| 2.2.5 Règles alternatives | Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :<br>• pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale ;<br>• Si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, il sera recommandé que la nouvelle construction s'implante sur ceux-ci. | Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.2.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes :<br>• ~~pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale ;~~<br>• Si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle d'une construction* pérenne et autorisée, il sera recommandé que la nouvelle construction s'implante sur ceux-ci. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2.3.2 Distance entre les constructions et modalités de calcul |  |  |
| 2.4 Emprise au sol des constructions<br>2.4.1 Modalité de calcul | Sont exclus :<br>• pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,20 mètre. | Sont exclus :<br>• pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,25 mètre. |
| 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux | Dans les constructions existantes et les constructions nouvelles individuelles, aucun logement ne peut être crée dans un sous-sol* ou des combles*. | Dans les constructions existantes et les constructions nouvelles individuelles, aucun logement autonome ne peut être crée dans un sous-sol* ou des combles*. |
| 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux | **Hauteur libre minimale d'un niveau**<br>La hauteur libre d'un niveau se mesure hors dalle entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut. Elle | **Hauteur libre minimale d'un niveau**<br>La hauteur libre d'un niveau se mesure hors dalle entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut. Elle |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | est au moins égale à 2,50 mètres pour les constructions* nouvelles.<br>Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée d'une construction* nouvelle est destiné à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'industrie, la hauteur libre du niveau* du rez-de-chaussée est au moins égale à 4 mètres. | est au moins égale à 2,50 mètres pour les constructions* nouvelles.<br>Toutefois :<br>• Lorsque le rez-de-chaussée d'une construction* nouvelle est destiné à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'industrie, la hauteur libre du niveau* du rez-de-chaussée est au moins égale à 4 mètres ;<br>• Lorsque le sous-sol d'une construction* nouvelle est destiné uniquement au stationnement, la hauteur libre du niveau* dudit sous-sol* est au moins égale à 2,20 mètres. |
| 2.5.5 Gabarit sur voie | **Champ d'application**<br>Sont admis en-dehors du gabarit* :<br>- les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ; | **Champ d'application**<br>Sont admis en-dehors du gabarit* :<br>• les acrotères* et / ou garde-corps maçonnés, dans la limite d'une hauteur de 0, 95 mètre ainsi que les acrotères et / ou garde-corps non maçonnés dans la limite de 1,20 mètre ; |
| 2.5 Hauteurs<br>2.5.7 Règles graphiques | ***Émergence***<br>[...]<br>- la hauteur de façade*, la hauteur totale*, et le nombre de niveaux sont libres dans le respect des règles d'implantation définies au Chapitre 2 du présent règlement et au Chapitre 2 du règlement de zone (document n°4-1-2-1) ; | ***Émergence***<br>[…]<br>- la hauteur de façade*, la hauteur totale*, et le nombre de niveaux sont libres dans le respect des règles d'implantation ~~définies au Chapitre 2 du présent règlement et au Chapitre 2 du règlement de zone (document n°4-1-2-1) ;~~ des sections 2.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | - il est autorisé une seule émergence par symbole graphique inscrit au plan de zonage détaillé<br>- la localisation graphique de l'émergence est indicative : elle s'implante sur l'unité foncière sur laquelle elle figure ;<br>- l'emprise au sol des émergences ne dépasse pas 400m², hors loggias* et balcons*. | et 2.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain du présent règlement (Partie 1 du règlement) et du règlement de zone* (Partie 2 du règlement).<br>- il est autorisé une seule émergence par symbole graphique inscrit au plan de zonage détaillé<br>- la localisation graphique de l'émergence est indicative : elle s'implante sur l'unité foncière sur laquelle elle figure ;<br>- l'emprise au sol des émergences ne dépasse pas 400m², hors loggias* et balcons*. |
| 3.1.5 Règles alternatives | | ***Ajout d'une règle alternative***<br>Les dispositions des sections 3.1.1 à 3.1.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express, qui font néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif assurant leur bonne intégration dans l'environnement. |
| 3.2.1 Règles générales | 3.2.1 Règles générales<br>Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre* sont prévus dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement). Ils peuvent varier en fonction de la morphologie du terrain* (surface, profondeur). Toutefois :<br>• les projets situés sur des terrains* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si | 3.2.1 Règles générales<br>*Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre*<br>Les coefficients d'espaces libres*, végétalisés* et de pleine terre* sont prévus dans le règlement de chaque zone* (Partie 2 du règlement). Ils peuvent varier en fonction de la morphologie du terrain* (surface, profondeur). Toutefois, les projets situés sur des terrains* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | les coefficients de pleine terre* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;<br>• les projets situés sur un terrain* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :<br>o à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain* est inférieur ;<br>o préserver le taux initial de pleine terre du terrain* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;<br>o conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.<br>• les projets situés sur un terrain* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 points de pleine terre* de plus que le coefficient de pleine terre* exigé par le règlement de zone.<br>En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre* le plus élevé est applicable.<br>Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des zones, sauf en zone UMh et au-delà de la bande de constructibilité principale en zone UH. | 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre* imposés par le règlement de zone sont moins importants.<br>*3.2.1.2 Les coefficients de pleine terre renforcés en secteur de Trame Verte et bleue*<br>3.2.1.2.1 Règles générales<br>Les projets situés sur un terrain* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :<br>o à minima produire 30% de pleine terre si le taux de pleine terre existante du terrain* est inférieur ;<br>o préserver le taux de pleine terre existante du terrain* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;<br>o conserver à minima 50% de pleine terre si le taux de pleine terre existante du terrain est supérieur à 50%.<br>Les projets situés sur un terrain* appartenant à la seconde peau sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3) doivent produire 10 points de pleine terre* de plus que le coefficient de pleine terre* exigé par le règlement de zone.<br>Cette règle ne s'applique pas aux terrains* séparés du noyau primaire ou secondaire de biodiversité par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale.<br>Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des zones, sauf en zone UMh et au-delà de la bande de constructibilité principale en zone UH. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Afin de préserver au maximum la pleine terre existante et dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.1.1 du règlement de zone* peut être autorisée comme le prévoit l'article 2.1.4 du présent règlement. | 3.2.1.2.2 Dans le cas d'une opération d'aménagement<br>Dans le cas d'un terrain* situé au sein d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), les règles énoncées aux paragraphe 3.2.1.2.1 ne sont pas applicables.<br>L'opération d'aménagement doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul.<br>Toutefois, chaque lot de l'opération d'aménagement doit respecter les règles énoncées à la section 3.2.1.1. |
| 3.2.2 Règles alternatives<br><br>Ajout d'une règle alternative permettant aux OAP de prévoir des coefficients de nature en ville différents de ceux du règlement de zone<br><br>Ajout d'une règle alternative permettant de prévoir des coefficients de nature en ville | **3.3 Règles alternatives**<br>Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application du paragraphe 3.2.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement) et du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :<br>• pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces dispositifs en | **3.2.2 Règles alternatives**<br>Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application du paragraphe 3.2.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement) et du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes :<br>• dans le cas où le terrain* est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle définissant des coefficients et/ou un mode de |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| différents pour les terrains sous lesquels se situent au moins 2 ouvrages du réseau de transport du Grand Paris Express | façade présentent une épaisseur au plus égale à 0,2 mètre ;<br>• pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle est accompagnée d'un aménagement permettant d'augmenter la surface des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre* par rapport à la situation initiale ;<br>• pour le changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction existante* ;<br>• pour les opérations de démolitions - reconstructions sur dalle comprenant des infrastructures en sous-sol, dans les secteurs NPNRU ;<br>• lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan du Patrimoine bâti (document n°4-2-4), dès lors que les choix d'aménagement du terrain* permettent de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche patrimoniale dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale ;<br>• pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de conformité ou de sécurité ;<br>• pour les constructions* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des constructions* des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation | calcul différents de ceux prévus par le règlement, seules les dispositions de l'OAP s'appliquent. Les autres dispositions du règlement sont applicables, sauf indication contraire rédigée au sein de l'OAP sectorielle.<br>• pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces dispositifs en façade présentent une épaisseur au plus égale à 0,2 mètre ;<br>• pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle est accompagnée d'un aménagement permettant d'augmenter la surface des espaces végétalisés* et/ou de pleine terre* par rapport à la situation initiale ;<br>• pour le changement de destination* ou de sous-destination* d'une construction existante* ;<br>• pour les opérations de démolitions - reconstructions sur dalle comprenant des infrastructures en sous-sol, dans les secteurs NPNRU ;<br>• lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan du Patrimoine bâti (document n°4-2-4), dès lors que les choix d'aménagement du terrain* permettent de mettre en valeur les caractéristiques identifiées dans la fiche patrimoniale dudit élément ou ensemble patrimonial et respecte les dispositions de la fiche patrimoniale ;<br>• pour la réalisation de travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée ;<br>• pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. | existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de conformité ou de sécurité ;<br>• pour les constructions* destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des constructions* des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée ;<br>• pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.<br>• Pour les constructions* édifiées sur un terrain* sous lequel se situent au moins deux ouvrages du réseau de transport du Grand Paris Express. |
| 3.2.3 Le coefficient de compensation de la pleine terre | *Exemple de calcul :*<br>*La surface des espaces de pleine terre* à réaliser sur le terrain* est de 400m² minimum. En raison de la configuration du terrain*, ces espaces ne peuvent être réalisés en pleine terre et au niveau du sol. Il est donc possible de compenser au maximum un quart de pleine terre demandée, soit :*<br>*400/4 = 100 m² maximum*<br>*Les espaces de pleine terre* peuvent par exemple être réalisés de la façon suivante [...]* | *Exemple de calcul :*<br>*La surface des espaces de pleine terre* à réaliser sur le terrain* est de 400m² minimum. En raison de la configuration du terrain*, ces espaces ne peuvent être réalisés intégralement en pleine terre et au niveau du sol. Il est donc possible de compenser au maximum un quart de pleine terre demandée, soit :*<br>*400/4 = 100 m² maximum*<br>*Les espaces de pleine terre* et de compensation de la pleine terre peuvent par exemple être réalisés de la façon suivante [...]* |



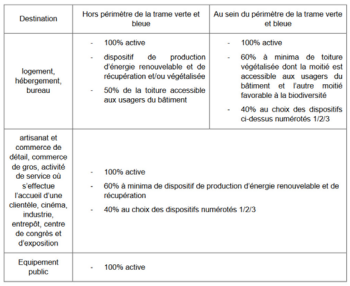


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 3.2.4.2 Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation | *Règle alternative d'abattage et de compensation pour raison de projet*<br>Au sein des secteurs identifiés sur le Plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), dans le cadre d'un abattage de 10 arbres ou plus pour raison de projet, la compensation est portée à 4 arbres équivalents replantés pour 1 arbre abattu. | *Règle alternative d'abattage et de compensation pour raison de projet en secteur de trame verte et bleue*<br>Au sein des secteurs identifiés sur le Plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), dans le cadre d'un abattage de 10 arbres ou plus pour raison de projet, la compensation est portée à 4 arbres équivalents replantés pour 1 arbre abattu. Toutefois, cette règle de compensation des arbres abattus dans les secteurs identifiés sur le plan de la Trame verte et bleue ne s'applique pas en zone UGtc. |
| Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions<br>4.3.4 Traitement des façades | ***Réseaux et équipements techniques***<br>Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.<br>Sont interdits :<br>• Les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue ;<br>• Les barbacanes* pour balcons* ou toitures-terrasses* non raccordées à un réseau d'évacuation ;<br>• Les rejets d'eau directs sur le domaine public. | ***Réseaux et équipements techniques***<br>Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti ou d'une partie du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, climatiseurs, pompes à chaleur, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches, ventilations, etc. sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Leur intégration devra également veiller à ne pas produire de nuisances sonores vis-à-vis de l'espace public.<br>Sont interdits :<br>• Les descentes d'eaux pluviales en façade sur rue ;<br>• Les barbacanes* pour balcons* ou toitures-terrasses* non raccordées à un réseau d'évacuation ;<br>• Les rejets d'eau directs sur le domaine public. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4.3.5 Devantures commerciale | En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures commerciales, annexée au PLUi (document n°5-3, chapitre 4). | En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) annexé au PLUi (document n°5-2-5). |
| 4.3.6 Balcons et loggias | Afin de favoriser les usages et le confort des usagers, les balcons* et loggias* bénéficient d'une profondeur minimale de 1 mètre, sauf contraintes techniques et fonctionnelles. Néanmoins, en R+2, les balcons bénéficient d'une profondeur de 0,80 mètre maximum. | Afin de favoriser les usages et le confort des usagers, les balcons* et loggias* bénéficient d'une profondeur minimale de 1 mètre, sauf contraintes techniques et fonctionnelles. Néanmoins, en R+2, les balcons, situés sur la façade sur rue, peuvent bénéficier d'une profondeur de 0,80 mètre maximum. |
| 4.4.1 Garde-corps et acrotères | La hauteur de la partie maçonnée des acrotères* n'excède pas 0,80 mètres. La hauteur du garde-corps surmontant l'acrotère n'excède pas 1,20 mètre. | La hauteur de la partie maçonnée des acrotères* n'excède pas 0,95 mètres. La hauteur du garde-corps surmontant l'acrotère n'excède pas 1,20 mètre. |
| 4.4.4 Destination des toitures<br>Réorganisation globale des règles pour faciliter la lecture<br>Précision de la règle pour les toitures terrasses accessibles et végétalisées<br>Ajout d'une règle de végétalisation pour les toitures terrasses à usage privatif<br>Baisse de l'épaisseur de substrat minimale pour les bâtiments en structure biosourcés ou géosourcés | Pour les constructions neuves, hors des surfaces nécessaires aux édicules et installations techniques, et aux cheminements, l'intégralité de la surface de la/ou des toitures est active. Cette activation s'entend par la création d'au moins un des dispositifs suivants :<br>- 1/ production d'énergies renouvelables et de récupération ;<br>- 2/ et/ou le développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ;<br>- 3/ et/ou le développement de la végétalisation favorable à la biodiversité.<br>Ces règles ne s'imposent pas en zone UH, ni pour l'ensemble des projets de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes. | Les règles suivantes s'appliquent aux constructions* neuves ainsi qu'aux extensions* horizontales. Cependant, les projets de réhabilitation* et de surélévation* des constructions existantes* peuvent prévoir des toitures actives dans les conditions définies ci-après, adaptées au regard des contraintes techniques des constructions existantes* concernées. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des locaux annexes des constructions principales, ainsi qu'aux locaux techniques sur l'espace public. Elles ne s'appliquent également pas dans les zones UH et UG.<br><br>Pour les constructions* neuves, l'intégralité de la surface de la/ou des toitures* est active, exception faite des espaces nécessaires au fonctionnement technique des constructions* et aux édicules techniques*. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Ajout d'une règle alternative pour les toitures |  | L'ensemble des eaux pluviales résiduelles de la construction doit être rejeté sur les parties de pleine terre du terrain de la construction grâce à un dispositif intégré à la construction*, afin de garantir la continuité du cycle de l'eau.<br><br>**Les dispositifs de toiture active :**<br><br>Une partie de toiture* est considérée comme active dès lors qu'elle accueille un ou plusieurs dispositifs ci-dessous, en fonction de la destination de la construction* et de sa localisation par rapport à la trame verte et bleue. Le calcul des surfaces minimales sera considéré sur l'ensemble des toitures terrasses de la ou des constructions*.<br><br>*4.4.4.1 Pour les toitures terrasses :*<br><br>• 1/ Un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération.<br>o Cette toiture peut aussi être mixte, comprenant un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération, superposé à une toiture végétalisée. Dans le cadre d'une toiture mixte*, la couche de substrat est à minima de 12 cm après tassement naturel.<br><br>• 2/ Une toiture végétalisée à usage collectif, accessible aux usagers de la construction* :<br>o la couche de substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel ; cette épaisseur est ramenée à 30 cm pour les bâtiments pour lesquels la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés. |

<table>
<tr><th>Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification</th><th>Dossier de révision arrêté</th><th>Dossier de révision approuvé</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<ul>
<li>la surface végétalisée de la toiture est à minima de 50%, la surface restante sera dédiée à la circulation des usagers.</li>
</ul>
<ul>
<li>3/ une toiture végétalisée à usage privatif,</li>
<li>la couche de substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel. Cette épaisseur est ramenée à 30 cm pour les bâtiments pour lesquels la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés.</li>
<li>La végétalisation peut se faire en bacs ou en jardinières intégrées architecturalement au bâtiment.</li>
<li>La surface végétalisée de la toiture est à minima de 25%, la surface restante sera dédiée à la circulation des usagers ;</li>
</ul>
<ul>
<li>4/ une toiture végétalisée inaccessible, sauf pour son entretien,</li>
<li>la couche de substrat est à minima de 30 cm d'épaisseur après tassement naturel ;</li>
</ul>
<table>
<tr><th colspan="3">Toiture terrasse</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Hors périmètre de la Trame verte et bleue</td><td>Au sein du périmètre de la Trame verte et bleue</td></tr>
<tr><td>Toiture végétalisée collective,</td><td>50% de la toiture active est dédiée au dispositif 2</td><td>30% de la toiture active est dédiée au dispositif 2</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>





<table>
<tr><th>Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification</th><th>Dossier de révision arrêté</th><th>Dossier de révision approuvé</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>accessible aux usagers<br><br>Logement<br>Hébergement<br>Bureau<br>Hôtel<br>Autres hébergements touristiques</td><td>Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4</td><td>30% de la toiture active est dédiée au dispositif 4<br><br>Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4</td></tr>
<tr><td>Toiture végétalisée à usage privatif<br><br>Logement<br>Hébergement<br>Bureau<br>Hôtel<br>Autres hébergements touristiques</td><td colspan="2">100% de la toiture active est dédiée au dispositif 3</td></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail<br>Restauration<br>Commerce de gros<br>Activité de service avec</td><td colspan="2">60% de la toiture active est dédié au dispositif 1<br><br>Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | accueil d'une clientèle<br>Cinéma<br>Industrie<br>Entrepôt<br>Centre de congrès et d'exposition<br>Cuisine dédiée à la vente en ligne |
| | | Equipements d'intérêt collectif et services publics — 100% de la toiture active est dédiée à l'un ou plusieurs des dispositifs 1, 2 ou 4 — 60% de la toiture active est dédiée à un dispositif 2 ou 4<br>Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4 |
| | | Exploitation forestière<br>Exploitation agricole — 100% de la toiture active est dédiée à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4 — 60% de la toiture active est dédiée à un dispositif 2 ou 4<br>Le reste de la toiture est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4 |
| | | *4.4.4.2 Pour les toitures en pente* :* |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | • 1/ un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération. Les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.<br>• 2/ une toiture végétalisée d'une pente de 5% jusqu'à 60%, dont la couche de substrat est à minima de 8 cm d'épaisseur après tassement naturel.<br>  • Pour des raisons de sécurité, au-delà de 60% de pente, la végétalisation est interdite et l'activation de la toiture se fait par un dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération.<br>Selon la destination de la construction, sa localisation ou non dans les espaces identifiées sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3) et selon la typologie de la toiture, les règles sont les suivantes :<br>Toiture en pente (≥ 5% à 60%)<br>Destination — Tout le territoire<br>Toutes destinations — 100% de la toiture active est dédiée à l'un des dispositifs 1 ou 2<br>Pour les pans orientés au nord, l'activation des toitures en pente* n'est pas obligatoire. |
| 4.4.5 Règles alternatives | 4.4.5 Règles alternatives pour les toitures en pente et les toitures de moins de 300 m² | 4.4.5 Règles alternatives |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | Pour les toitures de moins de 300 m², ainsi que pour tous les pans de toitures en pente exposés plein nord, et cela pour l'ensemble des destinations, ils sont obligatoirement végétalisés. | Dès lors que le règlement de zone le prévoit, des règles différentes pour les toitures peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :<br>- pour toutes les destinations, lorsqu'une toiture terrasse fait moins de 300 m², celle-ci ne devra pas être activée par des dispositifs de production d'énergie (dispositif 1) ;<br>- pour des raisons d'insertion architecturale, les règles de toitures en pente peuvent ne pas s'appliquer.<br>Les règles de toitures en pente du chapitre 4.4.4.2 ne s'appliquent pas dans les zones UMT et UMh. |
| 4.4.6 Toitures productrices d'énergies renouvelables et de récupération : aspects qualitatifs | Les toitures actives productrices d'énergies renouvelables et de récupération sont conçues de manière à optimiser au maximum les rendements en prenant en compte les orientations, les ombres portées par les autres bâtiments et/ou la végétation.<br><br>En outre, dès lors qu'un de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération est installé dans un espace identifié sur le Plan de trame verte et bleue (document n°4-2-3), celui-ci prend en compte la préservation de l'avifaune. | Les toitures actives productrices d'énergies renouvelables et de récupération sont conçues de manière à optimiser au maximum les rendements en prenant en compte les orientations, les ombres portées par les autres bâtiments et/ou la végétation.<br><br>En outre, dès lors que l'un de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération est installé dans un espace identifié sur le Plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), celui-ci prend en compte la préservation de l'avifaune.<br><br>Les espaces de toiture consacrés à la production des énergies renouvelables et de récupération doivent être inaccessibles aux usagers du bâtiment. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4.4.7 Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs | Hors couche étanche, système drainant et filtrant, les toitures végétalisées comportent une couche de substrat*, après tassement naturel, au moins égale à :<br>• 0,15 mètre pour les nouvelles toitures en surélévation et pour les toitures en pente;<br>• 0,30 mètre pour les toitures végétalisées* non accessibles, avec minimum 2 strates de végétation ;<br>• 0,60 mètre pour les toitures végétalisées* accessibles, y compris aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec minimum 3 strates de végétation.<br>Un dispositif d'accueil de la biodiversité* est installé pour chaque tranche entamée de 100 m² de toiture végétalisée.<br>Pour les toitures accessibles, y compris aux PMR, des espaces ombragés doivent être réalisés à hauteur de 10 m² par tranche entamée de 100 m² de toiture. Ces espaces peuvent prendre la forme de pergolas en bois accompagnées de plantes grimpantes.<br>Les toitures végétalisées sont nécessairement pourvues des dispositifs suivants, selon leur typologie : | ~~Hors couche étanche, système drainant et filtrant, les toitures végétalisées comportent une couche de substrat*, après tassement naturel, au moins égale à :~~<br>~~• 0,15 mètre pour les nouvelles toitures en surélévation et pour les toitures en pente;~~<br>~~• 0,30 mètre pour les toitures végétalisées* non accessibles, avec minimum 2 strates de végétation ;~~<br>~~• 0,60 mètre pour les toitures végétalisées* accessibles, y compris aux personnes à mobilité réduite (PMR), avec minimum 3 strates de végétation.~~<br>~~Un dispositif d'accueil de la biodiversité* est installé pour chaque tranche entamée de 100 m² de toiture végétalisée.~~<br>~~Pour les toitures accessibles, y compris aux PMR, des espaces ombragés doivent être réalisés à hauteur de 10 m² par tranche entamée de 100 m² de toiture. Ces espaces peuvent prendre la forme de pergolas en bois accompagnées de plantes grimpantes.~~<br>Les toitures végétalisées sont nécessairement pourvues des dispositifs suivants, selon leur typologie :<br><br>Toiture terrasse collective : 10 m² d'espaces ombragés par tranche entamée de 100 m² de toiture.<br>Toiture terrasse non accessible aux usagers :<br>Toiture terrasse privative : |

<table>
<tr><th>Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification</th><th>Dossier de révision arrêté</th><th>Dossier de révision approuvé</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><th>Toiture terrasse accessible aux usagers du bâtiment</th><th>Toiture terrasse non accessible aux usagers du bâtiment</th><th>Toiture en pente</th></tr>
<tr><td>1 point d'alimentation en eau</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 dispositif de récupération des eaux pluviales muni d'un robinet</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 local de rangement de 5 m² minimum pour l'entretien de la toiture, 10 m² si la toiture accueille de l'agriculture urbaine, équipé de gouttières alimentant le dispositif de récupération des eaux pluviales</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 point d'évacuation pour les eaux potentiellement souillées ou polluées, par toiture accessible, intégré à la construction, connecté au réseau d'assainissement, capable d'acheminer l'intégralité des volumes d'eau concernés</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">1 point d'évacuation pour les eaux pluviales résiduelles, par toiture accessible, intégré à la construction, connecté à la pleine terre, capable d'acheminer l'intégralité des volumes d'eau concernés après drainage au sein du dispositif de végétalisation</td></tr>
</table>
<br>Ces éléments sont intégrés dans le respect des règles d'insertion urbaine, patrimoniale et paysagère.<br><br>Un dépassement des hauteurs et des volumétries est autorisé dans une limite de 4 mètres maximum pour les édicules nécessaires au fonctionnement et à l'usage des toitures végétalisées.<br><br>La conception des toitures végétalisées doit permettre leur pérennité et leur facilité d'entretien.<br>Une qualité de mise en œuvre et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures végétalisées* sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.<br><br>Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces adaptées au contexte local* et/ou adaptées au changement climatique*, adaptées à l'épaisseur
</td>
<td>
<table>
<tr><td>Ces espaces peuvent prendre la forme de pergolas en bois accompagnées de plantes grimpantes</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1 local de rangement de 5 m² minimum pour l'entretien et la gestion de la toiture, 10 m² si la toiture accueille de l'agriculture urbaine, équipé de gouttières alimentant le dispositif de récupération des eaux pluviales</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">1 dispositif de récupération des eaux pluviales muni d'un robinet</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">1 dispositif d'accueil de la biodiversité* est installé pour chaque tranche entamée de 100 m² de toiture terrasse végétalisée. Ces dispositifs sont diversifiés et le plus possible naturels</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">1 point d'alimentation en eau</td></tr>
</table>
<br>Ces éléments sont intégrés dans le respect des règles d'insertion du projet (voir paragraphe 4.1 ci-avant).
</td>
</tr>
</table>





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | du substrat, après tassement naturel, ainsi qu'à la hauteur du bâtiment, nécessitant peu d'entretien.<br><br>La plantation des espèces invasives* est interdites.<br><br>La plantation des espèces allergènes* est autorisée à condition qu'elles ne soient pas plantées en forte concentration.<br><br>Les surfaces des toitures végétalisées* sont réalisées d'un seul tenant, sauf contrainte technique.<br><br>Les toitures végétalisées* intègrent à minima les caractéristiques techniques suivantes :<br><br>- protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale ;<br><br>- utilisation de revêtements d'étanchéité visant à minimiser leurs impacts écologiques, dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées ;<br><br>- afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche. | Un dépassement des hauteurs et des volumétries est autorisé dans une limite de 4 mètres maximum pour les édicules techniques* nécessaires au fonctionnement et à l'usage des toitures végétalisées.<br><br>La conception des toitures végétalisées doit permettre leur pérennité et leur facilité d'entretien.<br>Une qualité de mise en œuvre et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures végétalisées* sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.<br><br>L'épaisseur du substrat après tassement naturel ~~du sol~~ s'entend hors couche étanche, système drainant et filtrant. Ce substrat est composé de terre végétale dense, non polluée, préférablement issue de l'économie circulaire locale.<br><br>Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces adaptées au contexte local* et/ou adaptées au changement climatique*, adaptées à l'épaisseur du substrat, après tassement naturel, ainsi qu'à la hauteur de la construction*, nécessitant peu d'entretien.<br><br>La plantation des espèces invasives* est interdites.<br><br>La plantation des espèces allergènes* est autorisée à condition qu'elles ne soient pas plantées en forte concentration.<br><br>Les surfaces des toitures végétalisées* sont réalisées d'un seul tenant, sauf contrainte technique. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | Les toitures végétalisées* intègrent à minima les caractéristiques techniques suivantes :<br>• protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale ;<br>• utilisation de revêtements d'étanchéité visant à minimiser leurs impacts écologiques, dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées ;<br>• afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche. |
| 4.5 Traitement des clôtures<br>4.5.3 Les clôtures implantées en limites séparatives | La hauteur des clôtures* implantées en limites séparatives* est limitée à 2,50 mètres. | La hauteur des clôtures* implantées en limites séparatives* est limitée à 2,50 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public pour lesquels elle est limitée à 3,50 mètres. |
| 5.2.2.3 Norme de stationnement | **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**<br>Pour les constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à 200m², il est exigé la réalisation de :<br>1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* au-delà de 200 m². | **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**<br>Pour les constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à 200m², il est exigé la réalisation de :<br>1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et un nombre de place de stationnement correspondant à 15% des effectifs accueillis |



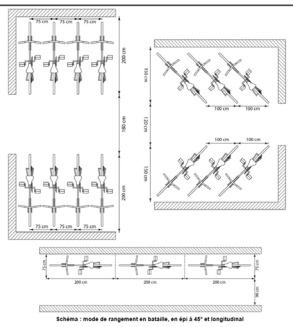


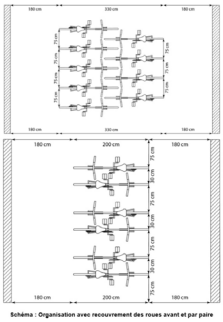
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5.2.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement | ***Local***<br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir.<br>Il est dédié uniquement au stationnement des vélos et des autres engins de déplacement personnel relevant des mobilités décarbonées (vélos cargos, trottinettes...). Il peut être situé au premier sous-sol de la construction s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Toutefois, au moins 50% de sa surface est située au niveau rez-de-chaussée de la construction. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos, sécurisé et situé sur le même terrain* que celle-ci. Dans le cas d'une opération comportant plusieurs bâtiments, cet espace pourra être mutualisé sur les espaces libres communs.<br>Les locaux vélos ne devront pas créer de flux dans les parties communes des bâtiments.<br>Il est équipé d'un point d'eau permettant son entretien. | ***Local***<br>L'espace réservé au stationnement sécurisé des deux-roues non-motorisés est clôturé, couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction*, sans marche à franchir.<br>Il est dédié uniquement au stationnement des vélos et des autres engins de déplacement personnel relevant des mobilités décarbonées (vélos cargos, trottinettes...). Il peut être situé au premier sous-sol de la construction s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules motorisés. Toutefois, au moins 50% des places de stationnements sont situées au niveau rez-de-chaussée de la construction. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction*, à condition d'être couvert, clos, sécurisé et situé sur le même terrain* que celle-ci. Dans le cas d'une opération comportant plusieurs bâtiments, cet espace pourra être mutualisé sur les espaces libres communs.<br>Les locaux vélos ne devront pas créer de flux vélo dans les parties communes des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée.<br>Il est équipé d'un point d'eau permettant son entretien. |
| 5.2.3.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement | **Configuration des places des deux-roues non-motorisés**<br>Des systèmes d'accroches superposés / verticaux peuvent être autorisés à condition qu'ils soient aisément utilisables par les usagers et qu'ils répondent au nombre de places demandées par la règle. Dans ce cas la surface au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées pourra être diminuée sans toutefois excéder une diminution de 30%. En cas de réalisation d'une partie de la surface de stationnement | **Configuration des places des deux-roues non-motorisés**<br>Des systèmes d'accroches superposés / verticaux peuvent être autorisés à condition qu'ils soient aisément utilisables par les usagers et qu'ils répondent au nombre de places demandées par la règle. Une surface complémentaire dédiée à la manœuvre du vélo, et d'une longueur minimum de 2.65m, est créée. Dans ce cas, le nombre de place demandé reste le même mais la surface au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées pourra être diminuée, sans toutefois |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | cyclistes au sous-sol, la possibilité de diminution de la surface ne s'applique qu'au sous-sol. | excéder une diminution de 30%. En cas de réalisation d'une partie de la surface de stationnement cyclistes au sous-sol, la possibilité de diminution de la surface ne s'applique qu'au sous-sol. |
| 5.2.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement | **Configuration des places des deux-roues non-motorisés**<br>Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :<br>• **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m lorsque le stationnement s'effectue en bataille et 1,20 m lorsque le stationnement s'effectue en épi.<br>• **Pour un vélo cargo ou assimilé**, la surface est au moins égale à 3 m², la longueur est au moins à 2,5 m et la largeur est au moins égale à 1,2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo cargo est aménagé. | **Configuration des places des deux-roues non-motorisés**<br>Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :<br>• **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Le dimensionnement de la place de stationnement d'un vélo standard dépend du choix du mode de rangement :<br>o *Mode de rangement en bataille* : la profondeur est au moins égale à 2 m et la largeur est au moins égale à 0,75 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m<br>o *Mode de rangement en épi à 45°* : la profondeur est au moins égale à 1,5 m et la largeur est au moins égale à 1 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,2 m<br>o *Mode de rangement longitudinal :* la profondeur est au moins égale à 0,75 m et la largeur est au moins égale à 2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 0,90 m |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | <br>Schéma : mode de rangement en bataille, en épi à 45° et longitudinal<br>Dans un souci d'organisation, lorsque deux rangées de vélos sont comprises entre deux allées de circulation, les vélos peuvent être rangés à l'aide d'une disposition avec recouvrement des roues avant. Il est aussi possible ranger les vélos par paire à condition de conserver la surface minimum par place de stationnement de 1,5 m². |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | <br>Schéma : Organisation avec recouvrement des roues avant et par paire<br>• **Pour un vélo cargo ou assimilé**, la surface est au moins égale à 3 m² hors espace de dégagement, la longueur est au moins égale à 2,5 m et la largeur est au moins égale à 1,2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo cargo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80m.<br>Les espaces de dégagements pourront être mutualisées lorsque les places de stationnement se font face. |
| 5.2.3.2 Norme de stationnement | Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche de 20 places de | Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche entamée de 20 |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés. | places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés. |
| 5.2.3.2 - Norme de stationnement | **Logements**<br>Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de : [...] | **Logements**<br>Pour toute opération comprenant au moins 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de : [...] |
| 5.2.3.2 - Norme de stationnement | **Equipements d'intérêt collectif et services publics**<br>Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément.<br>• Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte », cet examen peut prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.<br>Toutefois, pour les établissements d'enseignement, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 1 place pour 8 à 12 élèves de plus de 12 ans. | **Equipements d'intérêt collectif et services publics**<br>Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents **et** usagers accueillis simultanément.<br>• Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte », cet examen peut prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux-roues sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.<br>Toutefois, pour les établissements d'enseignement, il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant au minimum à 1 place pour 8 à 12 élèves pour les collèges, lycées et établissements supérieurs. Pour les groupes scolaires, un local vélo d'une superficie minimale de 20 m² sera réalisé. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Chapitre 6 : réseaux, gestion des eaux et assainissement<br>6.1 Desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication<br>6.1.1 Réseaux de chaleur | Le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire dans les secteurs identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique.<br>Pour les constructions neuves ou existantes ne comportant qu'un seul logement, cette obligation de raccordement ne s'impose pas.<br>L'étude du raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs desservis identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique.<br>Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz). | Le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire dans les secteurs identifiés sur le plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique.<br>L'étude du raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs non-identifiés sur le plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), ~~sauf impossibilité technique.~~<br>Pour les constructions neuves ou existantes ne comportant qu'un seul logement, cette obligation de raccordement ne s'impose pas.<br>Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions* nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux, tels que les techniques et matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz). |
| 6.2.1 Alimentation en eau potable | Toute construction* requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, en suivant les prescriptions du gestionnaire et son schéma de distribution d'eau potable, le cas échéant.<br>Les principes généraux sont les suivants :<br>- garantir la séparation stricte du réseau d'eau potable vis-à-vis d'autres fluides ;<br>- garantir l'étanchéité du système ;<br>- garantir la durabilité du réseau d'eau potable dans une logique d'analyse de cycle de vie des matériaux ; | Toute construction* requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, en suivant les prescriptions du gestionnaire et son schéma de distribution d'eau potable, le cas échéant.<br>Les principes généraux sont les suivants :<br>- garantir la séparation stricte du réseau d'eau potable vis-à-vis d'autres fluides ;<br>- garantir l'étanchéité du système ;<br>- garantir la durabilité du réseau d'eau potable dans une logique d'analyse de cycle de vie des matériaux ; |



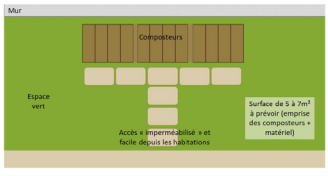
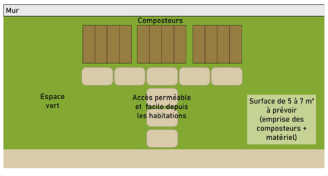


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | - sécuriser le réseau d'eau potable face aux pollutions de tout type ;<br>- préserver la santé des personnes et l'environnement. | - sécuriser le réseau d'eau potable face aux pollutions de tout type ;<br>- préserver la santé des personnes et l'environnement.<br>Dans le cadre de la préservation de la nappe hydrominérale d'Enghien-les-Bains, située pour Plaine Commune dans la partie ouest d'Epinay-sur-Seine et affichée sur le plan de zonage détaillé de la commune (document 4-2-2-2) :<br>**Au sein de la zone de vigilance faible doivent être interdits :**<br>- tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;<br>- toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place, est à favoriser ;<br>- tout projet de géothermie ;<br>- tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de Saint-Ouen sont autorisés.<br>**Au sein de la zone de vigilance faible, doivent être autorisés sous conditions :**<br>- tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint-Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrant) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint-Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis |

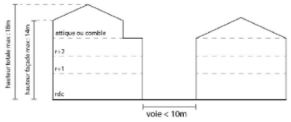
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | préalable d'un hydrogéologue agréé et de l'avis de la ville d'Enghien-les-Bains ;<br>- les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relation les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du déblai de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.<br><br>**Au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermale, doivent être autorisés sous conditions :**<br><br>- les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction, *etc.*), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue ;<br>- les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relation les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du déblai de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 6.2.3 Gestion alternative des eaux pluviales et protection des cours d'eau | Le paragraphe ci-contre n'existait pas dans le document d'urbanisme arrêté | 6.2.3 Gestion alternative des eaux pluviales et protection des cours d'eau<br><br>***Protection des cours d'eau et des rus***<br><br>Les cours d'eau du territoire sont inscrits au Plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3). Ils bénéficient de mesures de protection inscrites dans l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue (document n°3-2-3). |
| 6.3.3 Modalités de réalisation d'un espace dédié au compostage des biodéchets |  |  |

4-1-2-1 REGLEMENT PARTIE 2 – REGLEMENTS DE ZONES

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UMT<br>Chapitre 3 – Nature en ville<br>3.2 les aspects quantitatifs<br>3.2.1 Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre | Tableaux 2 (Coefficients d'espaces végétalisés) et 3 (coefficients d'espaces de pleine terre)<br>2e colonne : 100 < t ≤ 200 | Tableaux 2 (Coefficients d'espaces végétalisés) et 3 (coefficients d'espaces de pleine terre)<br>2e colonne : ~~100 <~ t ≤ 200<br>○ Coefficients d'espaces végétalisés (%) (tableau 2)<br>Profondeur p (m) / Terrain t (m²) : 100 <t ≤ 200 ; 200 <t ≤ 500 ; 500 <t ≤ 1000 ; t > 1000<br>p ≤ 10 : 5 ; 5 ; 10 ; 15<br>10 < p ≤ 20 : 5 ; 10 ; 15 ; 20<br>20 < p ≤ 30 : 5 ; 15 ; 20 ; 25<br>30 < p ≤ 40 : 10 ; 15 ; 25 ; 30<br>40 < p ≤ 80 : 15 ; 20 ; 30 ; 35<br>p > 80 : 20 ; 25 ; 35 ; 40<br>○ Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)<br>Profondeur p (m) / Terrain t (m²) : 100 <t ≤ 200 ; 200 <t ≤ 500 ; 500 <t ≤ 1000 ; t > 1000<br>p ≤ 10 : 5 ; 5 ; 5 ; 5 |
| Zone UM<br>2.5 - Hauteur des constructions |  | <br>Mise en cohérence du schéma avec le règlement écrit : le règlement écrit limite la hauteur à R+2+Attique ou comble, tandis que le schéma indiquait "R+1 / R+2 / R+3". Ce dernier a été corrigé par cohérence avec le règlement écrit. |



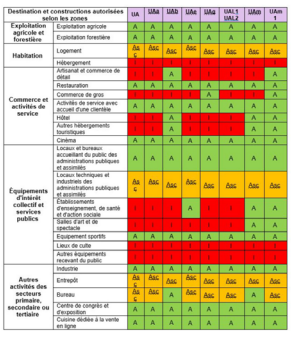
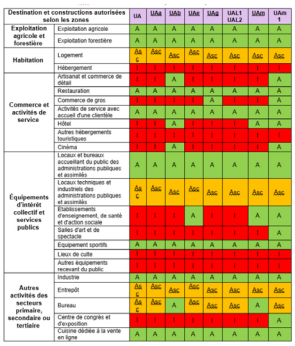


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UM<br>4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions | Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).<br>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UMh et UMs. | Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).<br>~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UMh et UMs.~~ |
| Zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UE et UG | | La règle relative au coefficient de compensation de la pleine terre a été supprimée par erreur lors des modifications des règlements de zone. La règle est réintégrée comme suivant :<br>*Dans les zones UMD, UMT, UM, UC, UE et UG :*<br>3.2.2 Le coefficient de compensation de la pleine terre :<br>Le coefficient de compensation de la pleine terre* défini à la section 3.2.3 de la Partie 1 du règlement est applicable. |
| Zones UMT, UM, UC, UH, UG, UVP et N | | Afin d'appliquer les règles de coefficient de pleine terre renforcée en secteur de Trame verte et Bleue et le calcul de la profondeur de la parcelle, un renvoi est ajouté dans les chapitres 3 Nature en Ville des règlements de zone à la section 3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs<br>*Dans les zones UMT, UM, UC, UH, UG, UVP et N :*<br>3.2 - ~~Les aspects quantitatifs~~ Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs<br>Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 3.2) |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UH – 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives<br>2.2.1.3 - Dans le secteur UHj2 | **Pour les constructions* nouvelles :**<br>L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, sur la limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3,50 mètres.<br>Dans une bande de 4 mètres calculée à partir de la limite de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 45° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite. | **Pour les constructions* nouvelles :**<br>L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, sur la limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3,50 mètres et que celle-ci se limite à un niveau* (rez-de-chaussée).<br>Dans une bande de 4 mètres calculée à partir de la limite séparative* de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 10° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite. |
| Zone UH<br>4.4 Traitement et usage des toitures<br>4.4.1.1 Dans la zone UH générale et dans les secteurs UHj1, UHj2, UHj3 | Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses* défini à la section 3.3 de la Partie 1 du règlement n'est pas applicable. Les constructions* peuvent toutefois être en partie végétalisées pour favoriser le rafraîchissement des constructions* et des îlots*. | Les règles de destination des toitures, prévues au paragraphe 4.4.4 des dispositions générales (Partie 1 du règlement) ne sont pas applicables en zone UH.<br>Toutefois, les toitures des constructions* peuvent être ~~en partie~~ végétalisées pour favoriser le rafraîchissement des constructions* et des îlots*, ou être équipées de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UA<br>1.1 les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites<br>Modification des destinations autorisées dans la zone UA et ses sous-secteurs |  |  |
| Zone UA<br>Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols<br>1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions | Les constructions* à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ont pour type d'activité la logistique métropolitaine et urbaine* :<br>Dans le secteur UAL1 et UAL2 dès lors que les constructions* de plus de 1 500 m² présentent une mixité programmatique vers la sous-destination* industrie pour une répartition 80% entrepôt de type logistique métropolitaine et urbaine* et 20% industrie ; | Les constructions* à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ont pour type d'activité la logistique métropolitaine et urbaine* :<br>Dans le secteur UAL1 et UAL2 dès lors que les constructions* de plus de 1 500 m² présentent une mixité programmatique vers la sous-destination* industrie et respectent les proportions suivantes : 80% maximum d'entrepôt de type logistique métropolitaine et urbaine*, et 20% minimum d'industrie ; |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UA – 4.4 Traitement et usage des toitures<br>4.4.1 Règle générale | Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express et aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain, etc.). Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction. | Toutefois, les dispositions relatives au recul* des édicules et équipements techniques par rapport au nu général* de la façade* ne s'appliquent pas aux constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, ~~et~~ aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain, *etc.*) et aux équipements de transports publics de personnes gérés par la RATP. Ces édicules et équipements techniques font l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'assurer leur bonne intégration à la construction. |
| Zone UA<br>Chapitre 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions<br>4.3 Qualité architecturale et aspect des constructions<br>4.5 Traitement des clôtures | Toutefois, la hauteur des clôtures* est limitée à :<br>- 3 mètres ;<br>- 2 mètres le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires, qui peuvent être des relais de biodiversité et des corridors écologiques. | Toutefois, la hauteur des clôtures* est limitée à :<br>- 3 mètres ;<br>- 2 mètres le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires, qui peuvent être des relais de biodiversité et des corridors écologiques, sauf pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express pour lesquelles la hauteur des clôtures est également limitée à 3 mètres. |
| Zone UG<br>4.4 traitement et usages des toitures terrasses | Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.4).<br>Toutefois, les toitures des constructions* sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions* et des îlots*. | Les règles de destination des toitures, prévues au paragraphe 4.4.4 des dispositions générales (Partie 1 du règlement) ne sont pas applicables.<br>Toutefois, les toitures des constructions* peuvent être végétalisées pour favoriser le rafraîchissement des constructions* et des îlots*, ou être équipées de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zones UG – 5.2 Stationnement | Dans les secteurs UGc et UGb :<br>Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. | Dans le~~s~~ secteur~~s UGc et UGb~~ UGtc :<br>Le nombre de place de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. |
| Zones UG – 5.2 Stationnement | Dans le secteur UGmi :<br>Le nombre de place de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues non motorisés nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions* et installations est apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur. Cette disposition ne s'applique pas au stationnement des deux-roues non motorisés des constructions* destinées au bureau. | Dans le secteur UGmi :<br>Suppression du paragraphe |
| Zones UG – 5.2 Stationnement | Dans le secteur UGged :<br>Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher*. | Suppression du paragraphe |
| ZONE UVP<br>CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX<br>Suppression de la mention des projets dédiés au sous-secteur UVPL1 | Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :<br>• **le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ;<br>• **Le secteur UVPL** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ainsi qu'aux équipements sportifs et **un sous-secteur UVPL1** dédié aux équipements | Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés :<br>• **le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ;<br>• **Le secteur UVPL** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ainsi qu'aux équipements sportifs, **un sous-secteur UVPL1** dédié aux équipements sportifs |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis | et aux établissements d'enseignement ~~de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis,~~ |
| Zone N<br>1-2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions | Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :<br>1-2-1 Dans l'ensemble de la zone N<br>Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ; | Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages, sont admis les constructions*, usages des sols et natures d'activités suivants :<br>1-2-1 Dans l'ensemble de la zone N<br>Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie, aux transports, à la sécurité incendie ou à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; |





## 4-1-2-2 REGLEMENT DES ZONES UP – ZONES DE PROJET

**Pour l'ensemble des zones UP :**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **CHAPITRES RELATIFS A LA NATURE EN VILLE**<br>Suppression des règles relatives aux coefficients de pleine terre relatives aux terrains situés en continuité ;<br>Remplacement de ces règles par un renvoi aux règles des dispositions générales relatives aux coefficients de pleine terre renforcés, de manière à uniformiser les règles sur l'ensemble du territoire.<br>Conservation des règles relatives aux terrains disposant de plus de 30% de pleine terre depuis 10 ans, en dehors de la TVB ; | o les projets situés sur des terrains* disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre, y compris si les coefficients de pleine terre* imposés par le règlement de zone sont moins importants ;<br>o les projets situés sur un terrain* repérés comme appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent :<br>  ○ à minima produire 30% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain* est inférieur ;<br>  ○ préserver le taux initial de pleine terre du terrain* si celui-ci est compris entre 30% et 50% ;<br>  ○ conserver à minima 50% de pleine terre si le taux initial de pleine terre du terrain est supérieur à 50%.<br>o les projets situés sur un terrain* repéré comme étant contigu à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité dont il n'est pas séparé par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation générale (seconde peau) sur le plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), doivent produire 10 | ***A/ Règles quantitatives (générales) :***<br>*Règles quantitatives issues du règlement de zone*<br>*Les projets situés sur des terrains disposant de plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans doivent préserver au moins 30% de pleine terre*<br>*3.2.1.2 Les coefficients de pleine terre renforcés en secteur de Trame Vert et bleue*<br>Les règles relatives aux coefficients de pleine terre renforcés en secteur de Trame Verte et Bleue figurant à la section 3.2.1.2 de la Partie 1 du règlement sont applicables (document n°4-1-1). |

| | | |
|---|---|---|
| | points de pleine terre* de plus que le coefficient de pleine terre* exigé par le règlement de zone.<br><br>En cas de cumul des règles énoncées ci-dessus, le coefficient de pleine terre* le plus élevé est applicable.<br><br>Si une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est couverte partiellement ou entièrement par une continuité écologique, repérée sur le plan de la trame verte et bleue (document n°4.-2-3), elle doit produire 35% de pleine terre à l'échelle de la partie de l'opération d'aménagement couverte par la continuité écologique. La pleine terre située sur les espaces publics de l'opération d'aménagement est incluse dans le calcul. | |





**4-1-2-2-1 Zones UP – Tartres**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX** | La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :<br>• le secteur UP20a correspondant au secteur de projet entre l'avenue Stalingrad et les rues Rosa Bonheur (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine) et Wangari Muta-Maathai (Stains);<br>• le secteur UP20b, correspondant aux autres secteurs de projets sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains. | La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs :<br>• le secteur UP20a correspondant au secteur de projet entre l'avenue Stalingrad et les rues Rosa Bonheur (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine) et Wangari Muta-Maathai (Stains), ainsi que la frange le long de la rue Toussaint Louverture ;<br>• Le secteur UP20b, correspondant aux autres secteurs de projets sur les communes de Saint-Denis - Pierrefitte-sur-Seine et de Stains. |
| 3.4 Obligation en matière d'espaces plantés en toiture terrasse | Cette section ne s'applique pas pour les toitures* présentant une pente.<br>**La végétalisation des toitures terrasses* non privatives**<br>Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse* devra être végétalisée. La végétalisation devra respecter à minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.<br>La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.<br>Il sera utilisé des revêtements d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures* végétalisées. Afin de préserver | Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les toitures de ces constructions* sont en partie végétalisées pour favoriser au maximum le rafraîchissement des constructions* et des îlots*.<br>Cette section ne s'applique pas pour les toitures* présentant une pente.<br>• **La végétalisation des toitures terrasses* ~~collectives non privatives~~**<br>Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse* devra être végétalisée. La végétalisation devra respecter à minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | l'écosystème de la toiture* à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche.<br>Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture* végétalisée sur les constructions* ou parties de construction* d'une hauteur maximum de 25m.<br>Les toitures terrasses* non privatives végétalisées sont accessibles a minima pour permettre leur entretien, et éventuellement aux usagers de la construction*.<br>**La végétalisation des toitures terrasses privatives**<br>30 % de la superficie de la toiture-terrasse* devra être végétalisée.<br>Les toitures terrasses* plantées privatives comporteront au moins 0,5 mètre d'épaisseur de terre végétale.<br>Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. | d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale.<br>La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur.<br>Il sera utilisé des revêtements d'étanchéité visant à minimiser au maximum leur impact écologique dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures* végétalisées. Afin de préserver l'écosystème de la toiture* à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche.<br>~~Un hôtel à insectes sera installé pour chaque tranche de 100 m² de toiture* végétalisée sur les constructions* ou parties de construction* d'une hauteur maximum de 25m.~~<br>Les toitures terrasses* collectives ~~non privatives~~ végétalisées sont accessibles a minima pour permettre leur entretien, et éventuellement aux usagers de la construction*.<br>• **La végétalisation des toitures terrasses privatives**<br>30 % de la superficie de la toiture-terrasse* devra être végétalisée.<br>Les toitures terrasses* plantées privatives comporteront au moins 50 cm d'épaisseur de terre végétale. |
| 5.2 Stationnement<br>5.2.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés | Tableau des normes selon la destination :<br>**Logement locatif à caractère social** (financé avec un prêt aidé de l'État) **et logements en bail réel solidaire (BRS)** | Tableau des normes selon la destination :<br>**Logement locatif à caractère social** (financé avec un prêt aidé de l'État), **logements locatifs intermédiaires mentionnées à l'article L 151-34 1° et 1° du Code l'urbanisme**, **et logements en bail réel solidaire (BRS)** |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5.2 Stationnement<br>5.2.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés | Tableau des normes selon la destination :<br>**Bureau**<br>Il peut être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. | Tableau des normes selon la destination :<br>**Bureau**<br>Les normes applicables pour le bureau sont celle du chapitre 5.2.2.3.de la partie 1 du Règlement écrit.<br>~~Il peut être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.~~ |

#### 4-1-2-2-2 Zones UP – Aubervilliers

Aucune modification

#### 4-1-2-2-3 Zones UP - Épinay-sur-Seine

Aucune modification.

#### 4-1-2-2-4 Zones UP - L'Ile-Saint-Denis

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| UP11 – 5.2.4 Normes de stationnement | Le nombre de places de stationnement voiture, deux roues motorisées et vélos créées, doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports collectifs. | Le nombre de places de stationnement voiture et deux roues motorisées créées, doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation, des besoins de l'opération de construction et de la proximité des transports collectifs.<br>Deux roues non motorisées : 1 place de vélos pour 10 employés |

#### 4-1-2-2-5 Zones UP - La Courneuve

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Zone UP31<br>Chapitre 2<br>2.1.1 Dispositions générales | La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies. | La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise publique ou des voies publiques ou privées. |

#### 4-1-2-2-6 Zones UP - Pierrefitte-sur-Seine

Aucune modification.





#### 4-1-2-2-7 Zones UP - Saint-Denis

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Règlement de zone UP33m<br>2.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale | L'alignement est libre. Toutefois, en cas d'implantation en recul des voies et emprises publiques, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et traité de manière paysagère | L'alignement est libre. Toutefois, en cas d'implantation en recul des voies et emprises publiques, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et traité de manière paysagère. Ce recul minimum paysager ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. |
| Règlement de zone UP33M<br>2.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale | **En bordure de certaines emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale**<br><br>Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des parcs et jardins et des berges de la Seine, lorsque la construction comporte des vues, le retrait est au moins égal à 1,90 mètres. | **En bordure de certaines emprises publiques ~~ou privées ouvertes à la circulation générale~~**<br><br>Pour les constructions implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des parcs et jardins et des berges de la Seine, lorsque la construction comporte des vues, le retrait est au moins égal à 1,90 mètres. |
| Règlement de zone UP33M -<br>3.2 - Obligations en matière d'espaces libres au sol<br>3.2.2 : Exceptions | Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :<br>[…] | Ces règles quantitatives ne s'appliquent pas :<br>[…]<br>De plus, des surfaces d'espace de pleine terre différentes de celles résultantes de l'application de la section 3.2 : Règles quantitatives du présent règlement peuvent être autorisées en application des règles alternatives prévues à la section 3.2.2 de la Partie 1 du règlement (définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones). |
| Règlement de zone UP33M -<br>4.2 - Rythme | En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 m, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15m, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant | En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 m, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15m, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins deux des éléments suivants :<br>• soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3,<br>• soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,<br>• la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements<br>• la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions de la section 2.1. | compte des constructions voisines et de la forme urbaine de la voie sur laquelle elle s'implante. Cette rupture se traduira par l'utilisation d'au moins ~~deux~~ un des éléments suivants :<br>• soit par un dépassement de 6 mètres maximum par rapport à la hauteur maximale autorisée sur un maximum de 50% du linéaire de la façade, dans le respect des dispositions des sections 2.2 et 2.3,<br>• soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade,<br>• la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements<br>• la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions de la section 2.1. |
| Règlement de zone UP33M<br>4.8.1 - Clôtures sur voies ou emprises publiques ou dans les marges de recul | La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture qui devra respecter les règles ci-dessous. À défaut de clôture, un marquage au sol clair et de qualité devra définir la limite entre l'espace public et l'espace privé.<br>En limite de voies ou d'emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront constituées d'une partie basse pleine composée de matériaux pérennes, d'une hauteur minimum de 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres (partie basse pleine + partie haute ajourée). | La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture qui devra respecter les règles ci-dessous. À défaut de clôture, un marquage au sol clair et de qualité devra définir la limite entre l'espace public et l'espace privé.<br>En limite de voies ou d'emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures seront constituées soit :<br>• par une partie basse pleine composée de matériaux pérennes, d'une hauteur minimum de 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif ajouré. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres (partie basse pleine + partie haute ajourée).<br>• par une haie vive dense, doublée d'une clôture. |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Règlement de zone UP33M<br>3.4 : Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse<br>Introduction d'une règle alternative abaissant l'épaisseur de substrat à 30 centimètres dans le cas de constructions en structure en matériaux biosourcés ou géosourcés | | **3 4 3 - Règle alternative**<br>Pour les constructions dont la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés, l'épaisseur minimale de la couche de substrat est ramenée à 30 centimètres pour les toitures terrasses non privatives en dessous de 26 mètres de haut, et pour l'ensemble des toitures-terrasses privatives. |
| Règlement de zone UP34e<br>3.4 : Obligations en matières d'espaces plantés en toiture terrasse<br>Introduction d'une règle abaissant l'épaisseur de substrat minimum à 30 centimètres dans le cas de constructions en structure en matériaux biosourcés ou géosourcés | La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur. | La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur. Cette épaisseur est ramenée à 30 centimètres pour les bâtiments pour lesquels la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés. |
| Règlement de zone UP36EM<br>3.4 : Obligations en matières d'espaces plantés en toiture terrasse<br>Introduction d'une règle abaissant l'épaisseur de | La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur. | La couche de substrat devra, au minimum, mesurer 50 cm d'épaisseur. Cette épaisseur est ramenée à 30 centimètres pour les bâtiments pour lesquels la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés. |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| substrat minimum à 30 centimètres dans le cas de constructions en structure en matériaux biosourcés ou géosourcés | | |
| UP39 – 12.4 Normes de stationnement des deux-roues non-motorisés | 1 place = 1,2 m² (dégagement compris) | 1 place = 1,5 m² (dégagement non compris) |
| UP22 – 2.4.6 Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés | 1 place = 1,2 m² (dégagement compris) | 1 place = 1,5 m² (dégagement non compris) |
| UP39 – 12.4 Normes de stationnement des deux-roues non-motorisés | Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure | Suppression du paragraphe |
| UP22 – 2.4.6 Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés | Aucune place ne sera exigée pour les ouvrages qui ne génèrent pas de surface de plancher en superstructure | Suppression du paragraphe |
| UP39 – Partie 1 | **LES MEUBLES DE TOURISME**<br>Les meublés de tourisme sont soumis à une double législation :<br>Au titre du code du tourisme : tout propriétaire désirant proposer son habitation comme un meublé de tourisme doit au préalable en faire la déclaration à la mairie de la commune où est situé le meublé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence | Suppression du paragraphe |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | principale du loueur (c'est-à-dire qu'il y vit au moins 8 mois dans l'année).<br>Au titre du code de la construction et de l'habitation : la mise en location d'un bien en meublé de tourisme constitue un changement d'usage des lieux. Le changement d'usage doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la mairie. Cette autorisation est conditionnée à une compensation c'est-à-dire à la transformation d'un autre local en habitation.<br>Un règlement spécifique traite des changements d'usage qui s'applique pour les meublés touristiques (règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation). | |
| UP39 – Article UP39 13 | Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations s'appliquent à l'occasion des constructions et aménagements nouveaux, et modification de l'emprise de la ou des constructions. | Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations s'appliquent à l'occasion des constructions et aménagements nouveaux, et modification de l'emprise de la ou des constructions.<br>Par ailleurs, les règles présentes à la section 3.2.4 de la partie 1 du règlement (document n°4.1.1) relative aux arbres, à la préservation et aux conditions d'abattage et de compensation sont applicables. |
| Zone UP39<br>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS | **Mixité dans l'habitat**<br>Les règles relatives à la mixité dans l'habitat prévues à la section 1.2 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) ne sont pas applicables. | **Mixité dans l'habitat**<br>Les règles relatives à la mixité dans l'habitat prévues à la section 1.2 de la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1) ~~ne~~ sont ~~pas~~ applicables. |

**4-1-2-2-8 Zones UP - Saint-Ouen-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Règlement de zone UP24 – Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions | 2.5.2.3 : Dans le secteur UP24b<br>La hauteur maximale des constructions à destination de bureaux ne doit pas excéder 32 mètres, et 22 mètres pour les autres constructions, hors installations techniques. | 2.5.2.3 : Dans le secteur UP24b<br>La hauteur maximale des constructions ~~à destination de bureaux~~ ne doit pas excéder 32 mètres, ~~et 22 mètres pour les autres constructions,~~ hors installations techniques. |
| Règlement de zone UP24<br>Chapitre 3 : Nature en Ville<br>3.1 Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ou des espaces verts de pleine terre | 3.1.1 : Dans les secteurs UP24-1 à UP24-7 et dans le secteur UP24-9<br>(...)<br>3.1.2 - Dans le secteur UP24-8<br>(...) | 3.1.1 : Dans les secteurs UP24-1 à UP24-6 et dans le secteur UP24-9<br>(...)<br>3.1.2 - Dans les secteurs UP24-7 et UP24-8<br>(...) |
| Règlement de zone UP24<br>Chapitre 3 : Nature en Ville<br>3.1 Parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ou des espaces verts de pleine terre /<br>3.1.2 Dans les secteurs UP24-7 et UP24-8 | Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise. | Néanmoins, une surface minimum d'espaces verts de pleine terre différente pourra être admise :<br>• en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain ;<br>• pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction, à l'exception des constructions des sous-destinations « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée. |





| | | |
|---|---|---|
| Règlement de zone UP24<br>Chapitre 5 : Déplacement et stationnement<br>5.2.1.1 - Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions | Dans les secteurs UP24-2 et UP24-6, aucune norme n'est imposée. | Dans les secteurs UP24-2 et UP24-6, aucune norme n'est imposée. Cependant, pour les constructions neuves à destination de bureaux, il pourra être réalisé au maximum une place de stationnement par tranche entamée de 150m² de surface de plancher de bureaux. |
| Règlement de zone UP24<br>5.2.1.7 - Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisés | Pour toute construction nouvelle, un espace couvert au moins doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés et réservé à cet usage, d'accès facile depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol.<br>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des deux roues peut être aménagé en surface et sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Un emplacement, pour les deux roues non motorisées, correspond à 1,50 m².<br>Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, doit être prévu un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale de :<br>• 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ;<br>• 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.<br>Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place par tranche complète de 8 à 12 élèves.<br>Pour les constructions à destination de bureau : Un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une | Dans les secteurs UP24-1 à UP24-7 et dans le secteur UP24-9<br>Pour toute construction nouvelle, un espace couvert au moins doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés et réservé à cet usage, d'accès facile depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol.<br>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des deux roues peut être aménagé en surface et sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Un emplacement, pour les deux roues non motorisées, correspond à 1,50 m².<br>Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, doit être prévu un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale de :<br>• 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ;<br>• 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales.<br>Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place par tranche complète de 8 à 12 élèves.Pour les constructions à destination de bureau : Un espace, qui peut |

| | | |
|---|---|---|
| | surface minimale correspondant à 1,5% de la surface de plancher créée.<br><br>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 2 emplacements pour 250 m² de surface de plancher créés.<br><br>Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher destinées au commerce et activité de services : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.<br><br>Pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.<br><br>Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. | être constitué de plusieurs emplacements, d'une surface minimale correspondant à 1,5% de la surface de plancher créée.<br><br>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 2 emplacements pour 250 m² de surface de plancher créés.<br><br>Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher destinées au commerce et activité de services : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.<br><br>Pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Il devra être aménagé au minimum 1 place pour 10 employés.<br><br>Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement.<br><br>**Dans le secteur UP24-8 :**<br><br>Les règles applicables concernant les normes stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 5.2). |
| Règlement de zone UP24 -<br><br>5.2.2 - Dans les secteurs UP24a à UP24e<br><br>5.2.2.1 - Normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés | Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :<br><br>Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 chambres. | Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :<br><br>Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 30 chambres. |
| | | |





| | | |
|---|---|---|
| Règlement de zone UP25a | | Réintroduction du règlement de zone UP25a (relatif au secteur Ex-Usine Wonder – Rue des Rosiers) existant au PLUi approuvé au conseil de territoire du 25 février 2020 ayant été supprimé au sein du règlement écrit du dossier de révision arrêté, mais toujours présent au règlement graphique. Les projets sont en cours de réalisation sur ces terrains (phase chantier). |

**4-1-2-2-9 Zones UP – Stains**

Aucune modification.

**4-1-2-2-10 Zones UP – Villetaneuse**

Aucune modification.

## 4-1-3 REGLEMENT PARTIE 3 - PATRIMOINE BATI

### 4-1-3-1 Préambule

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. La protection juridique de la protection du patrimoine bâti<br>2.1. Le cadre général | | Le texte suivant est ajouté à la fin du 1er paragraphe :<br>Lorsqu'un projet doit, en vertu des textes qui lui sont applicables, être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et que ce dernier les y autorise, il peut être dérogé aux prescriptions des fiches relatives aux extensions et surélévations visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate. |

### 4-1-3-2 Ensemble des fiches patrimoine

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Dans les Prescriptions<br>Partie sur les Dispositifs et ouvrages techniques | Interdiction de pose des appareils de climatisation extérieurs sur ... | Interdiction de pose des appareils ~~de climatisation extérieurs~~ techniques du type climatiseurs, pompes à chaleur sur ... |
| Dans les Prescriptions<br>Partie sur les Dispositifs et ouvrages techniques | Possibilité d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques sous réserve de leur intégration urbaine et architecturale et s'ils ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate | Possibilité d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques sous réserve de leur intégration urbaine et architecturale ~~et~~ **ou** s'ils ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate |





### 4-1-3-2-1 Fiches patrimoine bâti – Aubervilliers

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche AUB056 Compagnie des entrepôts et magasins généraux de Paris – Parc et secteur Mauvin<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Démolition | | Ajout de la mention :<br>• Démolition partielle possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à l'identification de l'ensemble ou qu'elle participe à sa mise en valeur |
| Fiche AUB056 Compagnie des entrepôts et magasins généraux de Paris – Parc et secteur Mauvin<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Travaux sur l'existant | | Ajout de la mention :<br>• Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments |

**4-1-3-2-2 Fiches patrimoine bâti - Épinay-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche EPI027 Cité-jardin Orgemont (ensemble de logements HBM)<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Démolition | | Doublon supprimé :<br>• ~~Démolition partielle possible dans le cadre de travaux de résidentialisation dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction~~ |
| Fiche EPI027 Cité-jardin Orgemont (ensemble de logements HBM)<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Extension horizontale/surélévation | • Interdiction de réaliser une extension visible depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate à l'exception de modifications relatives à des répondant aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité - et des aménagements liés à la destination "Equipement d'intérêt collectif et service public" - sous réserve qu'ils s'inscrivent en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la construction et comme un volume secondaire. Sauf à justifier de contraintes particulières, ces aménagements doivent être réalisés de manière à minimiser au maximum leur perception depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate. | Paragraphe remplacé par :<br>• Autoriser les extensions conformément au règlement de la zone UH - Annexe n°1 - Dispositions particulières applicables au secteur UHj1 (Cité Jardin d'Orgemont). |





**4-1-3-2-3 Fiches patrimoine bâti - La Courneuve**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche LCO015 KDI<br>Références cadastrales :<br>Vignettes cadastrales et photo<br>La fiche ne porte plus que sur la parcelle X123 et donc sur le bâtiment A donnant sur le boulevard Pasteur identifié précédemment (le bâtiment B ayant été démoli) | X0080, X0081, X0099, X0101, X0104, X0111, X0112, X0113, X0115<br>   | Substitution des parcelles X0080, X0081, X0099, X0101, X0104, X0111, X0112, X0113, X0115 par la parcelle X0123<br>  |
| Fiches typologie<br>LCO076 Bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron)<br>LCO077 Bâti de bourg<br>LCO078 Bâti de faubourg | PARCELLES CONCERNÉES PAR LA PROTECTION :<br>[…..]<br>*Exemple avec la fiche LCO083 Bâti d'origine édilitaire* | ~~PARCELLES CONCERNÉES PAR LA PROTECTION~~<br>~~[…..]~~<br>VOIR LE PLAN PATRIMOINE DE LA COURNEUVE<br>*Exemple avec la fiche LCO083 Bâti d'origine édilitaire* |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| LCO079 Maison et pavillon<br>LCO080 Immeuble collectif<br>LCO081 Immeuble industriel<br>LCO083 Bâti d'origine édilitaire<br><br>Au sein de chaque fiche Typologie, modification du texte en haut de la page où sont cartographiées les parcelles concernées par les protections |  |  |
| Fiche typologie LCO079 Maison et Pavillon<br>Page où sont cartographiées les parcelles concernées par les protections | | *Suppression de la parcelle AD0016 (correspondant au 47b avenue Roger Salengro) de la cartographie des parcelles concernées* |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche typologie LCO080 Immeuble collectif<br>Page où sont cartographiées les parcelles concernées par les protections | | *Suppression de la parcelle AU0043 (correspondant au 8 rue des Prévoyants / 14 rue Rabelais) de la cartographie des parcelles concernées* |
| Fiche typologie LCO081 Immeuble industriel<br>Page d'illustrations | | *La fiche ne comporte plus d'illustration du site KDI (fiche patrimoine LCO015)* |

**4-1-3-2-4 Fiches patrimoine bâti - L'Île-Saint-Denis**

Aucune modification

**4-1-3-2-5 Fiches patrimoine bâti - Pierrefitte-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche PIE020-VIL015 Cimetière intercommunal des Joncherolles<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Démolition | • Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble | • Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble sauf en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tels que les ouvrages de type crématorium, columbarium, chambre froide, ...<br>Ajout de la mention :<br>• Démolition partielle possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction |

**4-1-3-2-6 Fiches patrimoine bâti - Saint-Denis**

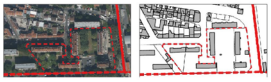
| Emplacement<br>(Section, chapitre, article…) | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche STD008-AUB027 Compagnie des entrepôts et magasins généraux de Paris<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Démolition | • Démolition partielle possible des bâtiments 127 et 129 sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à leur identification ou qu'elle participe à leur mise en valeur | • Démolition partielle possible des bâtiments 127, 128 et 129 sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à leur identification ou qu'elle participe à leur mise en valeur |





| Emplacement<br>(Section, chapitre, article…) | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche STD008-AUB027 Compagnie des entrepôts et magasins généraux de Paris<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Travaux sur l'existant | | Ajout de la mention :<br>• Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments |

**4-1-3-2-7 Fiches patrimoine bâti - Saint-Ouen-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche STO292 Grands collectifs<br>Intégration du 1 rue des Poissonniers à la liste des parcelles concernées | | |
| Adresse | 12 à 22 rue Marcel Bourdarias | 12 à 22 rue Marcel Bourdarias et 1 rue des Poissonniers |
| Parcelles cadastrales | AS0177, AS0180, AS0181 | AS0177, AS0180, AS0181, AS0182 |
| Vignettes photo et cadastre |  |  |

**4-1-3-2-8 Fiches patrimoine bâti – Stains**

Aucune modification





**4-1-3-2-9 Fiches patrimoine bâti – Villetaneuse**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Fiche VIL015 Cimetière intercommunal des Joncherolles<br>Dans les Prescriptions<br>Partie Démolition | • Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble | • Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble sauf en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tels que les ouvrages de type crématorium, columbarium, chambre froide, ...<br>Ajout de la mention :<br>• Démolition partielle possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction |
| Fiche VIL008 – Kiosque Jean-Baptiste Clément<br>Caractéristiques du bâti - Caractéristiques à préserver / mettre en valeur<br>Photos en dernière page de la fiche | Etat de conservation : Moyen | Etat de conservation : très bon (rénovation en 2024)<br>Description de l'immeuble / points d'intérêts : ajout à la fin du paragraphe :<br>Le kiosque a été rénové par la Ville en 2024, dans le respect de l'architecture d'origine, notamment les gardes corps qui ont été remplacés ou restaurés à l'identique<br>*Les photos actualisées transmises par la ville ont été substituées à celles figurant dans la fiche à l'arrêt* |

### 4-1-4 REGLEMENT PARTIE 4 - LISTES DU PATRIMOINE ARBORE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4-1-4-2 Fiches arbres remarquables | *Le projet de révision du PLUi arrêté comprenait 457 arbres remarquables identifiés dans la liste du patrimoine arboré.* | *Suite à l'ajout de 12 arbres remarquables au patrimoine arboré, la révision du PLUi approuvée comprend 469 arbres remarquables identifiés dans la liste du patrimoine arboré.*<br>*Les 12 arbres remarquables ajoutés sont situés dans le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve et Stains, dans une propriété départementale à L'Île-Saint-Denis, le long des routes départementales RD1bis à L'Île-Saint-Denis, RD921 à Saint-Denis, RD1 à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine.* |





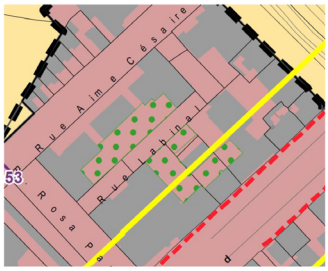
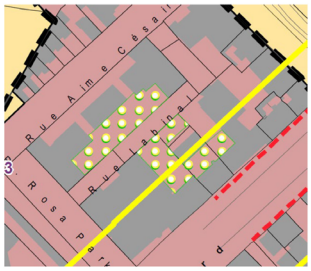
### 4-1-5 REGLEMENT PARTIE 5 - LISTES DES EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES DE LOCALISATION ET PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2. Les servitudes de localisation | SLPAPHP224 : Création d'une passerelle reliant deux futurs bâtiments du CHUGPN | SLPAPHP224 : Création d'une passerelle et/ou d'un franchissement souterrain reliant l'hôpital du CHUSOGPN et le CSMR (Centre de soins médicaux et de réadaptation) de l'AP-HP |
| 2 fois p12 et 3 fois p29 | Société du Grand Paris | Société des Grands Projets |
| 2. Les servitudes de localisation | SLCO179 / Parcelles :<br>H116–I120 – I121 - J : 43 - 49 - 63 - 70<br>- 93 – 94 – 97 -23 – 88 - 89 - 107 – 105 – 106 | SLCO179 / Parcelles :<br>H116–I120 – I121 - J : 43 - 49 - 63 - 70<br>- 93 – 94 – 97 ~~-23 – 88 - 89~~ - 107 – 105 – 106 |
| 1 Emplacement réservé<br>Changement de bénéficiaire | ERRATP166, ERRATP167 et ERRATP168<br>Bénéficiaire : RATP | ERC166, ERC167 et ERC168<br>Bénéficiaire : Commune |
| 1 Emplacement réservé | ERPC140 / Création d'un équipement culturel (allée de Seine) / Commune | ERPC140 / Création d'un équipement sportif ou culturel (allée de Seine) / Plaine Commune |
| 2. Les servitudes de localisation | | *Suppression de la SLPC212* |

## TOME 4-2 – REGLEMENT GRAPHIQUE

PLANS DE ZONAGE (4-2-1 ET 4-2-2)

**Ensemble du territoire**

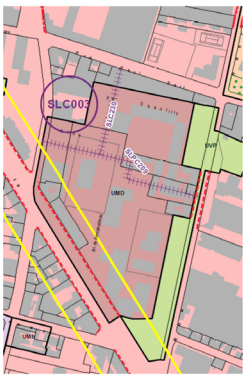
| Emplacement (Section, article, chapitre ...)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Transformation d'EVP (espaces végétalisés à préserver) en EVPr (espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels) au sein des zones UH, UMD, UMT et UM (collectifs et individuels, afin de permettre la réalisation d'espaces de stockages, de cheminement, au sein des jardins résidentialisés. | Exemple, à Saint-Ouen-Sur-Seine :<br> | Exemple, à Saint-Ouen-Sur-Seine :<br> |





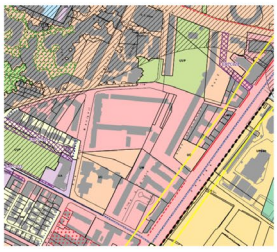
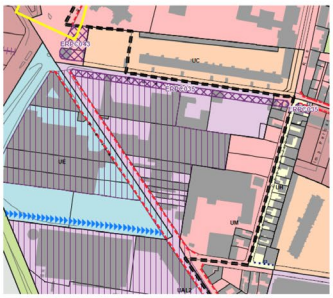
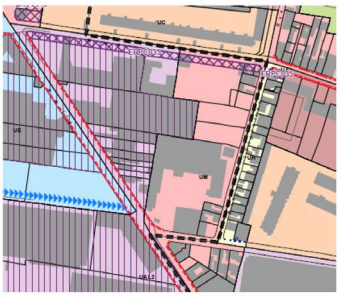
**4-2-2-1 Plan de zonage – Aubervilliers**

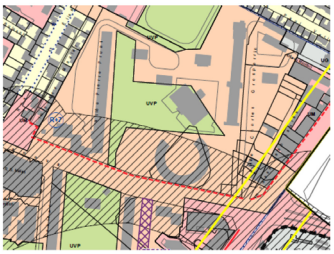
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Linéaire actif<br>Suppression d'un linéaire actif pour permettre la réalisation d'un parvis devant l'école Chnéor, rue du Clos Bénard |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Avenue de la République - Secteur Fusain<br>Changement de zonage UM vers UMD parcelle AZ0016<br>Modification du tracé de la SLPC209<br>Secteur Fusain – Rue Paul Bert<br>Création d'une servitude de localisation SLC230 pour voirie entre la Rue Paul Bert et la SLPC209 |  |  |



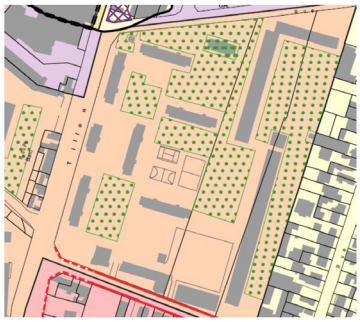


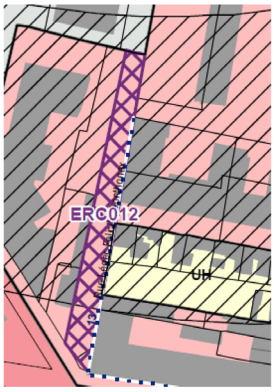
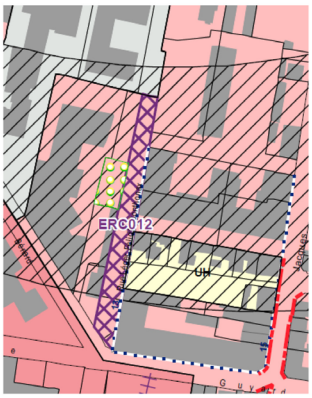
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| NPNRU Emile Dubois - Rue Léopold Rechossière<br>Suppression des deux servitudes de localisation (SLPC208 et SLPC016) |  |  |
| Rue Sadi Carnot<br>Changement de zonage des deux parcelles (U0062 et U0063) de UA vers UM |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| NPNRU Emile Dubois Maladrerie<br>Changement de zonage UVP vers UC pour la parcelle ICADE/OPH |  |  |



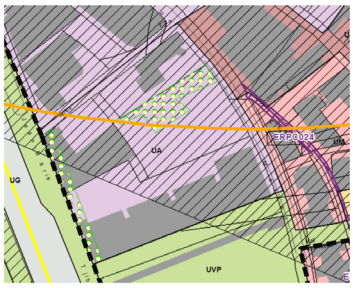
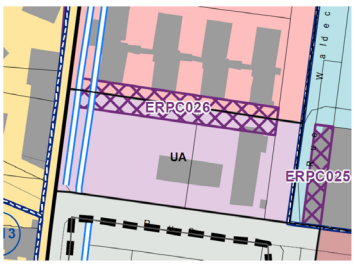
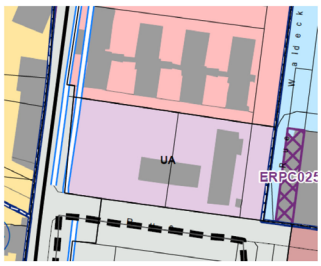


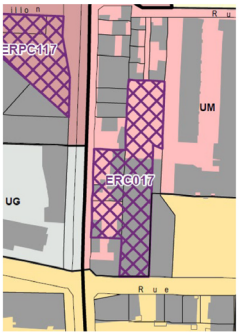
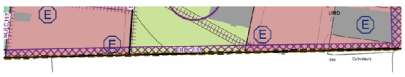
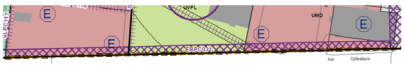
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Jardin des Fabriques (Cité Cochennec)<br>Ajout d'un EVPr pour préserver un espace végétalisé |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue Léger Félicité Sonthonax<br>Parcelle AX0118<br><br>Ajout d'un EVPr pour préserver le patrimoine arboré |  |  |



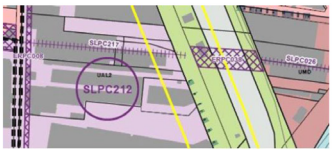
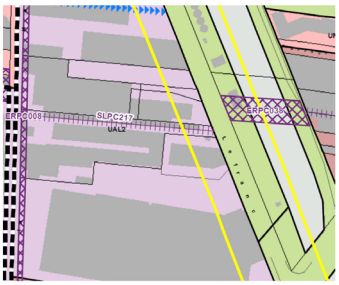


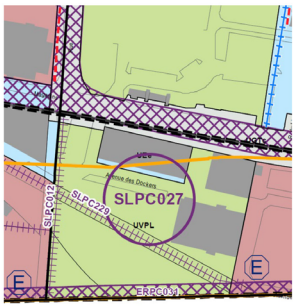
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue Marcel Carne (OAP Marcreux)<br><br>Modification du zonage UMD vers UAm (parcelles OE 135, 201, 199, 215) réserve de la commission d'enquête) |  |  |
| **Emplacement réservé - Rue des Fillettes**<br>Suppression de l'ERPC026 (création d'une voie) entre la rue des Fillettes et la rue Waldeck Rochet |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **Emplacement réservé - Rue Henri Murger**<br>Suppression de l'ERC017 relatif à la création du groupe scolaire du Landy (réalisé) |  |  |
| **Emplacement réservé - secteur Gare des Mines, en limite communale avec Paris**<br>Elargissement léger de l'ERPC031 pour arriver à une largeur de 9.5m |  |  |



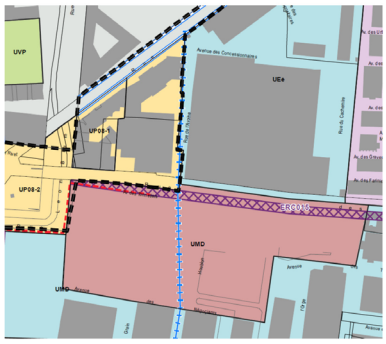
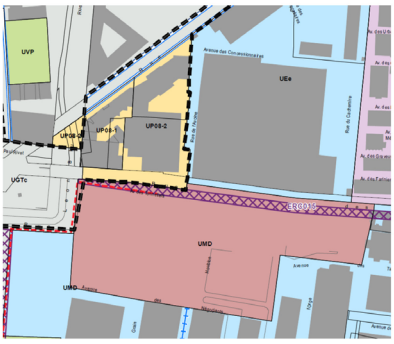


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **Pont de Stains – rue de la Haie Coq**<br>Suppression de la SLPC212 et déplacement de la SLPC217 sur la parcelle plus au sud |  |  |

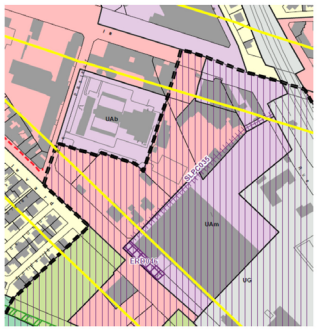
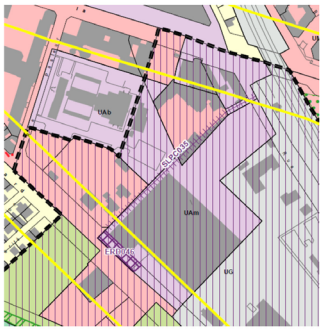
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **ZONAGE – Avenue des Magasins généraux**<br>Changement de zonage :<br>UVPL > UEe<br>Parcelle Q0038<br>Sur l'emplacement d'une construction existante, afin de permettre plus de destinations possibles. Cette construction a vocation à être conservée, celle-ci fait l'objet d'une fiche patrimoine. Le zonage UEe permettra d'ouvrir plus de destinations pour pérenniser / permettre plusieurs usages au sein de celle-ci. |  |  |





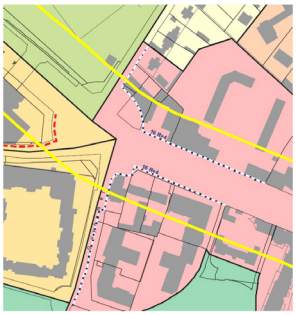
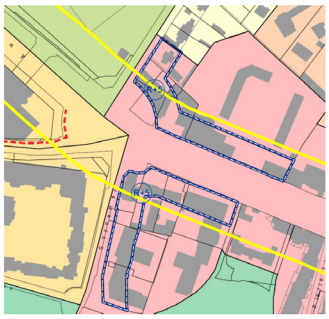
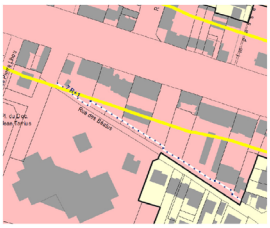
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **Rue du Houblon / secteur des Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)**<br>Suppression partielle d'un tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver entre la rue du Houblon et la rue des Gardinoux / rue du Pillier |  |  |

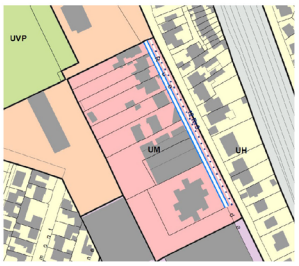
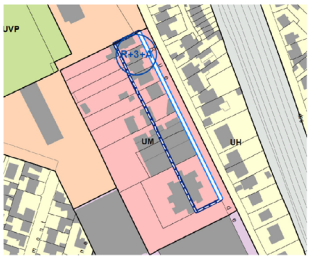
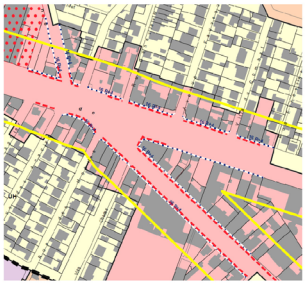
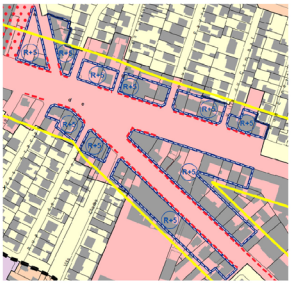
**4-2-2-2 Plan de zonage - Épinay-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 2 rue Pasteur<br>Changement de zonage UM vers UAb pour une partie des parcelles du site du SEDIF (AO270) |  |  |



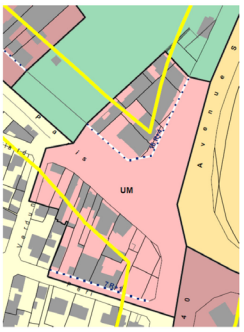
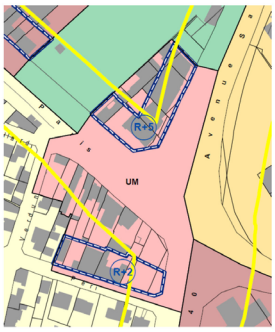


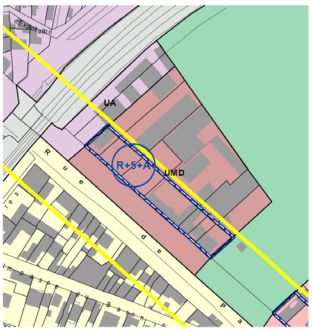
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Carrefour Leclerc / avenue de la République<br>Suppression de hauteur à l'alignement 16m / R+4<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+5 sur une profondeur de 20m |  |  |
| Rue des Béatus<br>Suppression de hauteur à l'alignement 7m / R+1<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+2 sur une profondeur de 20m |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue de l'Yser<br>Suppression de hauteur à l'alignement 12m / R+3<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+3+A sur une profondeur de 20m |  |  |
| Avenue de la République<br>Suppression de hauteur à l'alignement 16m / R+4<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+5 sur une profondeur de 20m |  |  |



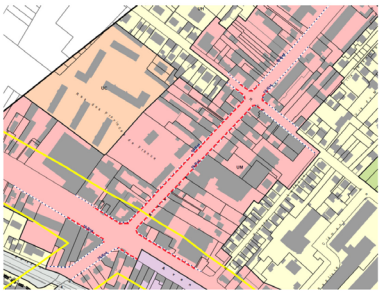
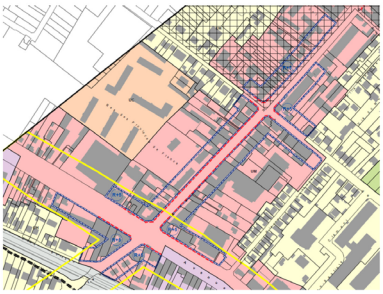


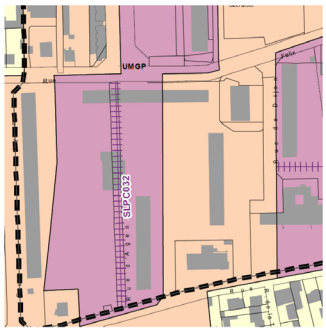
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Avenue Gabriel Péri / angle rue de Paris / Avenue Salvador Allende<br>Suppression de hauteurs à l'alignement 7m / R+1 et 16m / R+4<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+2 et R+5 sur une profondeur de 20m |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue de Paris<br>Suppression de hauteur à l'alignement 20m / R+5<br>Instauration d'un périmètre de hauteur plafond R+5+A sur une profondeur de 20 mètres |  |  |



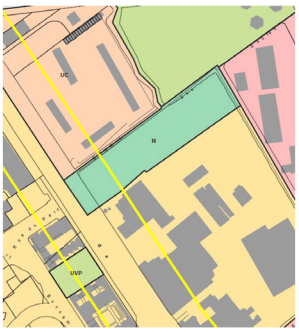


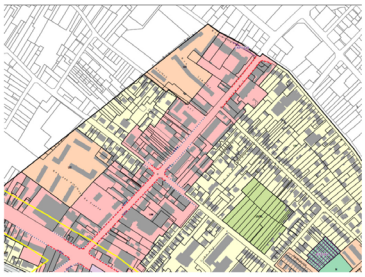
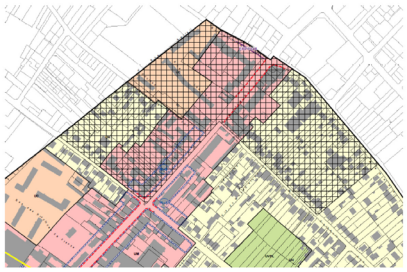
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Avenue Gallieni<br>Suppression de hauteurs à l'alignement 16m / R+4<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+5 sur une profondeur de 20 mètres |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| NPNRU Orgemont<br>Déplacement de la SLPC032, relative à la création d'une voie entre la rue Felix Merlin et la rue d'Orgemont. |  |  |



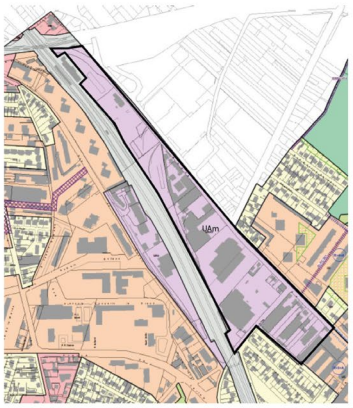
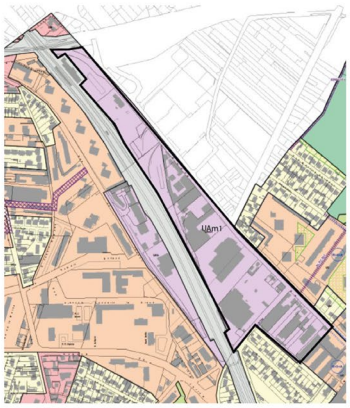


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Laboratoires Eclair, rue de Tassigny<br>Changement de zonage UP37 > N<br>Parcelle N0066<br>Instauration d'un EVP<br>Parcelle I0174 |  |  |

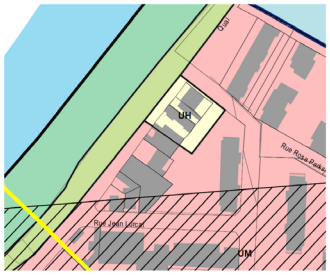
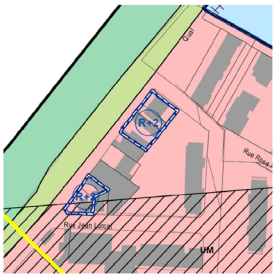
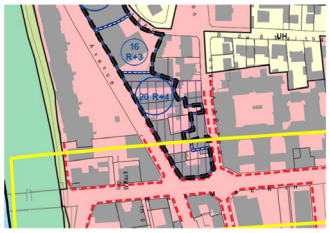
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Secteur Gallieni : introduction au plan de zonage détaillé d'une zone de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-Bains |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Terrains le long de la route de Saint-Leu<br>Changement de zonage UAm vers UAm1 |  |  |

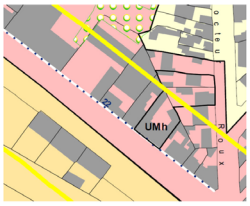
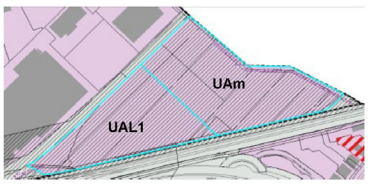
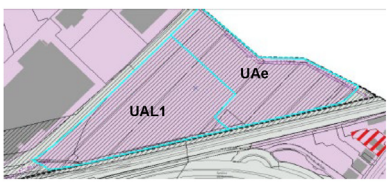
**4-2-2-3 Plan de zonage - L'Ile-Saint-Denis**

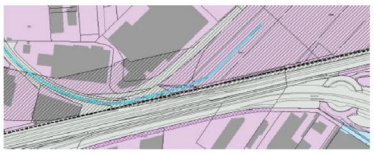
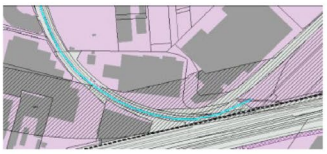
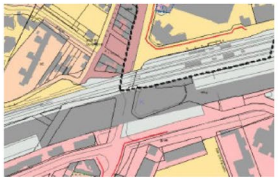
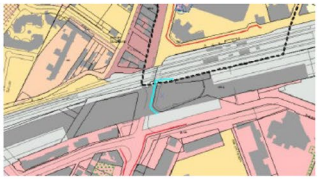
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| NPNRU Quartier Sud<br>Quai de l'Aéroplane / rue Jean Lurçat<br>Changement de zonage UM > UH<br>Parcelles M0035,34,33<br>Instauration de périmètres de hauteur plafond R+2<br>Parcelles M0027 / 29 / 33 / 34 / 35 |  |  |
| Centre Ville / rue Mechin / Avenue Jean Jaurès<br>Suppression du PAPAG 17 – Ilot Jaurès |  |  |





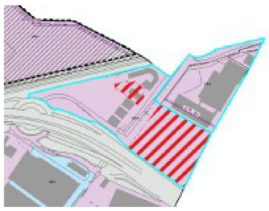
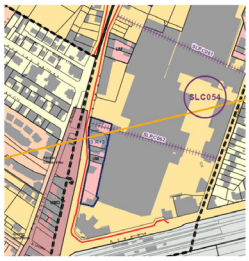
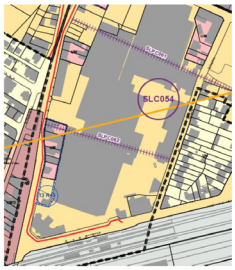
**4-2-2-4 et 4-2-2-5 Plans de zonage - La Courneuve**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Elargissement d'un secteur UMh dans le quartier des Quatre-Routes de manière à englober les parcelles AQ0040 et AQ0060 en totalité |  | <br>Le tracé erroné d'une zone UMh traversant les parcelles AQ40 et AQ60 est corrigé pour englober ces parcelles en totalité. |
| Elargissement de la zone UAL1 et transformation de la zone UAm en zone UAe sur le triangle de Verdun dans la ZAE Mermoz |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Modification du tracé de la servitude de localisation pour voirie SLPC069 relative au prolongement de la voie des Bas Martineau |  |  |
| Remise en place d'un linéaire commercial qui avait été supprimé par erreur sous la gare du Bourget-La Courneuve |  |  |
| Ajout de deux linéaires commerciaux allée du Progrès |  |  |





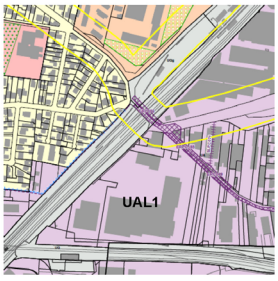
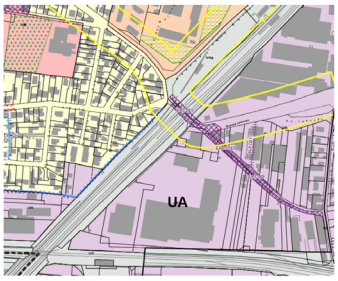
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAE Mermoz<br><br>Modification de la zone UAm vers la zone UAa sur la pointe nord-est de l'avenue Paul Vaillant Couturier<br>Parcelle P0193 |  |  |
| ZAC Quartier de la Mairie<br><br>Changement de zonage UM vers UP12 au 54 boulevard Louis Pasteur<br>Parcelle X0002 |  |  |

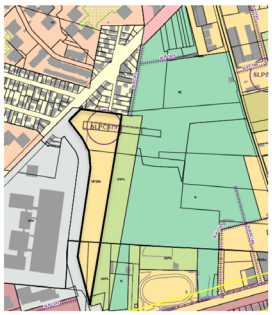
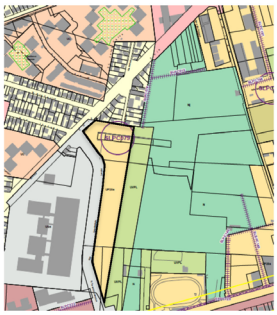
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| NPNRU 4000 Sud<br>Déplacement de deux EVP sur le mail de Fontenay dans la ZAC de la Tours |  |  |





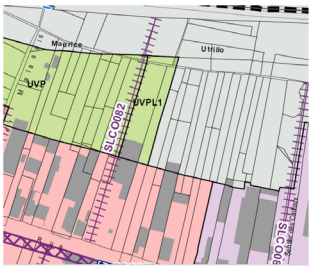
**4-2-2-6 Plan de zonage - Pierrefitte-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Modification de la zone UAL1 vers la zone UA pour la parcelle du CDIF |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC des Tartres<br>AN0018<br>AN0015<br>AN0002<br>AN0003<br>AN0004<br>AN0005<br>D0068<br>H0162<br><br>Modification de zonage (UP20b vers UP20a) sur le secteur le long de la rue Toussaint Louverture |  |  |



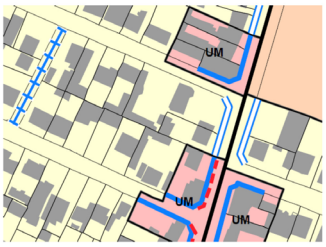
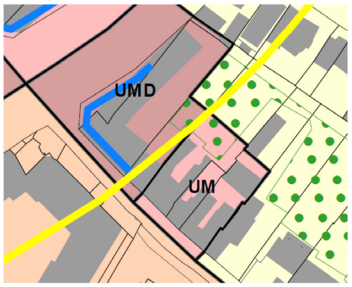
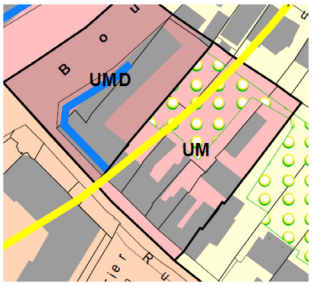


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Secteur Jules Vallès<br>Modification du zonage UVP en UVPL1 et déplacement de la SLCO0082 sur le site de la piscine Claire Supiot |  |  |

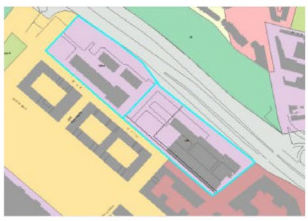
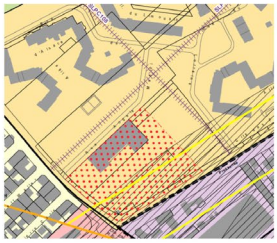
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Boulevard Jean Mermoz<br>Modification du zonage UMD vers UM au 82 boulevard Jean Mermoz<br>Parcelle D049 |  |  |





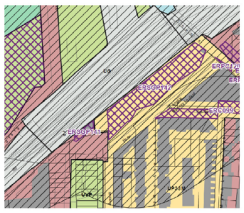
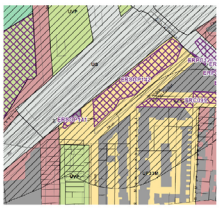
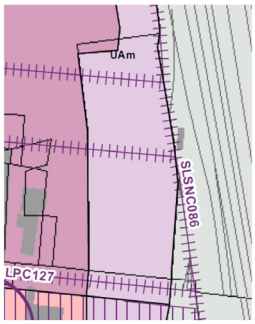
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1 rue Augustine Maréchal<br>Changement de zonage de la zone UH vers la zone UM (réhabilitation d'un lieu de culte) |  |  |
| 19-23 rue Guéroux<br>Modification de zonage de UMD et UH vers UM pour les parcelles suivantes P0159, P0272, P0273, P0274 et P0275 |  |  |

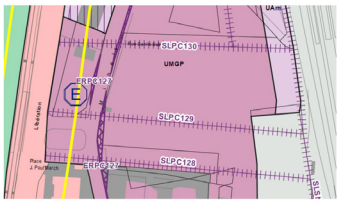
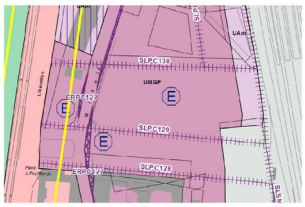
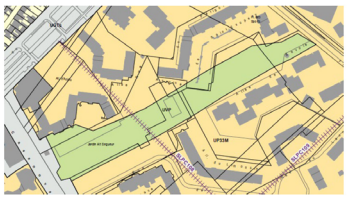
**4-2-2-7 et 4-2-2-8 Plans de zonage - Saint-Denis**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Changement de zonage de UAa vers UA afin de permettre la réalisation d'un projet de datacenter rue Ampère<br>Partie nord de la parcelle NM0060 |  |  |
| NPNRU Franc Moisin – Rue François de Pressensé<br>Suppression du périmètre de maintien de l'activité |  |  |





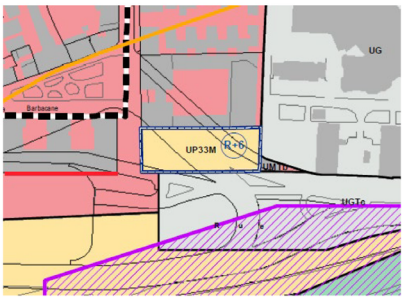
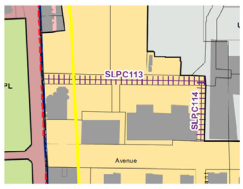
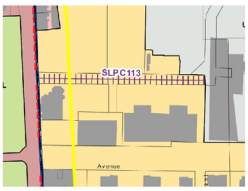
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Gare Stade de France – RER B<br>Changement de zonage UMD > UP33M sur le terrain destiné à accueillir une gare du Grand Paris Express.<br>Unité foncière CG0065 |  |  |
| Secteur de la Confluence<br>Le long des voies ferrées<br>Changement de zonage UG > UAm<br>Parcelle AG110 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Secteur de la Confluence<br>Boulevard Charles Michel<br>Ajout de deux émergences sur la parcelle AG130, située le long de la rue Charles Michels |  |  |
| ZAC Plaine Saulnier – Centre Aquatique Olympique<br>Changement de zonage UP33M > UGp (correction d'une erreur matérielle) |  |  |
| NPNRU Franc Moisin<br>Nouvelle délimitation de la zone UVP centrale |  |  |



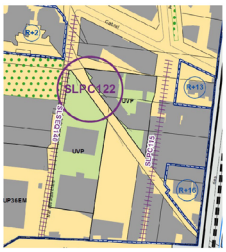
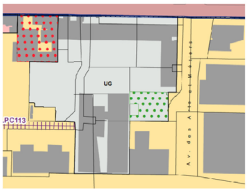


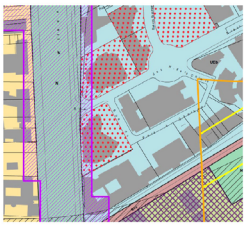
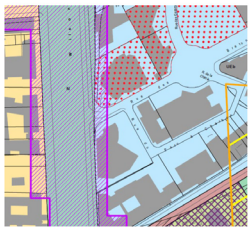
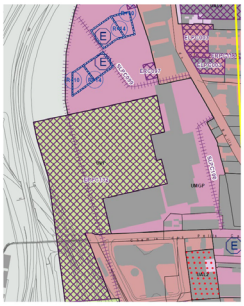
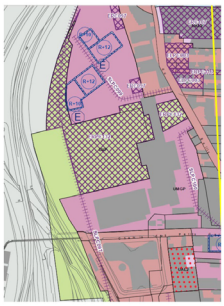
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Avenue Paul Vaillant Couturier et la rue du Général Joinville<br>Ajout d'un périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle AO0014 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC Porte de Paris<br>Ajout d'un périmètre de hauteur plafond à R+6 sur le lot E3 |  |  |
| ZAC de la Montjoie<br>Suppression de la SLPC114, relative à la création d'une voie entre une impasse et l'avenue Amical Cabral |  |  |



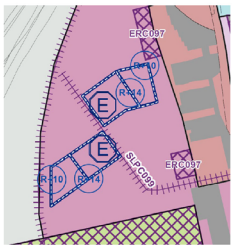
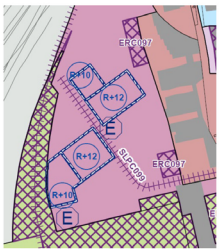
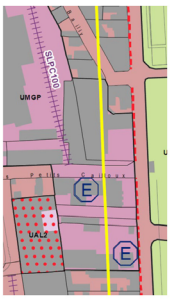
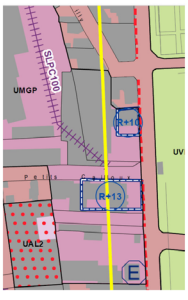


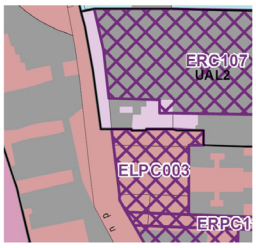
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC de la Montjoie<br>Changement de zonage UP33M vers UVP sur un terrain situé entre l'avenue Amilcar Cabral, la rue de la Justice et la rue des Fillettes<br>Elargissement du périmètre hauteur plafond à R+13 sur la limite sud d'un terrain situé à l'angle de l'Avenue Amical Cabral et la rue des Fillettes<br>Unité foncière CR0021 |  |  |
| ZAC de la Montjoie<br>Changement de zonage UVP vers UG<br>Parcelle CJ0150 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Périmètre de maintien de l'activité<br>Suppression du périmètre de maintien de l'activité sur le terrain situé au 268 Avenue du Président Wilson |  |  |
| Cathédrales du Rail<br>Diminution / modification de l'emprise de l'ERPC132<br>Changement de zonage UMGP / UG > UVP |  |  |



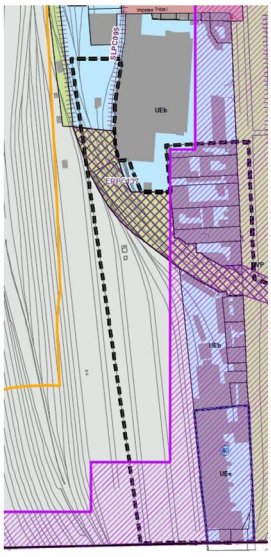


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Cathédrales du Rail<br>Modification / déplacement d'émergences et de périmètres de hauteur plafond |  |  |
| Cathédrales du Rail<br>Modification / déplacement d'émergences et de périmètres de hauteur plafond / modification du tracé de la SLPC100 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 24 Rue du Bailly<br>Changement de zonage parcelle CQ50<br>UAL2 > UMD |  |  |



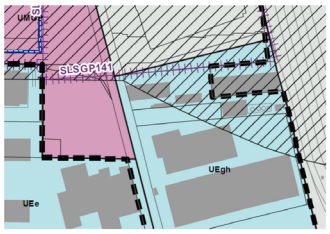
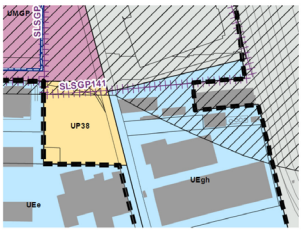
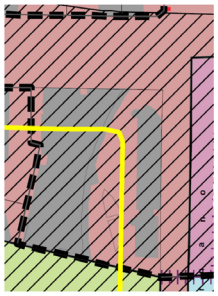
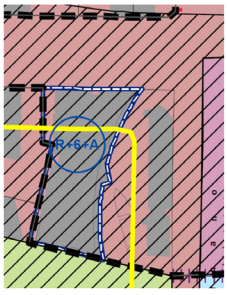


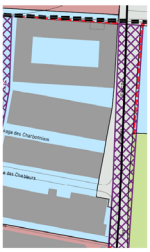
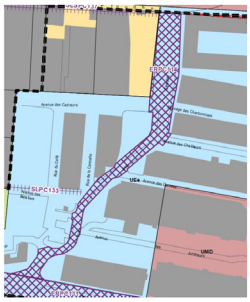
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Servitude de localisation pour voirie<br>Modification du tracé de la SLPC097<br>Suppression des SLPC096 et SLPC110<br>Inscription de ces évolutions au sein de la Partie 5 du règlement écrit : Liste des ER, SL et PAPAG<br><br>EVP<br>Suppression d'un EVP Porte de la Chapelle |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Secteur Passage Boise, entre la rue du Landu et la rue Christino Garcia<br>Changement de zonage UP33Mb > UMD<br>Suppression d'un périmètre de hauteur plafond R+2 |  |  |
| Secteur Porte de la Chapelle :<br>Suppression de deux émergences<br>Changement de zonage UMD > UEb<br>Parcelle CN0011<br>Suppression de la servitude de localisation pour voirie SLPC118<br>Inscription de ces évolutions au sein de la Partie 5 du règlement écrit : Liste des ER, SL et PAPAG (4-1-5) |  |  |





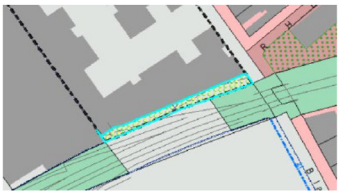
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| **Secteur Pleyel**<br>Changement de zonage parcelle BV0077 de UEgh > UG<br>Changement de zonage parcelle BU0079 de UMD > UP38 |  |  |
| Secteur Pleyel :<br>Instauration d'un périmètre de hauteur plafond R+6+A sur bâtiment existant parcelle BT0108 |  |  |

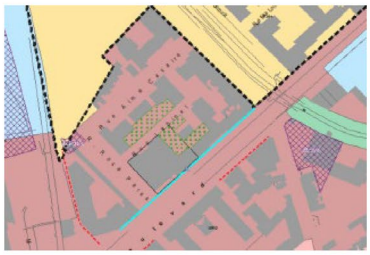
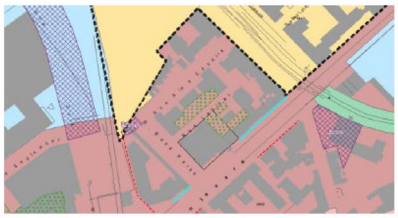
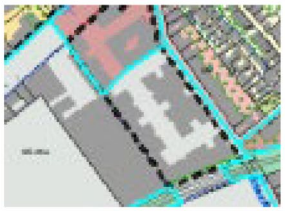
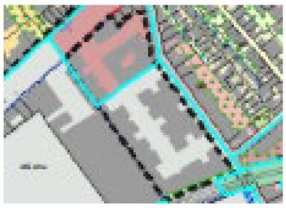
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue des Fillettes / Secteur des Entrepôts et magasins généraux de Paris<br>Suppression d'un linéaire actif situé sur des constructions le long de la rue des Fillettes, au sud de la place du Front Populaire.<br>Parcelle CT0026 |  |  |
| Rue des Céréales<br>Modification du tracé de l'ERPC114, correspondant à la rue des Céréales (entre la rue Proudhon et l'Avenue des Magasins généraux) |  |  |





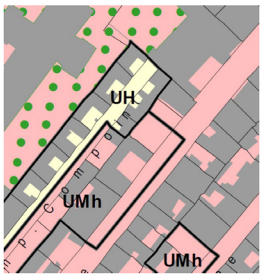
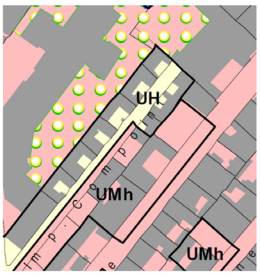
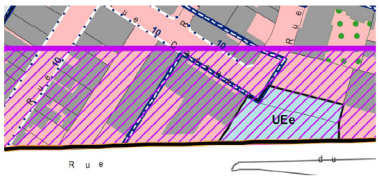
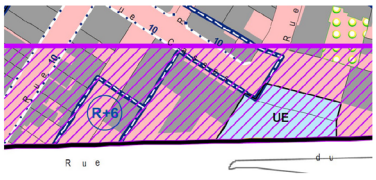
**4-2-2-9 Plan de zonage - Saint-Ouen-sur-Seine**

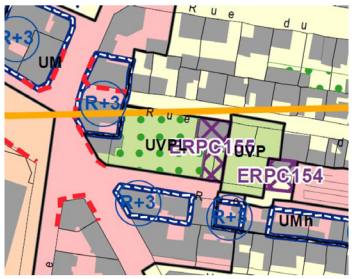
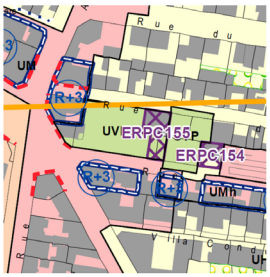
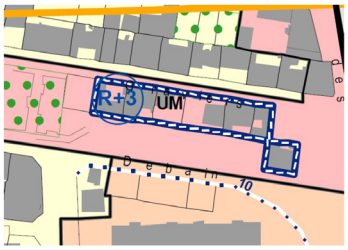
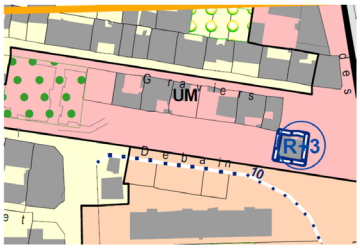
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Campus CHUGPNSO<br>Transformation d'un EVP / EVPr |  |  |
| Ajout de linéaires actifs dans le centre-ville<br>Rue Frida Kahlo<br>Rue de l'Hippodrome<br>Boulevard Victor Hugo |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Suppression d'un linéaire actif au 122 boulevard Victor Hugo |  |  |
| Modification de la limite entre la zone UMD et la zone UGchu en cohérence avec l'OAP sectorielle n°26 - Victor Hugo |  |  |



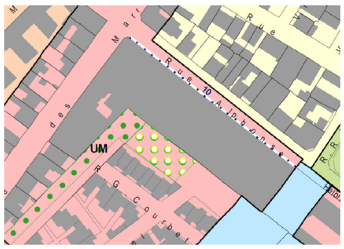
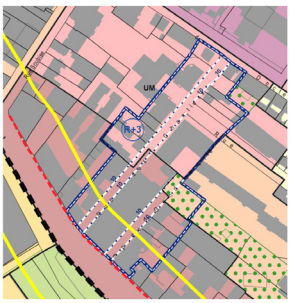
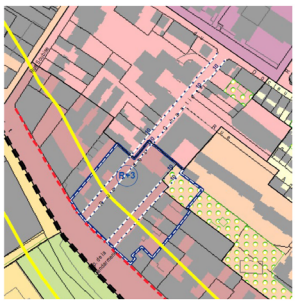


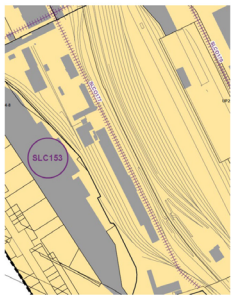
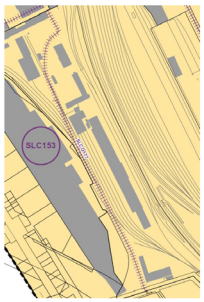
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Changement de zonage de la zone UM vers la zone UMh au 18 avenue Gambetta (parcelle V0208) |  |  |
| **Changement de zonage de la zone** UEe vers la zone UE, rue Casses, unité foncière AR0072<br>Instauration d'un périmètre de hauteur plafond R+6 sur une profondeur de 20 mètres - 6 et 8 rue Casses<br>Unit2 foncière AR008 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Suppression d'un espace végétalisé à préserver (EVP), place Debain, déjà classée en zone UVP. |  |  |
| Suppression d'un périmètre de hauteur plafond, rue des Graviers |  |  |





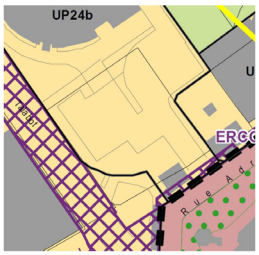
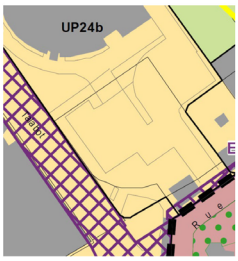
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Suppression d'un périmètre de hauteur plafond, rue Alphonse Helbronner |  |  |
| Suppression d'un périmètre de hauteur plafond, rue des chantiers, sur la partie en zonage UM |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC des Docks<br>Modification du tracé de la SLCO177 |  |  |



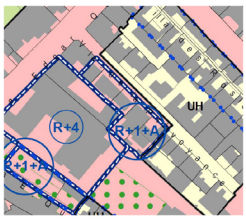
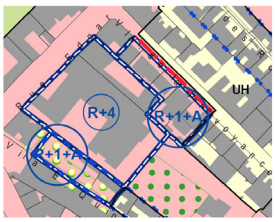


| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC des Docks<br>Changement de zonage<br>UP24-D > UP24-8<br>Parcelle L0123 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC des Docks<br>Changement de zonage<br>UP24-1 > UP24-b<br>Parcelle G0214 |  |  |





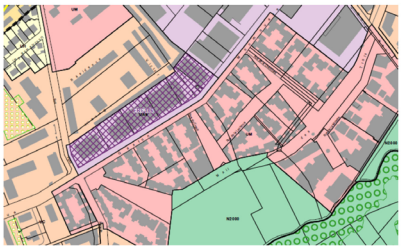
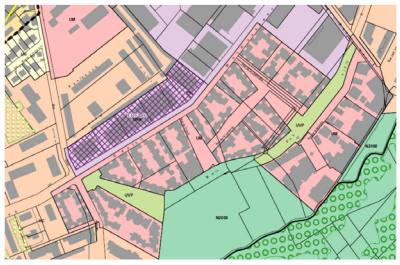
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAC des Docks<br>Suppression partielle de la SLCO179<br>Instauration de deux nouvelles servitudes de localisation pour voirie<br>Inscription de ces évolutions au sein du règlement écrit, partie 5 : 4-1-5 Listes des ER, SL, PAPAG |  |  |
| Villa de la Prévoyance<br>Instauration d'un linéaire actif non commercial |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue Marcel Cachin<br>Suppression du PAPAG 13 – Sud Cachin |  |  |





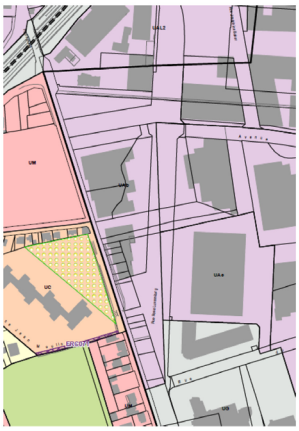
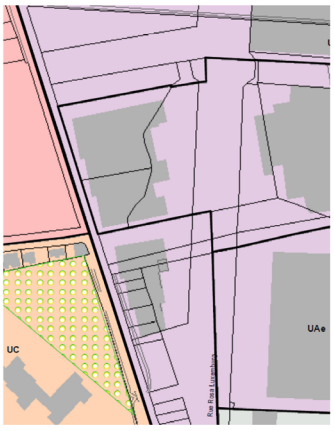
**4-2-2-10 Plan de zonage – Stains**

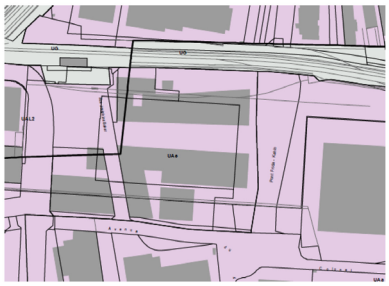
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Changement de zonage de la zone UM vers la UVP pour les deux entrées du parc Georges Valbon situées avenue Gaston Monmousseau (espace végétalisé) |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Modification de de la zone UA vers la zone UAL1 rue du Moutier<br>Parcelle F0517 |  |  |





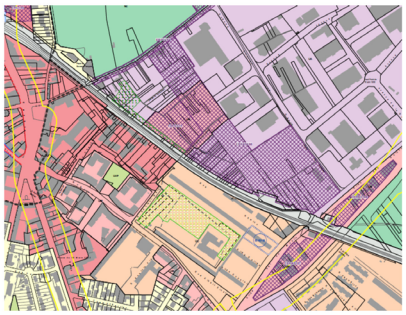
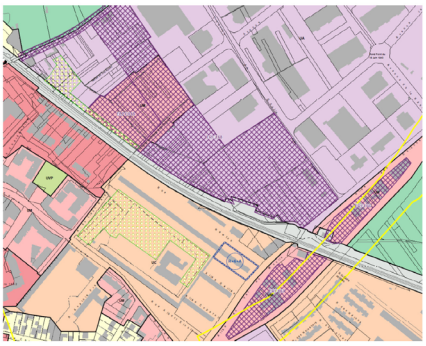
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAE Bois Moussay<br>Modification de zonage UAb vers UAa pour les parcelles L0228, L0265, L0680 |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| ZAE Bois Moussay<br>Modification de zonage UAe vers UAb pour les parcelles L0782, L0525, L0762, L0785, L0791, L0793 et L0795 |  |  |





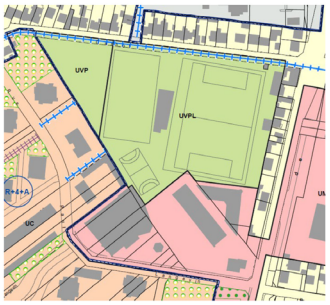
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Rue Pierre de Geyter<br>Ajout d'un périmètre de hauteur plafond à R+5 sur l'îlot Marché dans le centre-ville |  |  |
| NPNRU Clos Saint Lazare<br>Les EVPr sont dessinés pour correspondre au projet de résidentialisation et d'espace public du NPNRU |  |  |

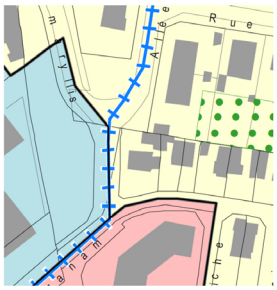
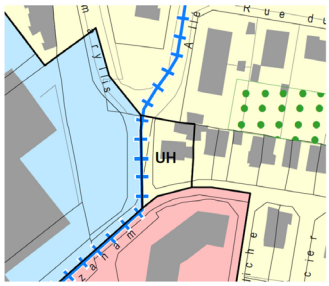
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Changement de bénéficiaire de trois emplacements réservés le long de l'avenue Stalingrad et dans le secteur des Batêtes.<br>La ville devient bénéficiaire de ces ER à la place de la RATP<br>ERRAT166 > ERC166<br>ERRAT167 > ERC167<br>ERRAT168 > ERC168 |  |  |





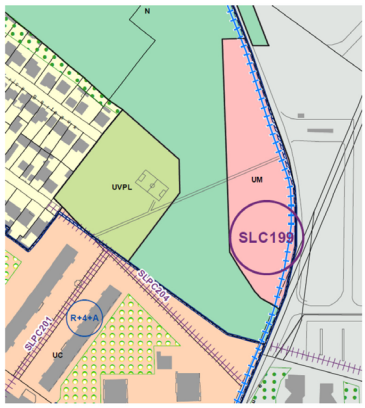
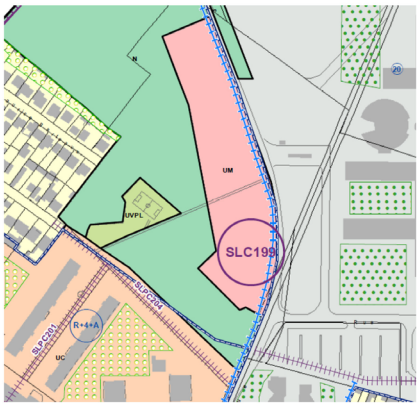
**4-2-2-11 Plan de zonage – Villetaneuse**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Ecole élémentaire Paul Langevin<br>Changement de zonage UVPL > UVPL1<br>Parcelle S0045 |  |  |

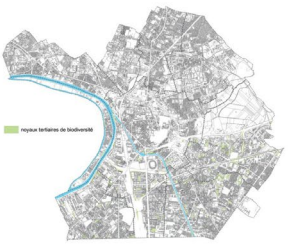
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 37 rue Frédéric Ozanam<br>Parcelle V0082<br>Changement de zonage UHp > UH |  |  |





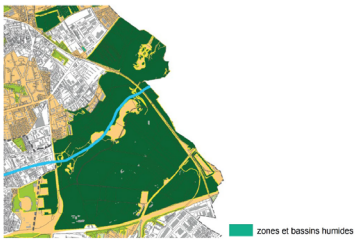
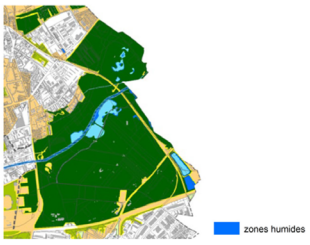
| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Friche Saint-Leu<br>Evolution de zonage :<br>Changement de zonage N vers UM<br>Changement de zonage UVPL vers N<br>Changement de zonage UC vers N<br>Mise à jour des éléments relatifs à la Friche Saint-Leu au sein des justifications et de l'état initial de l'environnement - cahier 3 |  |  |

4-2-3 PLAN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| IV - Noyaux tertiaires du sud du territoire<br>Ajout d'un noyau tertiaire de biodiversité au 76 avenue Henri Barbusse à Aubervilliers |  |  |
| IV - Noyaux tertiaires du sud du territoire<br>Ajout d'un noyau tertiaire de biodiversité sur le parc de l'éco-quartier fluvial, quai du Châtelier à L'Île-Saint-Denis |  |  |





| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| IV - Noyaux tertiaires du sud du territoire<br>Ajout de 4 noyaux tertiaires de biodiversité sur le mail François Mitterrand à Saint-Ouen-sur-Seine |  |  |
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de trame bleue<br>Les continuités écologiques de Plaine Commune<br>Ajout de zones humides dans le parc Georges Valbon |  |  |

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de trame bleue<br>La Seine et le canal Saint-Denis<br>Précision concernant les marges de recul inconstructibles de 10 mètres de part et d'autre du canal Saint-Denis | **Pour le Canal Saint-Denis cette marge de recul est de 10 mètres**. | **Pour le Canal Saint-Denis cette marge de recul est de 10 mètres**. Les installations et constructions dédiées à l'exploitation du canal Saint-Denis ne sont pas concernées. |
| VI – La Seine, le canal Saint-Denis et les éléments de trame bleue<br>**Ne pas obérer la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien**<br>Ajout de marges de recul inconstructibles obligatoires de 5 mètres de part et d'autre du talweg des rus | • **les projets** sur les tracés des rus identifiés dans la cartographie **n'obèrent pas les possibilités de réouverture et de renaturation des rus**. **Ils ménagement une marge de recul de tout aménagement d'environ 5 m** de part et d'autre de ces tracés. | • **les projets** sur les tracés des rus identifiés dans la cartographie **n'obèrent pas les possibilités de réouverture et de renaturation des rus**. **Ils prévoient une marge de recul** de tout aménagement **d'à minima 5 m** de part et d'autre du talweg de ces rus. Dès lors que cela est possible, les projets tendent vers une marge de recul de 15 m de part et d'autre de ces talwegs ; |





## 4-2-4 PLANS DU PATRIMOINE BATI

### 4-2-4 Plan du patrimoine bâti – Aubervilliers

Pas de modification.

### 4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Épinay-sur-Seine

Pas de modification.

### 4-2-4 Plan du patrimoine bâti - L'Île-Saint-Denis

Pas de modification.

### 4-2-4 Plans du patrimoine bâti - La Courneuve Nord et La Courneuve Sud

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Plans patrimoine 4-2-4 La Courneuve Nord et 4-2-4 La Courneuve Sud | | *Actualisation suite aux corrections apportées aux parcelles concernées par certaines fiches patrimoine à La Courneuve* |

### 4-2-4 Plans du patrimoine bâti - Saint-Denis Nord et Saint-Denis Sud

Pas de modification.

**4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Saint-Ouen-sur-Seine**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Plan patrimoine 4-2-4 Saint-Ouen-sur-Seine | | *Actualisation suite aux corrections apportées aux parcelles concernées par certaines fiches patrimoine à Saint-Ouen-sur-Seine* |

**4-2-4 Plan du patrimoine bâti – Stains**

Pas de modification.

**4-2-4 Plan du patrimoine bâti - Villetaneuse – Pierrefitte-sur-Seine**

Pas de modification.



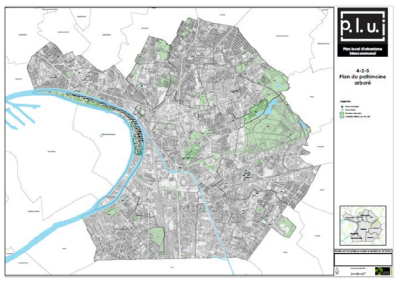
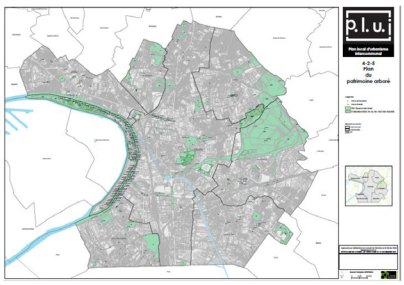


## 4-2-5 PLAN DU PATRIMOINE ARBORE

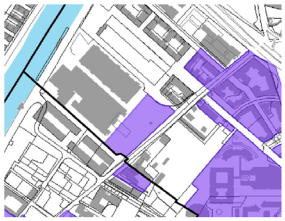
Le projet de révision du PLUi arrêté comprenait 457 arbres remarquables identifiés dans la liste du patrimoine arboré.

Pour donner suite à l'ajout de 12 arbres remarquables au patrimoine arboré, la révision du PLUi approuvée comprend 469 arbres remarquables identifiés dans la liste du patrimoine arboré.

Les 12 arbres remarquables ajoutés sont situés dans le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve et Stains, dans une propriété départementale à L'Île-Saint-Denis, le long des routes départementales RD1bis à L'Île-Saint-Denis, RD921 à Saint-Denis, RD1 à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine.

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4.2.5. Plan du patrimoine arboré |  |  |

## 4-2-8 PLAN DES PERIMETRES D'OBLIGATION DE MIXITE SOCIALE

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Saint-Denis (Quartier Pleyel)<br>Ajout d'un périmètre secteur sud sur la partie de parcelle BS082 en zone UMD |  |  |
| Saint-Denis (Quartier Village Olympique et Paralympique)<br>Ajout d'un périmètre secteur sud sur la partie de parcelle BM070 en zone UP39 |  |  |

Le plan 4-2-8 s'applique toujours selon les mêmes principes que ceux définis à l'arrêt de la révision du PLUi. Ainsi, des modifications de zonage précédemment évoquées ont impacté par répercussion la définition des périmètres d'obligation de mixité sociale.





## 4-2-9 PLAN DES SECTEURS DE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS

Le plan 4-2-9 s'applique toujours sur les mêmes zonages que ceux définis à l'arrêt de la révision du PLUi. Ainsi, des modifications de zonage précédemment évoquées ont impacté par répercussion la définition des secteurs de servitude de taille minimale de logements.

## 4-2-10 PLAN DES SECTEURS DE BONUS DE CONSTRUCTIBILITE POUR MIXITE SOCIALE

Le plan 4-2-10 s'applique toujours sur les mêmes zonages que ceux définis à l'arrêt de la révision du PLUi. Ainsi, des modifications de zonage précédemment évoquées ont impacté par répercussion la définition des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale.

# TOME 5 – ANNEXES

## 5-1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

### 5-1-0 Tableau des SUP

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| Toutes les villes | | *La servitude d'utilité publique T4 a été ajoutée dans le tableau des SUP pour l'ensemble des communes concernées.* |
| Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine | | *La servitude d'utilité publique T5 a été ajoutée au tableau des SUP pour les communes de Saint Denis et de Saint Ouen sur Seine.* |
| Stains et Villetaneuse | | *Les servitudes d'utilité publique T1 et T5 ont été ajoutées au tableau des SUP pour la commune de Stains et supprimées du tableau des SUP pour la commune de Villetaneuse.* |
| 5.1.4 Plan des SUP | | *La carte des servitudes d'utilité publique est supprimée des pièces du PLUi. Afin de prendre connaissance des servitudes d'utilité publique, un renvoi est fait à la suite du tableau des SUP (5.1.0) vers le site internet du Géoportail de l'urbanisme.* |

### 5-1-1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

Aucune modification.





### 5-1-2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 1. Servitudes relatives à l'énergie<br>1.1 Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution de l'électricité | | *Les documents transmis par RTE ont été annexés, à savoir :*<br>- *les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines ;*<br>- *les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes ;*<br>- *la liste des ouvrages implantés sur le territoire couvert par le PLUi ;*<br>- *la liste des ouvrages à proximité des OAP, des emplacements réservés et des zonages ;*<br>- *la carte situant les couloirs de passage des lignes stratégiques.* |
| 2. Servitudes relatives aux canalisations<br>2.1 Servitude relative à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (I1) | | *Les documents transmis par GRT GAZ ont été annexés, à savoir:*<br>- *La fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation;*<br>- *La fiche de rappel de la règlementation anti-endommagement;*<br>- *La fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage;*<br>- *La Fiche réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRT GAZ;*<br>- *La Fiche d'aide à l'intégration des ouvrages de transport de gaz naturel dans les différentes pièces du PLUi;*<br>- *Une carte des canalisations et un tableau schématique des distances d'effets* |
| 3. Servitudes relatives aux communications<br>3.2 Servitude de protection du domaine public ferroviaire (T1) | | *La nouvelle version de la notice T1 ainsi que les coordonnées du gestionnaire de la servitude liée à la présence du chemin de fer, transmise par SNCF Immobilier, est annexée, en remplacement de la notice actuelle* |

**5-1-3 Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique**

Aucune modification.

**5-1-4 Plan des SUP**

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| | | *La carte des servitudes d'utilité publique est supprimée des pièces du PLUi. Afin de prendre connaissance des servitudes d'utilité publique, un renvoi est fait à la suite du tableau des SUP (pièce 5.1.0) vers le site internet du Géoportail de l'urbanisme.* |

## 5-2 ANNEXES REGLEMENTAIRES

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 5-2-5 Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de l'EPT Plaine Commune | | *La modification n°1 du RLPi est intégrée aux annexes du PLUi.* |





## 5-3 ANNEXES INFORMATIVES

| Emplacement (Section, chapitre, article…)<br>Objet de la modification | Dossier de révision arrêté | Dossier de révision approuvé |
|---|---|---|
| 4. Aménagement et écologie | | *Intégration au point 4.5 de la méthode de déclinaison de la politique publique relative à la protection des populations vis-à-vis des pollutions atmosphériques dans les projets de construction dans le tissu* |
| 6.Arbres<br>Carte géologique de Plaine Commune | | *Intégration d'une carte plus visible et lisible permettant le repérage des différents sols pour la transplantation des arbres sur l'espace public, Bureau de Recherche Géologique et Minière* |
| 9. Aménagement | | *Création d'une sous-partie 9 intitulée « Aménagement et intégration », incluant l'arrêté préfectoral prolongeant la qualification de projet d'intérêt général (PIG) du CHUGPN.* |

# 5 APPROBATION DU PLUI

- **Délibération n°-CT25/4485**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**Délibération n° CT-25/4485**

**Conseil de Territoire**
Séance du 16 décembre 2025

Affaire n° 8

Le 16 décembre 2025 à 20h00, le conseil de territoire, légalement convoqué selon les dispositions du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil - RDC, sous la présidence de Mathieu HANOTIN.

**Présents :** Nasteho ADEN, Thierry AUGY, Oben AYYILDIZ, Gwenaëlle BADUFLE-DOUCHEZ, Yasmina BAZIZ, Sonia BENNACER, Damien BIDAL, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Corinne CADAYS-DELHOME, Hervé CHEVREAU, Véronique DAUVERGNE, Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Adrien DELACROIX, Nabila DJEBBARI , Oumarou DOUCOURE, Shems-Edin EL KHALFAOUI, Dieunor EXCELLENT, Oriane FILHOL, Michel FOURCADE, Michel HADJI-GAVRIL, Mathieu HANOTIN, Jean-Pierre ILEMOINE, Nadia KAIS, Sofienne KARROUMI, Florence LAROCHE, Guillaume LE FLOCH, Samuel MARTIN, Andrée MINC, Antoine MOKRANE, Philippe MONGES, Laurent MONNET, Amina MOUIGNI, Blaise NDJINKEU KEUZETA, Christian PERNOT, Eugénie PONTHIER, Denis REDON, Sophie RIGARD, Melissa RODRIGUES-MARTINS, Pierre SACK, Farid SAIDANI, Nadya SOLTANI, Suhurna SRIKANESH, Mauna TRAIKIA, Stéphane TROUSSEL, Sébastien ZONGHERO.

**Ont donné pouvoir :** Arbiha AIT CHIKHOUNE ayant donné pouvoir à Katy BONTINCK, Nabila AKKOUCHE ayant donné pouvoir à Antoine MOKRANE, Philippe ALLAIN ayant donné pouvoir à Damien BIDAL, Judith AMOO ayant donné pouvoir à Blaise NDJINKEU KEUZETA, Sofia BOUTRIH ayant donné pouvoir à Sophie RIGARD, Dominique DANDRIEUX ayant donné pouvoir à Pierre SACK, Corentin DUPREY ayant donné pouvoir à Adrien DELACROIX, Karine FRANCLET ayant donné pouvoir à Samuel MARTIN, Sandrine GRYNBERG DIAZ ayant donné pouvoir à Farid SAIDANI, Patrice KONIECZNY ayant donné pouvoir à Hervé CHEVREAU, Ling LENZI ayant donné pouvoir à Michel HADJI-GAVRIL, Jean-Noël MICHE ayant donné pouvoir à Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Eric MORISSE ayant donné pouvoir à Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN ayant donné pouvoir à Denis REDON, Roman STACHEJKO ayant donné pouvoir à Nadya SOLTANI, Isabelle TAN ayant donné pouvoir à Eugénie PONTHIER, Leyla TEMEL ayant donné pouvoir à Hervé BORIE, Sonia TENDRON ayant donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME, Annie VACHER ayant donné pouvoir à Véronique DAUVERGNE, Adel ZIANE ayant donné pouvoir à Sébastien ZONGHERO.

**Excusés :** Farid AID, Karim BOUAMRANE, Kader CHIBANE, Anthony DAGUET, Mathieu DEFREL, Séverine ELOTO, Essaadia LAALIOUI, Henri LELORRAIN, Gilles POUX, Hélène PUECH, Laurent RUSSIER, Bakary SOUKOUNA, Aziza TAARKOUBTE, Azzédine TAIBI.

## Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :
Pour : 60
Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD)

Délibération n° CT-25/4485
ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/12/25
Date publication : 18/12/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

## CONSEIL DE TERRITOIRE

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5219-5 II,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1, la section 5 du chapitre III du titre V du Livre Ier et notamment ses articles L. 153-21 et suivants, L. 153-23, L. 153-33, ainsi que leurs dispositions règlementaires, notamment les articles R. 104-11, R. 153-20 et suivants ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et leurs dispositions règlementaires ;

**VU** la délibération n°CM2023/07/13/02 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 13 juillet 2023 portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoT) ;

**VU** ensemble :

- La délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- La délibération n°CT-20/1759 du 13 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, sur la ZAC Village Olympique et Paralympique,
- L'arrêté n°20/320 du 15 décembre 2020 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°1 du PLUi,
- L'arrêté préfectoral n°2021-3083 du 9 novembre 2021 déclarant, en application de l'article L126-1 du code de l'environnement, l'intérêt général du projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,
- L'arrêté préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand paris entre « Saint-Denis Pleyel » et « Champigny centre » prononcée par arrêté inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n°2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Rosny-Sous-Bois et Drancy, et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux des EPT Est Ensemble et Plaine Commune,
- L'arrêté n°21/1 du 17 janvier 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune prescrivant la modification n°2 du PLUi de Plaine Commune, restée sans suite,
- L'arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) et emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune, et l'arrêté préfectoral n°2024-1419 du 7 mai 2024 de régularisation,
- La délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°1 du PLUi,

Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :
Pour : 60
Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD)

Délibération n° CT-25/4485
ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/12/25
Date publication : 18/12/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

- Le décret en Conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite « rouge » et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune,
- L'arrêté n°22/84 du 16 août 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°2 du PLUi,
- La délibération n°CT-23/3227 du 11 avril 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°3 du PLUi,
- L'arrêté n°23/176 du 15 mai 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°3 du PLUi,
- La délibération n°CT-23/3301 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la déclaration de projet de la Tony Parker Academy emportant mise en compatibilité du PLUi,
- La délibération n°CT-23/3360 du 18 septembre 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi,
- L'arrêté n°23/258 du 19 décembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune portant mise à jour n°4 du PLUi,
- L'arrêté préfectoral n°2023-4076 du 2 janvier 2024 du Préfet de la Seine-Saint-Denis approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine,
- La délibération n°CT-24/3806 du 25 juin 2024 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la modification n°4 du PLUi,
- L'arrêté inter-préfectoral n°2025-1241 du 20 mars 2025 déclarant d'utilité publique le projet de prolongement du T8 Sud de Saint-Denis Porte de Paris à la gare RER E Rosa Parks à Paris et emportant mise en compatibilité du PLUi,
- La délibération n°CT-25/4261 du 17 juin 2025 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la déclaration de projet du Fort d'Aubervilliers emportant mise en compatibilité du PLUi,
- La délibération n°CT-25/4314 du 23 septembre 2025 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant la déclaration de projet Molette et emportant mise en compatibilité du PLUi,

**VU** la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

**VU** la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

**VU** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 ;

**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers le 17 novembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Epinay-sur-Seine le 28 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de La Courneuve le 19 octobre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de L'Ile-Saint-Denis le 27 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine le 21 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis le 28 septembre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine le 9 octobre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Stains le 12 octobre 2023,
**VU** le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville de Villetaneuse le 2 octobre 2023,

**VU** les conférences intercommunales des maires sur la révision du PLUi, des 25 janvier 2023, 10 janvier 2024, 24 juin 2024, 1er octobre 2025 et 26 novembre 2025 ;

**VU** les conférences territoriales uniques des 21 avril 2023 et 14 novembre 2024 ;

**VU** les conférences de l'exécutif territorial des 24 janvier 2024, 28 février 2024, 19 juin 2024, 6 novembre 2024 et 8 octobre 2025 ;

**VU** la délibération n°CT-24/3998 du 19 novembre 2024 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLUi,

**VU** ensemble :

- la délibération du conseil municipal de la Ville d'Aubervilliers du 13 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville d'Epinay-sur-Seine du 27 mars 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville de L'Île-Saint-Denis du 12 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville de La Courneuve du 6 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- le courrier du Maire de Pierrefitte-sur-Seine du 20 décembre 2024 portant avis favorable sur

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la commune nouvelle de Saint-Denis du 13 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine du 10 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville de Stains du 27 mars 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;
- la délibération du conseil municipal de la Ville de Villetaneuse du 3 février 2025 portant avis favorable sur le projet de révision du PLUi ;

**VU** l'avis n°MRAe APPIF-2025-034 du 26 février 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de révision du PLUi et la réponse apportée par Plaine Commune, versés au dossier d'enquête publique,

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées et les autres organismes consultés, dont l'avis favorable de la Commission interdépartementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CIPENAF),

**VU** la décision n°E24000029/93 du 19 décembre 2024 du Premier Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant une commission d'enquête composée de trois commissaires enquêteurs titulaires et d'un commissaire enquêteur suppléant,

**VU** l'arrêté n°25/586 du 4 mars 2025 du Président de l'EPT Plaine Commune portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi,

**VU** les observations émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 avril 2025 au 2 juin 2025 inclus,

**VU** le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête, remis le 29 juillet 2025, assortis d'une réserve et de 18 recommandations,

**VU** la justification de la levée de la réserve et les réponses apportées aux recommandations de la commission d'enquête, figurant en annexe de la présente délibération,

**VU** les conférences intercommunales des Maires du 1er octobre 2025 et du 26 novembre 2025 ainsi que la conférence de l'exécutif territorial du 8 octobre 2025 au cours desquelles ont été présentés les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

**VU** le projet de révision du PLUi modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexé à la présente délibération,

**VU** la liste des modifications apportées au projet de révision du PLUi arrêté pour tenir compte des

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, tel qu'annexée à la présente délibération,

**CONSIDERANT** les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

- diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.) ;
- développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,…
- développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration) ;
- constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources ;
- inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer;
- développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation) ;
- garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif ;
- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales ;
- mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales ;
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale ;
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

**CONSIDERANT** l'ensemble des éléments issu de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- la lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- la nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- le renforcement et le développement des mobilités actives ;

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

**CONSIDERANT** le projet de révision du PLUi arrêté le 19 novembre 2024 et comprenant, de manière synthétique :
Tome 0 – Les pièces administratives
Tome 1 – Le rapport de présentation
Tome 2 – Le Projet d'Aménagement de de Développement Durables (PADD)
Tome 3 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Tome 4 – Le règlement écrit et graphique
Tome 5 – Les annexes

**CONSIDERANT** l'avis n°MRAe APPIF-2025-034 du 26 février 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de révision du PLUi et la réponse apportée par Plaine Commune,

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi arrêté a été notifié à l'ensemble des Maires des communes membres, aux personnes publiques associées et aux autres organismes consultés, avant le début de l'enquête publique,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des communes membres de l'EPT ont émis un avis favorable sur le projet de révision du PLUi et que 27 personnes publiques associées et organismes consultés ont rendu un avis,

**CONSIDERANT** l'enquête publique organisée conformément à l'arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 4 mars 2025 susvisé qui s'est déroulée du 22 avril 2025 au 2 juin 2025 inclus,

**CONSIDERANT** que le tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée de :
- Monsieur Marcel LINET, en qualité de Président,
- Madame Charlotte CAILLAU, en qualité de membre titulaire,
- Monsieur Alain GILLES, en qualité de membre titulaire,
- Monsieur Méril DECIMUS, en qualité de membre suppléant.

**CONSIDERANT** que le dossier d'enquête publique était notamment constitué :
- des pièces administratives liées à l'enquête publique ;
- de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Ile-de-France sur le projet de révision du PLUi, et la réponse apportée par Plaine Commune à cet avis ;
- des avis émis sur le projet de révision du PLUi par les communes membres, les personnes publiques associées et les autres organismes consultés ;
- des notices explicatives détaillant le contenu et la procédure de la révision du PLUi et incluant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- de l'ensemble des pièces qui composent le projet de révision du PLUi tel qu'arrêté par le conseil de territoire en date du 19 novembre 2024 ;

**CONSIDERANT** que la commission d'enquête a tenu 13 permanences dans l'ensemble des

Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :
Pour : 60
Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD)

Délibération n° CT-25/4485
ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/12/25
Date publication : 18/12/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**

communes membres et au siège de Plaine Commune et qu'une réunion publique a été organisée le 13 mai 2025. Le public a pu formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition au siège de Plaine Commune, dans les mairies de toutes les communes membres et au Service Territorial de l'Urbanisme Règlementaire – Secteur Nord. Le public a également pu formuler ses observations par courrier à l'attention de la commission d'enquête, par courriel via une adresse électronique dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet dédié à l'enquête publique.

**CONSIDERANT** que la commission d'enquête a dénombré 317 contributions déposées à l'enquête publique.

**CONSIDERANT** que la commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 17 juin 2025 à l'EPT Plaine Commune, auquel Plaine Commune a répondu le 9 juillet 2025.

**CONSIDERANT** que la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 juillet 2025 par lesquels elle a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLUi, assorti d'une réserve et de 18 recommandations.

**CONSIDERANT** que Plaine Commune a examiné chacune des réserve et recommandations au prisme de deux objectifs : garantir l'équité entre les situations et une cohérence d'ensemble ainsi que garantir le respect de l'économie générale de la révision du PLUi.

**CONSIDERANT** que la réserve de la commission d'enquête est la suivante :
La commission s'oppose au reclassement des parcelles cadastrées OE 135, 201, 199, 215 de la zone UA située à l'ouest dans le secteur Marcreux et demande que soient mises à jour en conséquence l'OAP Sectorielle N°4 Aubervilliers – Marcreux et l'OAP Seine et Canal Saint-Denis.

**CONSIDERANT** que l'EPT Plaine Commune entend lever la réserve de la commission d'enquête en modifiant le zonage des parcelles concernées pour maintenir le zonage UA, n'ouvrant ainsi plus à la construction de logements. L'OAP Sectorielle N°4 Aubervilliers – Marcreux est, elle aussi, modifiée pour refléter ce changement, les orientations fixées sur ces parcelles sont ainsi revues dans un objectif de maintien de l'activité économique sur ce site.

**CONSIDERANT** que les 18 recommandations de la commission d'enquête sont les suivantes :

- **Recommandation n°1** : La commission recommande d'inscrire dans l'OAP Porte de Saint-Ouen le jardin effectivement réalisé.
- **Recommandation n°2** : La commission recommande d'actualiser l'OAP Fort d'Aubervilliers.
- **Recommandation n°3** : Le secteur étant dépourvu de parcs de proximité dans la ville (en dehors du square Diderot sur la Plaine Saint-Denis), la commission recommande de compenser l'espace libre perdu dans le cadre de la phase 2 de l'OAP Campus Condorcet

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

par une zone (parc ou autre) permettant aux populations avoisinantes d'avoir un espace de verdure accessible à proximité.

- **Recommandation n°4** : La commission recommande sur la ville d'Aubervilliers, compte-tenu de la densité actuelle et les prévisions de constructions à venir, d'augmenter la création d'espaces verts accessibles à la population.

- **Recommandation n°5** : Il parait donc utile a minima de fournir des indicateurs de suivi et d'évaluation (à inclure dans le document suivi et évaluation) permettant de mieux caractériser l'état de l'offre de service de proximité sur le territoire, ce qui permettrait de mieux prévoir et mieux cibler les équipements à mettre en œuvre ou encore de favoriser l'émergence d'une offre adaptée.

- **Recommandation n°6** : Il est donc recommandé que soit renseigné et tenu à jour dans le document de suivi et d'évaluation, le suivi des zones imperméabilisées et leur compensation effective. Ce suivi pourrait se faire à partir d'un état des lieux initial.

- **Recommandation n°7** : La commission recommande de clarifier les règles en matière de raccordement à des réseaux de chaleur et de froid urbain dans la perspective de l'arrivée de nouveaux opérateurs.

- **Recommandation n°8** : La commission recommande que des solutions alternatives au stationnement de véhicules sur l'espace public soient proposés à destination des habitants du territoire pour permettre de libérer cet espace.

- **Recommandation n°9** : Dans ce contexte le PLUI pour ce qui concerne la réduction de la pollution de l'air en milieu urbain, voudra bien se référer à la méthode développée avec l'ADEME.

- **Recommandation n°10** : La commission recommande qu'une étude sur les pollutions engendrées par la mise en œuvre du CDG-express soient étudiées pour prévenir les effets.

- **Recommandation n°11** : La commission recommande à Plaine Commune de tirer parti de ces diagnostics pour affiner la connaissance des services sur les limites de la réhabilitation et faire évoluer le cas échéant les divers documents du territoire traitant du sujet, dans une optique de maîtrise de l'envolée des coûts de la construction.

- **Recommandation n°12** : La commission recommande de veiller, d'une manière ou d'une autre, par tous moyens, à flécher les logements familiaux vers le logement social ou abordable. L'utilité du BRS par exemple ne se conçoit que pour les familles bloquées dans leur parcours résidentiel et donc devrait essentiellement concerner des appartements familiaux.

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

- **Recommandation n°13** : La commission recommande de réinterroger la proportion de logements spécifiques étudiants créés systématiquement dans tous les programmes, qui, si elle n'est pas corrélée aux différents pôles d'enseignement du territoire, va aboutir à faire venir une population d'étudiants faisant leurs études à l'extérieur du territoire.

- **Recommandation n°14** : La commission recommande à Plaine commune de réinterroger le bien-fondé et la viabilité des seuils retenus et de vérifier la rédaction de la servitude à la lumière de l'arrêt du 30 mars 2018 (CE, 30 mars 2018, n°411122)

- **Recommandation n°15** : La commission recommande de préserver sur le territoire des possibilités de développement pour les filières émergentes adaptées à l'emploi des habitants du territoire, le cas échéant par de nouvelles zones compensant les surfaces supprimées.

- **Recommandation n°16** : La commission recommande de réinterroger les activités autorisées en zone UA, de mieux les circonscrire aux secteurs où elles sont susceptibles d'avoir un réel intérêt en rapport avec les activités exercées en zone UA. La commission recommande en tout état de cause de supprimer les activités d'hôtellerie et autres hébergements touristiques de la liste des destinations permises en zone UA, car elles n'ont pas leur place dans cette zone.

- **Recommandation n°17** : La commission suggère de restreindre l'autorisation des activités d'enseignement et de services en zone UA à celles qui sont liées aux activités autorisées en zone UA ou présentes dans la zone.

- **Recommandation n°18** : La commission recommande également de vérifier sur le reste de la zone UA secteur Marcreux, la situation des activités présentes en 2025, leur qualité de propriétaire ou de locataire, leurs besoins de développement en matière de foncier et encourage vivement l'EPT à adapter en conséquence la zone UA dans ce secteur pour protéger l'activité économique.

**CONSIDERANT** les réponses apportées aux recommandations de la Commission d'enquête figurant en annexe de la présente délibération,

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi soumis au conseil de territoire pour approbation est constitué des pièces du dossier soumis à enquête publique modifiées pour tenir compte des avis des communes membres, de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et autres organismes consultés, des observations formulées à l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête,

**CONSIDERANT** que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

**CONSIDERANT** que le projet de révision du PLUi, tel qu'annexé, peut être approuvé,

| | |
|---|---|
| Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :<br>Pour : 60<br>Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)<br>Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD) | Délibération n° CT-25/4485<br>ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1<br>Date AR :<br>Date AR : 18/12/25<br>Date publication : 18/12/25<br><br>**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.** |

Après en avoir délibéré,

**ARTICLE UN :** Approuve le dossier de révision du PLUi de l'EPT Plaine Commune, tel qu'annexé à la présente délibération.

**ARTICLE DEUX :** Dit que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Plaine Commune et dans chacune des mairies des communes membres de l'EPT durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le PLUi modifié ainsi que la présente délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

**ARTICLE TROIS** : Informe que le dossier de révision du PLUi ainsi modifié est mis à disposition du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : 21 avenue Jules Rimet, 93218 Saint-Denis, sur rendez-vous. Ce document sera également consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

**ARTICLE QUATRE** : Informe que toute personne peut obtenir, à ses frais, une copie du PLUi.

**ARTICLE CINQ** : Précise que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**ARTICLE SIX** : Précise que la présente délibération deviendra exécutoire à l'issue de l'exécution des formalités de publicité et de transmission conformément à l'article L. 153-23 II-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE SEPT :** Informe que sera mis à disposition du public, dans le dossier de révision du PLUi, un document comportant notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par la révision du PLUi compte tenu des diverses solutions envisagées, conformément à l'article R. 104-39 du Code de l'urbanisme.

**La signature des membres présents est au registre.**

Nombre de votants : 66, A voté à la majorité :
Pour : 60
Contre : 4 (Mme Nasteho ADEN, Mme Dina DEFFAIRI-SAISSAC, Mme Nabila DJEBBARI , M. Jean-Noël MICHE)
Abstentions : 2 (M. Sofienne KARROUMI, Mme Sophie RIGARD)

Délibération n° CT-25/4485
ID Télétransmission : 093-200057867-20251216-lmc1730817-DE-1-1
Date AR :
Date AR : 18/12/25
Date publication : 18/12/25

**Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.**