JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1-6



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

PREAMBULE

Le présent document présente de façon pédagogique l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur ainsi que, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des choix retenus pour établir les différentes dispositions du PLUi :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et sectorielles ;
- les dispositions réglementaires, écrites et graphiques.

Les OAP et le règlement sont justifiés d'une part à l'aune de leur fondement juridique ; d'autre part au regard de la mise en œuvre du PADD. La complémentarité entre les OAP et le règlement est également précisée.

Il expose également l'analyse des objectifs de développement du territoire :

- le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années et les objectifs fixés par le PLUi en termes de consommation de ces espaces ;
- le projet de développement démographique et résidentiel ;
- les capacités de densification des espaces bâtis.

SOMMAIRE

0 INTRODUCTION : LA PROCEDURE DE REVISION DU PLUI 9

0.1 Lancement de la procédure 10

0.2 Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 10

0.3 Arrêt du projet de révision 10

0.4 Evaluation environnementale 11

0.5 Enquête publique 11

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 15

1.1 Le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris 17

1.1.1 Principes, portée et contenu 17

1.1.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT-M 17

1.1.3 Les orientations du SCoT-M pour le territoire métropolitain dans son intégralité 18

1.1.4 Compatibilité du PLUi avec le SCoT-M 19

1.2 Le Plan local de déplacements de Plaine Commune 2016 – 2020 39

1.2.1 Principes, portée et contenu 39

1.2.2 Présentation du Plan local de déplacements 2016 – 2020 39

1.2.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Plan local de déplacements 2016 – 2020 39

1.2.4 Plan Local de Mobilité de Plaine Commune 2024 – 2029 approuvé le 25 mars 2025 43

1.3 Les documents-cadre relatifs à l'eau 44

1.3.1 Principes 44

1.3.2 Les orientations fondamentales du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2022 – 2027) 44

1.3.3 Objectifs de gestion du risque d'inondation du PGRI du bassin « Seine-Normandie » 45

1.3.4 Le SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer » 46

1.3.5 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE, le PGRI et le SAGE 47

1.4 Le Plan climat air énergie territorial de Plaine Commune 50

1.4.1 Orientations et objectifs du Plan climat air énergie territorial 50

1.4.2 Compatibilité du PLUi de Plaine Commune avec le Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026 51

1.5 Les documents-cadre ou stratégiques relatifs à l'habitat 58

1.5.1 Les documents-pivot de Plaine Commune en matière de politique locale de l'habitat : Programme Local de l'Habitat 2016-2021 et Document stratégique et plan d'action en matière de Politique locale de l'habitat 2022-2027 58

1.5.2 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2016-2022 (SDAHGV) 64

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 65

2.1 Axe 1 du PADD : Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance..... 66

2.2 Axe 2 du PADD : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire..... 72

2.3 Axe 3 du PADD : Pour un développement économique au service de l'intérêt général 78

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 81

3.1 Les OAP thématiques 82

3.1.1 L'OAP thématique Santé environnementale 82

3.1.2 L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve 85

3.1.3 L'OAP thématique Trame verte et bleue 87

3.1.4 L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale 92

3.1.5 L'OAP thématique Développement économique 94

3.1.6 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison 98

3.1.7 L'OAP thématique Paysage 100

3.1.8 L'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis 102

3.1.9 Justification des orientations d'aménagement et de programmation thématiques au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 106

3.2 Les OAP sectorielles 111

3.2.1 OAP sectorielle n°1 Campus Condorcet – Aubervilliers 114

3.2.2 OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers 116

3.2.3 OAP sectorielle n°3 Pont de Stains - Aubervilliers 118

3.2.4 OAP sectorielle n°4 Marcreux - Aubervilliers / Nouvelle OAP 120

3.2.5 OAP sectorielle n°5 ex-Parfumeries Piver – Aubervilliers / Nouvelle OAP 122

3.2.6 OAP sectorielle n°6 Villa Charles - Epinay-sur-Seine 124

3.2.7 OAP sectorielle n°7 Orgemont – Epinay-sur-Seine / Nouvelle OAP 126

3.2.8 OAP sectorielle n°8 Babcock – La Courneuve 130

3.2.9 OAP sectorielle n°9 Champagnole-Mécano – La Courneuve 132

3.2.10 OAP sectorielle n°10 Mermoz – La Courneuve 135

3.2.11 OAP sectorielle n°11 Quatre-Routes – La Courneuve 137
3.2.12 OAP sectorielle n°12 Quartier de la Mairie – La Courneuve 139
3.2.13 OAP sectorielle n°13 Six-Routes – La Courneuve 142
3.2.14 OAP sectorielle n°14 Jaurès-19 mars 1962 – L'Île-Saint-Denis 144
3.2.15 OAP sectorielle n°15 Village Olympique et Paralympique – L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine 147
3.2.16 OAP sectorielle n°16 Jules Vallès – Pierrefitte-sur-Seine 151
3.2.17 OAP sectorielle n°17 Rues de Paris et Maurice David – Pierrefitte-sur-Seine 153
3.2.18 OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis – Saint-Denis 155
3.2.19 OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier – Saint-Denis 159
3.2.20 OAP sectorielle n°20 Pleyel – Saint-Denis 163
3.2.21 OAP sectorielle n°21 Strasbourg Saint-Rémy – Saint-Denis 166
3.2.22 OAP sectorielle n°22 Studios de la Montjoie – Saint-Denis / Nouvelle OAP 169
3.2.23 OAP sectorielle n°23 Duclos-Poterie – Saint-Denis / Nouvelle OAP 171
3.2.24 OAP sectorielle n°24 Calon - Genovesi – Saint-Denis / Nouvelle OAP 174
3.2.25 OAP sectorielle n°25 Docks de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine 176
3.2.26 OAP sectorielle n°26 Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord – Saint-Ouen-sur-Seine – Nouvelle OAP 178
3.2.27 OAP sectorielle n°27 Porte de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine 180
3.2.28 OAP sectorielle n°28 Avenue de Stalingrad – Stains 182
3.2.29 OAP sectorielle n°29 Centre-ville de Stains – Stains / Nouvelle OAP 184
3.2.30 OAP sectorielle n°30 Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud – Stains / Nouvelle OAP 187
3.2.31 OAP sectorielle n°31 Îlot des Poiriers – Villetaneuse 189
3.2.32 OAP sectorielle n°32 Pôle gare Villetaneuse-Université – Villetaneuse 191
3.2.33 OAP sectorielle n°33 Division Leclerc – Villetaneuse 193
3.2.34 OAP sectorielle n°34 Pressensé – Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis) 195
3.2.35 OAP sectorielle n°35 Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) 197
3.2.36 OAP sectorielle n°36 Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) / Nouvelle OAP 199
3.2.37 OAP sectorielle n°37 La Briche – Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) / Nouvelle OAP 202
3.2.38 Justification des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique 204

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE 213

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement 213

4.2 Les principes de délimitation des zones 214

4.2.1 Les logiques de zonage 214

4.2.2 Les caractéristiques des différentes zones 217
4.2.3 Justification des évolutions du règlement graphique suite à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique 266
4.2.4 Justification des évolutions des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global suite à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique 303

4.3 Les dispositions réglementaires 312

4.3.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement) 312
4.3.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement) 336
4.3.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement) 352
4.3.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions (chapitre 4 du règlement) 366
4.3.5 Les dispositions relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement (chapitre 6 du règlement) 381
4.3.6 Justification des dispositions écrites du règlement au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 384

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT 398

5.1 L'analyse des consommations passées et futures des espaces naturels, agricoles et forestiers 398

5.1.1 Le cadre légal et les ambitions nationales en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. 398
5.1.2 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de 2012 à 2021 399
5.1.3 Une nécessaire correction du Mode d'occupation des sols 2021 pour protéger davantage les espaces naturels, agricoles et forestiers et évacuer les erreurs d'interprétation 399
5.1.4 Une réduction prévue de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entre le PLUi de 2020 et celui de 2025 400

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel 426

5.2.1 Rappel des estimations démographiques 426
5.2.2 Rappel des orientations du PADD 426
5.2.3 Justification du projet de développement démographique 429

5.3 Les capacités de production de logements et densification / intensification des espaces bâtis 429

5.3.1 Les capacités de production de logements et de densification dans les secteurs d'aménagement spécifiques (OAP, zones UP et UMGP) 429

5.3.2 Les capacités de production, de densification/intensification des logements dans les espaces bâtis diffus 433
5.3.3 Etude des autorisations d'urbanisme entre 2020 et 2025..... 508

0 INTRODUCTION : LA PROCEDURE DE REVISION DU PLUI

La présente révision du PLUi a pour objet de :

- 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.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

En application de l'article L.153-33 du même Code, la procédure de révision est effectuée selon les modalités définies par la section du Code de l'urbanisme relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

0.1 Lancement de la procédure

Conformément à l'article L.153-32 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération n°CT-23/3168 en date du 14 février 2023 relative à la prescription de la révision du PLUi de Plaine Commune et définissant les modalités de la concertation. Cette délibération a été notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées en application de l'article L.153-11.

0.2 Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, *« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 et au sein de l'ensemble des Conseils Municipaux des Villes membres :

- le 17 novembre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Aubervilliers
- le 28 septembre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Epinay-sur-Seine,
- le 19 octobre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de La Courneuve,
- le 27 septembre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de L'Ile-Saint-Denis,
- le 21 septembre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine,
- le 28 septembre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis,
- le 9 octobre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine,
- le 12 octobre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de Stains,
- le 2 octobre 2023 au sein du Conseil Municipal de la Ville de Villetaneuse.

0.3 Arrêt du projet de révision

En application de l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme, le Conseil de Territoire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLUi de Plaine Commune par la délibération n°CT-24/3998 en date du 19 novembre 2024.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de révision du PLUi a été notifié, pour avis, à l'ensemble des communes membres, aux personnes publiques associées et aux organismes consultés.

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.

69 personnes publiques associées et organismes consultés ont été saisis pour avis sur le projet de révision arrêté, dont 27 ont émis un avis. Notamment, la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CIPENAF), a émis un avis consultatif favorable sur le projet de révision arrêté.

Leurs avis ont été joints au dossier de révision du PLUi soumis à enquête publique.

0.4 Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions des articles L. 122-4 du Code de l'environnement et R. 104-11 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLUi arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale s'est prononcée sur cette évaluation dans son avis N°MRAe APPIF-2025-034 en date du 26/02/2025 auquel Plaine Commune a répondu par un mémoire en réponse.

L'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le mémoire en réponse de la collectivité ont été joint au dossier d'enquête publique.

0.5 Enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme *« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »*

L'enquête publique a été ouverte par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune n°25/586 en date du 04 mars 2025. L'enquête publique s'est tenue du 22 avril 2025 au 02 juin 2025 inclus (42 jours).

La Révision du PLUi concernait l'ensemble des communes du territoire. L'enquête publique a donc été organisée au siège de l'EPT et dans toutes les communes membres.

Le projet de PLUi révisé, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les communes membres, les personnes publiques associées et les organismes consultés, l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de la collectivité ont été soumis à enquête publique. Le dossier d'enquête publique, les registres d'observations et des tablettes tactiles ont été mis à la disposition du public au siège de l'EPT Plaine Commune et dans les mairies de toutes les communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations ont pu également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de révision ainsi que par courrier adressé au Président de l'EPT Plaine Commune, à l'attention de la commission d'enquête à l'EPT Plaine Commune (Direction de l'urbanisme règlementaire, 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis).

Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête représentée par un ou plusieurs membre a reçu le public lors de 13 permanences aux dates lieux et horaires suivants :

VILLES	LIEUX DES PERMANENCES	DATES ET HORAIRES
Aubervilliers	Hôtel de Ville 2 rue de la Commune de Paris 93300 AUBERVILLIERS	Samedi 26 avril - 9h00 à 12h00
	Direction de l'Urbanisme 120 bis rue Henri Barbusse 93300 AUBERVILLIERS	Lundi 26 mai - 14h00 à 17h00
Epinay-sur-Seine	Hôtel de Ville 1-3 rue Quétigny 93800 EPINAY-SUR-SEINE	Vendredi 23 mai - 16h00 à 19h00

L'Île-Saint-Denis	Hôtel de Ville provisoire 2 bis quai de la Marine 93450 l'ILE-SAINT-DENIS,	Jeudi 15 mai - 14h00 à 17h00
La Courneuve	Hôtel de ville Avenue de la République 93120 La Courneuve	Mercredi 21 mai - 16h00 à 19h00
Commune nouvelle de Saint-Denis	Mairie déléguée de Saint-Denis Hôtel de Ville Place Victor Hugo 93200 SAINT-DENIS	Samedi 24 mai - 9h00 à 12h00
	Immeuble Saint-Jean Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire 6 rue de Strasbourg 93200 SAINT-DENIS	Lundi 2 juin - 9h00 à 12h00
	Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine Hôtel de Ville 2, place de la Libération 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	Mardi 13 mai - 14h00 à 17h00
Saint-Ouen-sur-Seine	Centre Administratif Fernand Lefort 6 place de la république 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE	Mardi 29 avril - 14h00 à 17h00 Samedi 17 mai - 9h00 à 12h00
Stains	Hôtel de Ville 6 avenue Paul Vaillant-Couturier 93240 STAINS	Mercredi 14 mai - 14h00 à 17h00
Villetaneuse	Hôtel de Ville 1 Place de l'Hôtel de Ville 93430 VILLETANEUSE	Lundi 5 mai - 14h00 à 17h00
Etablissement Public Territorial Plaine Commune	EPT Plaine Commune 21 avenue Jules Rimet 93 200 SAINT-DENIS	Vendredi 25 avril - 16h00 à 19h00

Une réunion publique a également été organisée au siège de Plaine Commune, le 13 mai 2025 à partir de 18h30.

Selon la commission d'enquête, près de 3 298 visiteurs ont consulté les documents sur le site internet dédié à l'enquête.

La commission a également dénombré 317 observations au total dont 22 ont été déposées deux fois, ce qui donne un total d'observations nouvelles de 295 observations.

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 a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées le 29 juillet 2025 dans lesquels elle émet un **avis favorable** assorti de :

- **Une réserve** :
    - 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.

- **18 recommandations** :

- **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 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.

- **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.

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLUi du Plaine Commune :

> « *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;* ».

Les obligations de compatibilité et de prise en compte sont décrites aux articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme :

- la prise en compte implique que le document « ne doit pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure ou cet intérêt le justifie » ;
- le rapport de compatibilité implique :
    - de procéder à une analyse globale du document de rang supérieur, ce qui conduit à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert et à prendre en compte l'ensemble de ses prescriptions ;
    - de rechercher si le document de rang inférieur ne contrarie pas les prescriptions qu'impose le document de rang supérieur compte tenu de leur degré de précision (ces prescriptions pouvant être, en partie, exprimées sous forme quantitative), sans rechercher l'adéquation du document de rang inférieur au regard de chaque disposition ou prescription particulière du document de rang supérieur.

La personne publique responsable du document d'urbanisme dispose d'une certaine marge d'appréciation pour décliner le document de rang supérieur. Cette marge est nuancée selon que le document d'urbanisme est soumis à une obligation de prise en compte ou de compatibilité avec le document de rang supérieur.

Au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT-M) a été approuvé le 13 juillet 2023. Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique à l'échelle de la MGP, il s'agit d'un SCoT « intégrateur » dans le sens où il est compatible avec les documents de planification supérieurs (Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie (SDAGE), Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer (SAGE), etc.), et qu'il prend en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), etc. ce qui permet au Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune de se référer juridiquement principalement à lui dans un rapport de compatibilité[1].

[1] Le SCoT-M a été prescrit avant l'entrée en vigueur des deux ordonnances relatives à la simplification de la hiérarchie des normes et à la modernisation des SCoT datant du 17 juin 2020.

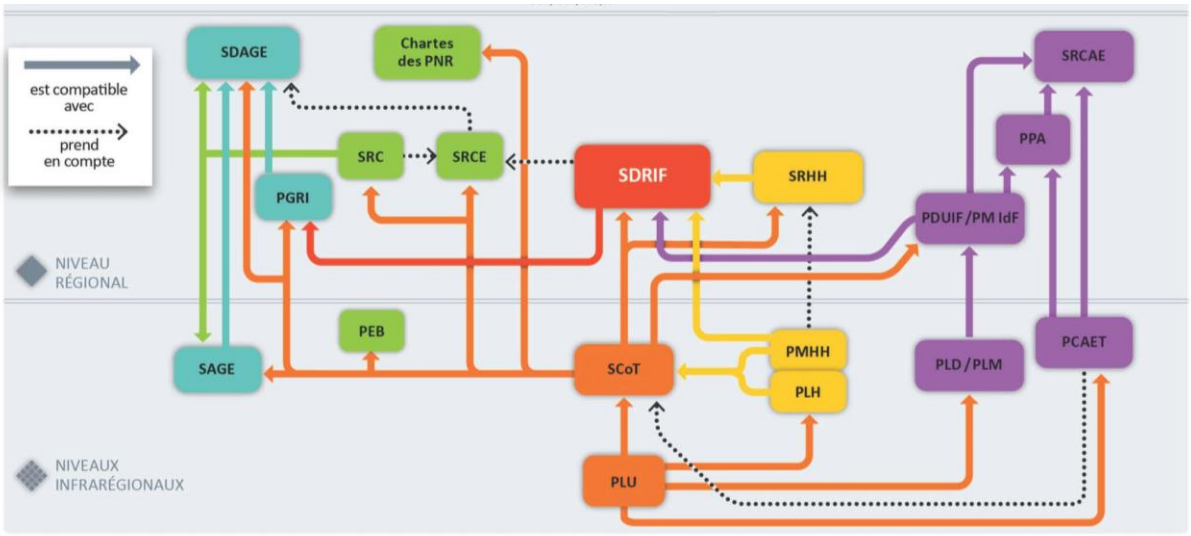


Schéma de la hiérarchie des normes en Île-de-France, Institut Paris Région, mars 2022[2]

Ainsi le PLUi, au sein de son évaluation environnementale, analyse :

- la compatibilité du projet de révision 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 (étant précisé qu'un nouveau Plan local de mobilité a été approuvé en Conseil de Territoire le 25 mars 2025) ;
  - les documents cadre relatifs à l'eau ;
  - le Plan climat air énergie territorial approuvé par Plaine Commune en 2020 (étant précisé qu'il est 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).

- la prise en compte : aucun document cadre supra-territorial n'a à être pris en compte par le PLUi révisé

Les documents cadres analysés dans l'évaluation environnementale visent à s'assurer de la bonne articulation du Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune avec eux. Celle-ci est étudiée au regard de l'intégralité du document d'urbanisme (Projet d'aménagement et de

[2] 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.

développement durables, orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles, règlement écrit et graphique)[3].

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.

1.1 Le Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris

1.1.1 Principes, portée et contenu

Le SCoT de la MGP (SCoT-M) est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la Métropole du Grand Paris. Il tient lieu de projet métropolitain, au sens de l'article L.5219-1 du code général des collectivités territoriales.

Le SCoT-M a été approuvé par le Conseil de la Métropole du Grand Paris le 13 juillet 2023.

Il vise à conforter l'attractivité et le rayonnement métropolitains, à rendre son territoire plus accueillant et plus facile à vivre, en lui permettant de s'adapter au changement climatique, en intégrant les principes de sobriété énergétique et de résilience face aux risques naturels, technologiques et sanitaires. Le SCoT-M traduit aussi la volonté de réduire les inégalités afin d'assurer les équilibres territoriaux et d'impulser des dynamiques de solidarités.

Le SCoT-M se compose de quatre documents :

- le rapport de présentation qui comporte notamment un diagnostic et une évaluation environnementale ;
- le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui porte la vision politique correspondante au projet métropolitain ;
- le Document d'orientation et d'objectifs (DOO), document prescriptif, opposable aux actes d'aménagement des collectivités locales ;
- le cahier des recommandations pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, sans portée normative.

1.1.2 Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCoT-M

Le Projet d'aménagement et de développement durables s'organise autour des axes suivants :

- **Affirmer le rang du Grand Paris comme métropole-monde**
  - rayonner dans le monde grâce à ses singularités ;
  - conforter son attractivité fondée sur la diversité économique ;
  - promouvoir une métropole d'innovation et d'expérimentation ;
  - offrir des garanties de fonctionnement interne et organiser des coopérations avec les territoires voisins.
- **Aménager la métropole des continuités**
  - promouvoir la mixité des fonctions et des usages, renforcer et développer les centralités ;
  - organiser une offre de mobilité durable et renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux ;
  - embellir la ville, révéler les paysages et renforcer la présence de la nature.
- **Promouvoir la métropole inclusive**
  - assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements ;

[3] *Nota bene* : l'articulation du Plan local d'urbanisme intercommunal avec les documents-cadres soumis à évaluation environnementale est aussi exposée dans le rapport de Justification des choix (Document n° 1-6 du rapport de présentation).

  - offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitaines ;
  - vers un nouvel équilibre territorial métropolitaine.
- **Construire une métropole résiliente et sobre**
  - s'appuyer sur les espaces ouverts et faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la Métropole ;
  - accroître la résilience de la Métropole aux risques majeurs et aux effets des changements climatiques ;
  - agir pour une métropole plus sobre et plus productive.

1.1.3 Les orientations du SCoT-M pour le territoire métropolitain dans son intégralité

Pour l'ensemble du territoire métropolitain, le document d'orientations et d'objectifs du SCoT-M fixe 12 orientations :

1 confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
2 s'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
3 mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde ;
4 conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ;
5 renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires ;
6 permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
7 offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains ;
8 renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité ;
9 protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ;
10 engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
11 organiser la transition énergétique ;
12 maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

1.1.4 Compatibilité du PLUi avec le SCoT-M

1.1.4.1 Orientations générales

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique Carte des projets	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	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Développement économique et Réhabilitation et construction neuve, qui visent par exemple la réalisation de nouveaux locaux industriels et entrepôts répondant à des objectifs de mixité des usages et de mutualisation des services aux entreprises, participent à cet objectif. C'est aussi le cas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui proposent une programmation économique (8 – Babcock, 9 – Champagnole-Mécano, 10 – Mermoz, ainsi que 12 – Quartier de la Mairie à La Courneuve, 19 – Plaine Saulnier et 20 – Pleyel à Saint-Denis, 33 – Division Leclerc à Villetaneuse, etc.) notamment identifiées sur la carte des projets du SCoT-M comme secteurs où le renouvellement des zones d'activité doit être engagé ou poursuivi.	Le règlement des zones d'activité économique (UA) vise à préserver la vocation économique de ces zones tout en permettant une plus grande mixité Un zonage spécifique UG porte notamment sur les sites portuaires et vise à maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.	Compatible
2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (objectif notamment d'une couverture par un réseau numérique de qualité, de	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Réhabilitation et construction neuve, qui promeut en particulier une logique d'économie circulaire et de transition énergétique, Seine et Canal Saint-Denis, qui vise notamment à faire des deux cours d'eau des leviers d'attractivité	Les zones UA et UG participent à cet objectif.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
écologique	conforter le Territoire de la culture et de la création, la logistique de proximité)	économique et culturelle, Développement économique, qui favorise les filières de l'économie sociale et solidaire ainsi que l'agriculture urbaine participent à cet objectif. C'est aussi le cas des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui proposent une programmation économique (8 – Babcock, 9 – Champagnole-Mécano, 10 – Mermoz, ainsi que 12 – Quartier de la Mairie à La Courneuve, 19 – Plaine Saulnier et 20 – Pleyel à Saint-Denis, 33 – Division Leclerc à Villetaneuse, etc.).		
3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (présence d'équipements à rayonnement métropolitain et national, ambition architecturale forte, volonté de préserver et mettre davantage en valeur le patrimoine bâti, etc.) Orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public Orientation 9 – Favoriser	Cet objectif se traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Mise en valeur patrimoniale qui définit des orientations et recommandations pour les constructions faisant l'objet de fiches patrimoine dans le règlement. D'autres mesures au sein des OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis visent à conforter et développer l'attractivité culturelle et récréative des voies d'eau et à conforter leur identité patrimoniale et paysagère. Il est à noter que certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles telles que 8 – Babcock et 9 – Champagnole-Mécano à La Courneuve, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis et 20 – Pleyel à	Le règlement écrit du PLUi définit dans des fiches patrimoine des règles de protection / mise en valeur du patrimoine bâti répondant à des critères architecturaux, culturels et / ou historiques. Les zones UMGP et UVPL1 et 2 participent aussi à cette orientation. Elles traduisent la volonté d'un renforcement d'attractivité de certains secteurs tout en valorisant les éléments patrimoniaux.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
	les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (volonté notamment de renforcer la vocation touristique du territoire)	Saint-Denis, ou encore 29 – Centre-Ville de Stains vont dans le sens de cette orientation en visant à développer de nouvelles polarités notamment sous l'angle du rayonnement culturel.		
4. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions Carte des projets Tableau des superficies maximales des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés dans le périmètre des zones d'aménagement concerté Tableau listant les grands projets d'équipements et de services	Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels (densification des grandes centralités, création de quelques grandes nouvelles centralités comme le futur pôle d'intensité Pleyel, définition des « fondamentaux » d'un quartier, etc.)	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Développement économique, qui définit une armature commerciale cible visant à dépasser un raisonnement centré uniquement sur les aspects commerciaux en l'élargissant à une réflexion plus globale des besoins des habitants, et Réhabilitation et construction neuve, qui demande de privilégier la réhabilitation, de justifier les démolitions et qui encourage la transformation des bureaux en logements, traduisent la volonté d'une économie d'espace dans le développement du territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles telles que 8 – Babcock à La Courneuve, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis et 20 – Pleyel à Saint-Denis, ou encore 29 – Centre-Ville de Stains visent à créer des polarités rayonnant à l'échelle métropolitaine (volets culture et création). La majorité des projets de Plaine Commune,	Cette orientation se traduit de diverses manières et notamment par : - la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (3,8 hectares au total contre 7 hectares avant la révision), notamment avec la suppression du site du moulin Neuf à La Courneuve, initialement prévu dans la consommation du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - la préservation de nombreux espaces ouverts artificialisés végétalisés en plus des éléments ciblés dans le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - l'introduction de règles	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		notamment traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, sont identifiées sur la carte des projets du SCoT-M comme projets devant assurer la cohérence entre développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers il s'agit notamment de 1 – Campus Condorcet, 2 – Fort d'Aubervilliers, 3 – Pont de Stains à Aubervilliers, 13 – Six-Routes à La Courneuve, 15 – Village Olympique et Paralympique à L'Île-Saint-Denis, 16 – Jules Vallès à Pierrefitte-sur-Seine, 20 – Pleyel à Saint-Denis, 25 – Docks de Saint-Ouen, 30 – Secteur sud du Clos Saint-Lazare à Stains, 35 – Entrepôts et magasins généraux de Paris, etc. Il s'agit de projets principalement portés sur le renouvellement urbain qui ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Seuls deux sites sont considérés comme de la consommation d'espaces de ce type, il s'agit de la maison de santé de Villetaneuse sur la Friche Saint-Leu et du secteur des Batêtes. Le SCoT-M identifie des espaces verts et de loisir d'intérêt régional à maintenir (espaces naturels à l'ouest du parc départemental de L'Île-Saint-Denis, les Tartres, rives du canal Saint-Denis, Fort de l'Est, les jardins partagés de Fort d'Aubervilliers, etc.) qui ne sont pas des espaces dont l'ouverture à l'urbanisation	fortes de végétalisation et de pleine terre s'articulant étroitement avec la trame verte et bleue ; - la possibilité d'émergences ponctuelles dans certaines opérations sous maîtrise publique, zonage autour des gares du GPE permettant diversité et mixité fonctionnelle ; - la protection des jardins en zone UH et développement de zonages plus denses en UMGP et UMD. Cette orientation se traduit de diverses manières et notamment par : - la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (3,8 hectares au total contre 7 hectares avant la révision), notamment avec la suppression du site du moulin Neuf à La Courneuve, initialement prévu dans la consommation du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - la préservation de	

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		est prévue, ainsi que des espaces à créer qui sont effectivement identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comme 3 – Pont de Stains à Aubervilliers, 25 – Docks de Saint-Ouen, ou encore 37 – La Briche. Des parcs et jardins sont aussi identifiés comme devant être créés ou rendus accessibles à 7 – Orgemont et 16 – Village Olympique et Paralympique.	nombreux espaces ouverts artificialisés végétalisés en plus des éléments ciblés dans le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 ; - l'introduction de règles fortes de végétalisation et de pleine terre s'articulant étroitement avec la trame verte et bleue ; - la possibilité d'émergences ponctuelles dans certaines opérations sous maîtrise publique, zonage autour des gares du GPE permettant diversité et mixité fonctionnelle ; - la protection des jardins en zone UH et développement de zonages plus denses en UMGP et UMD.	
5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires. Carte des transports	Orientation 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	Cette orientation se traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics, qui identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture, la constitution d'ambiances urbaines qualitatives (identification de poches de tranquillité) ou encore la volonté d'un	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance).	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
	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	renforcement du maillage des espaces publics. Elle se traduit aussi dans l'OAP thématique Santé environnementale, qui vise à protéger les populations vis-à-vis des pollutions atmosphériques, sonores, des sols et des risques naturels et technologiques, ainsi que dans l'OAP thématique Seine et Canal qui vise à maintenir et développer les activités économiques existantes et à veiller à l'insertion urbaine des ports. De nombreux projets de transports en commun sont en cours sur le territoire : créations ou prolongements de lignes de métro (M7, M12, M15, M16, M17), lignes de tram express (T11), lignes de tramway, lignes de transports en commun en site propre ou bus à haut niveau de service. Ces projets, qui ne sont pas sous la responsabilité directe de Plaine Commune, sont indispensables pour le développement du territoire. Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles portent sur les pôles gares (1 – Campus Condorcet et 2 – Fort d'Aubervilliers, 13 – Six-Routes à La Courneuve, 20 – Pleyel à Saint-Denis, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, etc.) En dehors du transport de personnes, le transport de marchandise par des modes décarbonés est identifié dans la carte du	Les règles relatives à l'offre de stationnement des véhicules motorisés ont été durcies afin de favoriser davantage les déplacements non motorisés. Par ailleurs, des emplacements réservés et servitudes de localisation portent sur la création ou l'adaptation des voiries liées aux transports en commun (emplacements réservés au bénéfice de la Société du Grand Paris, de la RATP, permettant le passage d'un transport en commun en site propre, etc.).	

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		SCoT-M par la présence d'une plateforme à conserver pour le fret ferroviaire à Porte de La Chapelle sur le territoire parisien et des ports urbains le long de la Seine et du canal Saint-Denis, mentionnés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et Canal Saint-Denis.		
6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement *Carte projets*	Orientation 4 - Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (mobilisation de l'ensemble des leviers pour accompagner les acteurs dans l'amélioration du parc de logements existants et sa transition écologique (finalisation du déploiement du Programme national requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), mise en œuvre du Nouveau programme national du renouvellement urbain (NPNRU) – 14 quartiers)	Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques – notamment Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Santé environnementale – participent fortement à améliorer les conditions de vie des populations, y compris au sein des quartiers les plus paupérisés. Ainsi, l'OAP Réhabilitation et construction neuve vise à améliorer la qualité des logements sur les plans énergétique et fonctionnel ; elle participe ainsi à la lutte contre la précarité énergétique des ménages, ses orientations et recommandations permettant par ailleurs de ne pas entraver les opérations de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne. L'OAP Santé environnementale accompagne quant à elle la protection des populations en visant notamment à améliorer les conditions d'habitat des personnes exposées, mais aussi à réduire leur exposition par l'éloignement des logements et des établissements sensibles	Le règlement graphique et écrit, à travers les zones UP, participe à remplir cet objectif (UP01, UP09, UP12, UP13, UP20, UP33, UP37, etc.). C'est aussi le cas du règlement de la zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif – qui vise à permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti. En général, le règlement vise le renforcement des mixités résidentielle (via le déploiement de périmètres de mixité sociale et du bonus de constructibilité) et fonctionnelle (via les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux), ainsi que la valorisation des qualités	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		des sources de pollution. Certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles participent à cet objectif (2 – Fort d'Aubervilliers, 7 – Orgemont à Epinay-sur-Seine, 13 – Six-Routes, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis, 29 – Centre-Ville de Stains, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, 33 – Division Leclerc également à Villetaneuse, 34 – Pressensé, etc.).	écologiques liées aux espaces libres et paysagers (EVP, EVPr).	
7. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains	Orientation 4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité	L'OAP Développement économique (qui définit des orientations en termes de mutation des plaques tertiaires, notamment avec la possibilité de changer la destination des immeubles de bureaux) et l'OAP Réhabilitation et construction neuve (qui définit les orientations en termes de réhabilitation, en mettant l'accent sur la réhabilitation responsable pour le confort ergonomique et thermique des habitants, et en exigeant une haute qualité des constructions neuves) participent de cette orientation. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ayant une programmation de logements ou un programme mixte (25 – Docks de Saint-Ouen, etc.) visent aussi cet objectif. Elles identifient pour beaucoup la construction de logements à proximité des pôles de transport et des centres universitaires.	Les règles relatives à la mixité dans l'habitat (périmètres de mixité sociale et servitude de taille minimale des logements) ainsi que les règles de constructibilité participent de cette orientation.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité Carte de la Trame verte et bleue.	Orientation 3 – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville	L'orientation du SCoT-M se traduit dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, en cohérence avec la carte trame verte et bleue du SCoT-M : les bois, forêts, parcs et jardins, espaces dédiés aux sports et loisirs de plein air, espaces agricoles, prairies et jardins collectifs à préserver sont bien identifiés comme noyaux primaires, secondaires ou tertiaires de biodiversité. Les cours d'eau à renaturer et les rus à rouvrir, ainsi que les corridors et liaisons écologiques devant être préservés, renforcés et créés sont également identifiés. Cette OAP permet également la préservation de la pleine terre indispensable au maintien et redynamisation de la trame verte et bleue. De nombreuses mesures qualitatives sont prises afin de préserver et d'améliorer les habitats pour la biodiversité (respect des préconisations du schéma départemental d'aménagement lumineux, création d'habitats pour la biodiversité, plantation d'espèces adaptées au contexte local et adaptées au changement climatique, *etc*.). L'OAP Paysage complète les continuités écologiques de la carte de la trame verte et bleue du SCoT-M en les identifiant comme liaisons paysagères pour conforter les centralités urbaines et créer du lien entre la variété des espaces de respiration (grands et	Les règles de préservation de la pleine terre sont renforcées dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, en lien avec l'OAP thématique Trame verte et bleue. De même, les plantations d'arbres existantes sont davantage protégées (qu'elles soient repérées graphiquement ou non). Les éléments identifiés par la carte trame verte et bleue du SCoT-M sont également protégés par le règlement graphique (zones N, A, UVP et sous-secteurs, secteurs particuliers EBC, EVP, EVPr ou SHP). Un emplacement réservé identifie la renaturation du ru d'Arra et la valorisation de ses abords à Villetaneuse.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		petits parcs, jardins familiaux et jardins des espaces résidentiels) – que l'orientation d'aménagement et de programmation invite à diversifier dans leur traitement à destination des habitants. L'OAP Grands axes et espaces publics retranscrit le Plan de Végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, qui permet de réintroduire la nature en ville et de créer des continuités écologiques par le biais de plantations, en articulation avec l'OAP Trame verte et bleue. L'OAP Seine et Canal Saint-Denis, participe également à cette orientation. Les OAP sectorielles retranscrivent le Plan de Végétalisation et de Rafraîchissement de Plaine Commune et prescrivent donc la plantation d'alignements d'arbres et parcours fraicheurs le long des voies de circulation, et des voies piétonnes en particulier.		
9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures *Carte paysage.*	Orientation 3 - La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville (le grand paysage, avec des voies d'eau et un patrimoine naturel	Cette orientation se traduit dans l'OAP thématique Paysage, qui vise notamment à protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles (ouvertures paysagères, perspectives paysagères et sur des éléments repères). Elle reprend notamment les éléments de la carte paysage du SCOT-M : les espaces naturels et agricoles à préserver sont bien	La préservation / mise en valeur / bonne insertion dans le paysage est une composante importante des dispositions générales Les projets doivent avoir une qualité architecturale et paysagère.	Compatible

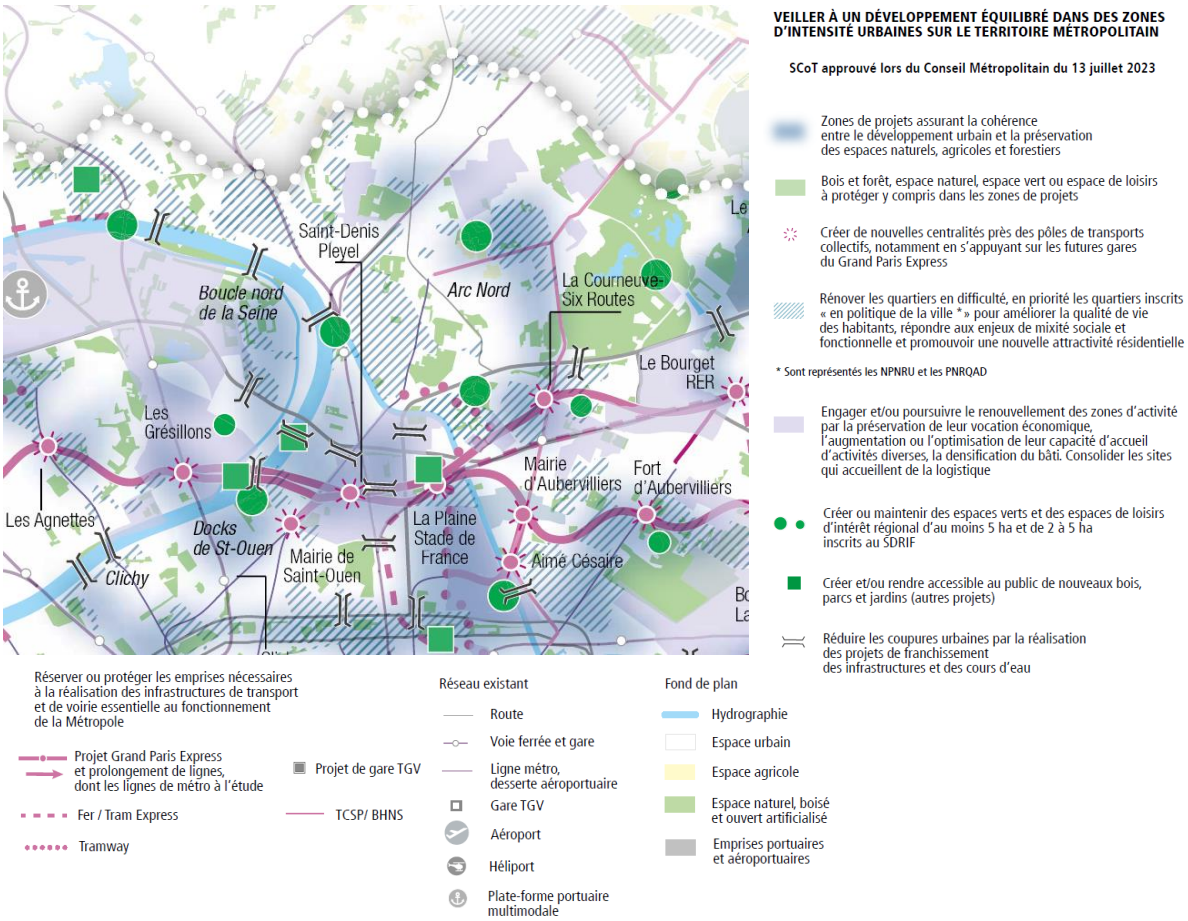
Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
	exceptionnels caractérise le territoire de Plaine Commune)	identifiés, ainsi que les vues à préserver qui sont déclinées en ouverture ou perspective paysagères, notamment dans le parc départemental Georges Valbon, et vues sur la Seine. Elle permet également l'insertion des constructions neuves dans les formes urbaines existantes et particulièrement de soigner les entrées de ville et autres seuils urbains pour limiter les effets de ruptures. L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale vise notamment à préserver et mettre en valeur des compositions urbaines portant sur des bâtiments répondant à des critères architecturaux, historiques et/ou culturels. Les OAP thématiques Trame verte et bleue et Seine et Canal Saint-Denis participent aussi à cette orientation par le biais de la préservation et le développement des espaces naturels et la mise en place d'un urbanisme tourné vers le fleuve.	Les zonages particuliers comme la zone UVP permettent une préservation du paysage.	
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Orientation 1 - Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques	L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve participe à cet objectif, notamment par ses prescriptions concernant la performance thermique des bâtiments (réhabilités et neufs) que ce soit par le recours aux énergies renouvelables, l'isolation, ou les constructions bioclimatiques. Le fait que la réhabilitation soit systématiquement privilégiée sur la démolition -reconstruction agit aussi en faveur de l'économie circulaire. De plus, l'OAP	Le règlement consacre tout un chapitre à la qualité environnementale des constructions (réemploi, réutilisation, recyclage à l'avenir des matériaux de construction, principe de bioclimatisme). Il identifie les zones où	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		prescrit l'utilisation de matériaux bas carbone autant que possible et également une réversibilité de la destination des bâtiments. Une partie de ces éléments (primauté de la réhabilitation, isolation, *etc*.) sont également présents dans l'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale qui porte sur les constructions faisant l'objet de fiches patrimoine dans le règlement. L'OAP Santé environnementale participe également à cette orientation, notamment par ses orientations sur le mix énergétique.	peuvent être accueillies les activités de gestion des déchets, de logistique et définit, à l'échelle d'une opération immobilière, les modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures ménagères (qui doivent permettre le tri sélectif).	
11. Organiser la transition énergétique. *Carte transition énergétique.*	Orientation 1 - Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques Orientation 4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (amplification notamment de la lutte contre la précarité énergétique et les passoires thermiques)	L'OAP Mise en valeur patrimoniale et l'OAP Réhabilitation et construction neuve incitent à la rénovation thermique des bâtiments existants. La première concerne spécifiquement les bâtiments identifiés au PLUi et porte au le respect des caractéristiques identifiées des bâtiments. La seconde porte l'enjeu de respect du bâti existant et d'adaptation aux besoins actuels. Elle vise des constructions durables, permettant la réversibilité des bâtiments, conçues selon les principes du bioclimatisme et sobres en ressources, notamment via l'optimisation d'énergie pour le confort thermique. Enfin, elle oriente vers des constructions permettant la production d'énergies renouvelable et la réutilisation des ressources.	Un chapitre est consacré à la qualité environnementale des constructions (architecture bioclimatique, inscription dans l'économie circulaire et le développement des énergies renouvelables et de récupération). Conformément à l'article L. 712-3 du Code de l'énergie, le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans certains secteurs, sauf impossibilité technique.	Compatible

Orientation du SCoT-M	Pièces du PLUi			Compatibilité
	Projet d'aménagement et de développement durables	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	
		Les OAP sectorielles demandant le raccordement au réseau de chaleur urbain de certains quartiers (Babcock, Fort d'Aubervilliers, Quartier de la Mairie, Plaine Saulnier, Pleyel, Docks, *etc*.). De plus, les OAP sectorielles relatives au renouvellement urbain de certains quartiers, par réhabilitation ou démolition-reconstruction, permettent aussi une meilleure maîtrise énergétique du bâti.	Le règlement écrit concernant les toitures actives participe aussi à cet objectif en encourageant le recours aux énergies renouvelables.	
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales *Carte des risques.*	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 (avec notamment la réduction de l'exposition aux risques naturels et technologiques)	L'OAP santé environnementale participe de cette orientation ainsi que, l'OAP thématique Trame verte et bleue (qui instaure une marge de recul pour la Seine) et l'OAP thématique Seine Canal (qui vise notamment à améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau). L'OAP Réhabilitation et construction neuve prescrit la gestion des eaux à la parcelle afin de limiter le risque de ruissellement urbain. L'OAP Grands axes et espaces publics reprend les orientations du Plan du Végétalisation et Rafraîchissement de Plaine Commune, permettant ainsi la lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain. De la même manière, les OAP sectorielles reprennent les éléments du Plan de Végétalisation et Rafraîchissement.	Un chapitre est consacré à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques (périmètres d'interdiction de destinations selon la qualité de l'air). Des règles relatives à la gestion des eaux et à l'assainissement sont définies (gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle, traitement de la pollution de l'eau, *etc*.) Annexes portant sur la pollution des sols, la pollution sonore, les risques d'inondation et technologiques (SUP)	Compatible

1.1.4.2 Orientations pour le territoire de Plaine Commune

Les orientations du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT-M sont déclinées à l'échelle du territoire de Plaine Commune. Les prescriptions cartographiées, centrées sur Plaine Commune, figurent ci-après.

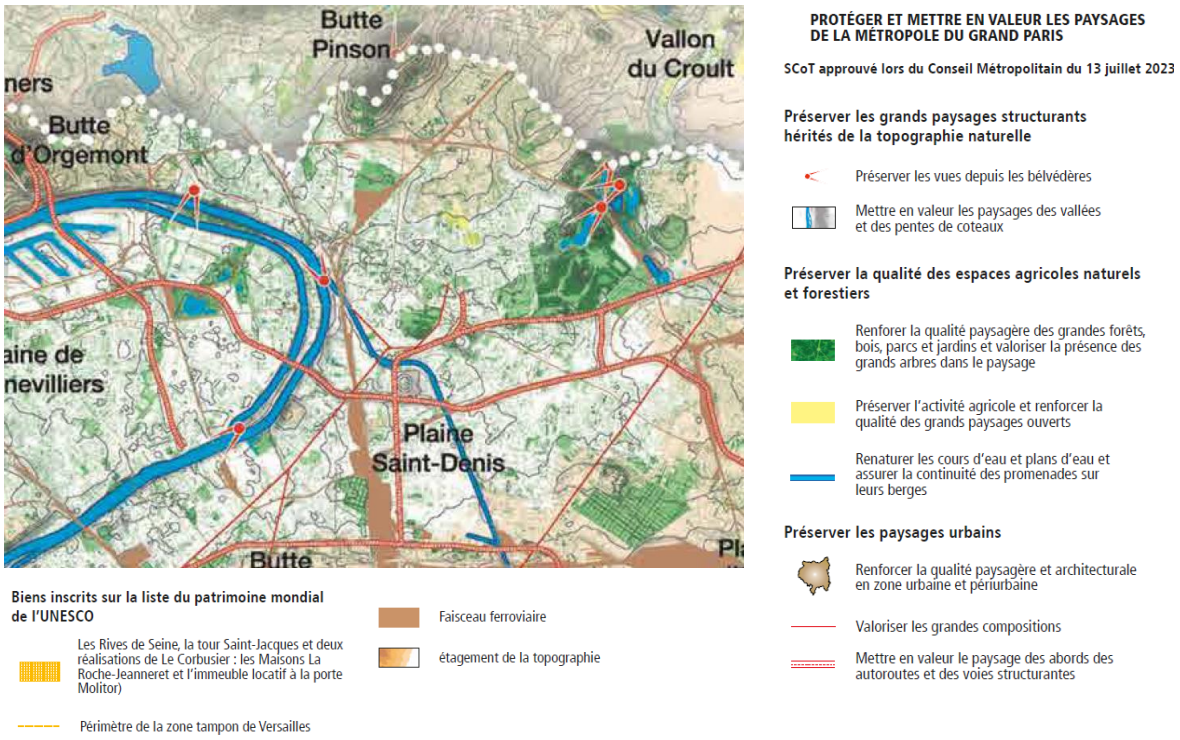


Carte des projets du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de projets, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des zones de projets assurant la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans le Plan local d'urbanisme intercommunal, ces dernières font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et/ou sont couvertes par les zones UP ;
- des bois, forêts, espaces naturels, espaces verts ou espaces de loisir à protéger y compris dans les zones de projet, qui sont traitées dans le PLUi par la protection en zone A, N ou UVP ;
- de nouvelles centralités à créer près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express, qui sont mises en avant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du Plan local d'urbanisme intercommunal ou couvertes par une zone urbaine adaptée ;
- des quartiers en difficulté à rénover pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle, ce qui est mis en avant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et zones UP ;
- des zones d'activités à renouveler en préservant leur vocation économique, en augmentant ou optimisant leur capacité d'accueil et en consolidant les sites qui accueillent de la logistique, ce qui est traité dans les zones UA et UE et dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Développement économique ;

- des espaces verts ou de loisir d'intérêt régional d'au moins 2 hectares inscrits au Schéma directeur d'aménagement, qui sont repérés dans les orientations d'aménagement et programmation sectorielles et protégés par des zonages particuliers (UVP, etc.) ;
- de nouveaux bois, parcs ou jardins à rendre accessibles au public, qui sont repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et protégés par des zonages particuliers (UVP, etc.) ;
- des coupures urbaines à réduire, qui sont pour certaines identifiées dans les franchissements à créer des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics ;
- des lignes de métro du Grand Paris Express, des voies ferrées et de tramway express.

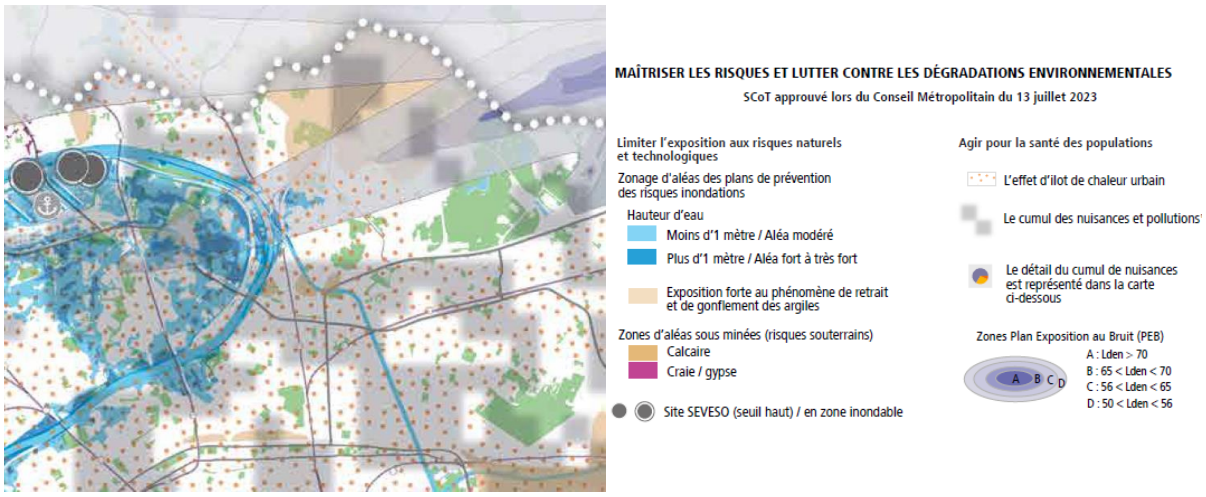


Carte des paysages du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de paysage, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des vues à préserver depuis les belvédères, retranscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des paysages de vallées et pentes de coteaux à mettre en valeur, correspondant principalement à la Butte Pinson, aux forts militaires, et au parc départemental Georges Valbon. Ils sont préservés par un classement en zone N et mis en valeur dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des grandes forêts, bois, parc et jardin dont la qualité paysagère doit être renforcée et valorisée par la présence de grands arbres, qui bénéficient de fortes protections dans le Plan local d'urbanisme intercommunal : règlement des zones N ou UVP, autres protections graphiques sur le plan de zonage : EBC, EVP, EVPr, *etc*., OAP thématiques Trame verte et bleue et Paysage ;
- une activité agricole à préserver et des paysages ouverts à renforcer, identifiés notamment en zone A du Plan local d'urbanisme intercommunal et traités dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage ;
- des cours d'eau et plans d'eau à renaturer et des continuités de promenades à assurer le long des berges, traités dans les OAP thématiques Trame verte et bleue et Seine et Canal Saint-Denis ;
- de grandes compositions à valoriser, traitées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage ;

- des paysages à mettre en valeur aux abords des autoroutes et voies structurantes, classés en zone N et traités dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique paysage.

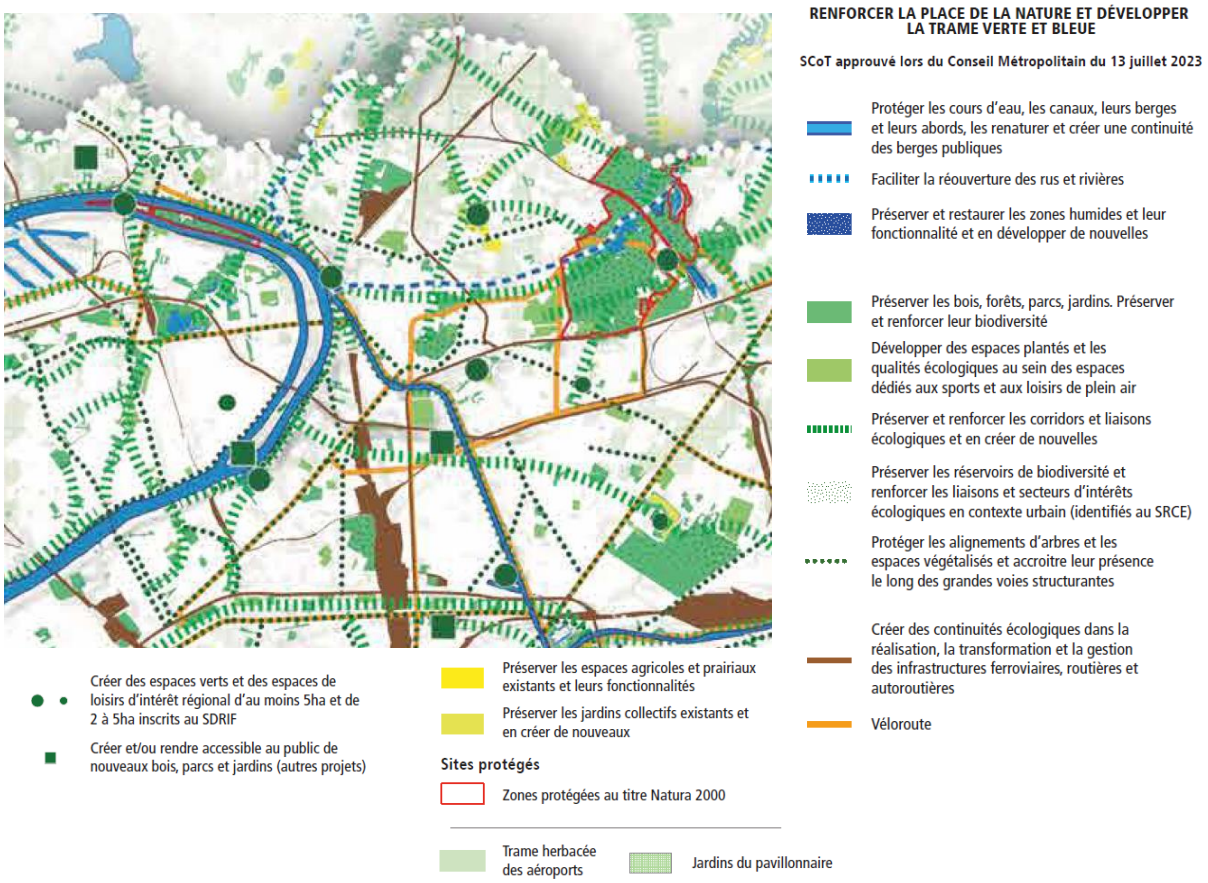


Carte des risques du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de risques, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des zones inondables le long de la Seine, notamment prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle 37 – La Briche mais aussi plus globalement dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Trame verte et bleue, Santé environnementale, Seine et Canal Saint-Denis dans le cadre du traitement des berges ;
- des zones d'exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles, identifiées dans la carte des risques majeurs de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale ;
- des zones soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain, traitées principalement par l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ainsi que par le chapitre 3 du règlement écrit relatif à la nature en ville ;
- des zones soumises à un cumul de pollutions, traitées dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées et par une prescription graphique sur le plan de zonage, pour celles soumises à des dépassements règlementaires en matière de pollution atmosphérique, ainsi que dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale ;
- des zones concernées par le plan d'exposition du bruit des aéroports de Paris – Le Bourget et Roissy – Charles de Gaulle qui figure sur la carte relative au nuisances sonores dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale et dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées.

Ces éléments sont plus particulièrement pris en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale qui comprend notamment une carte des risques majeurs.

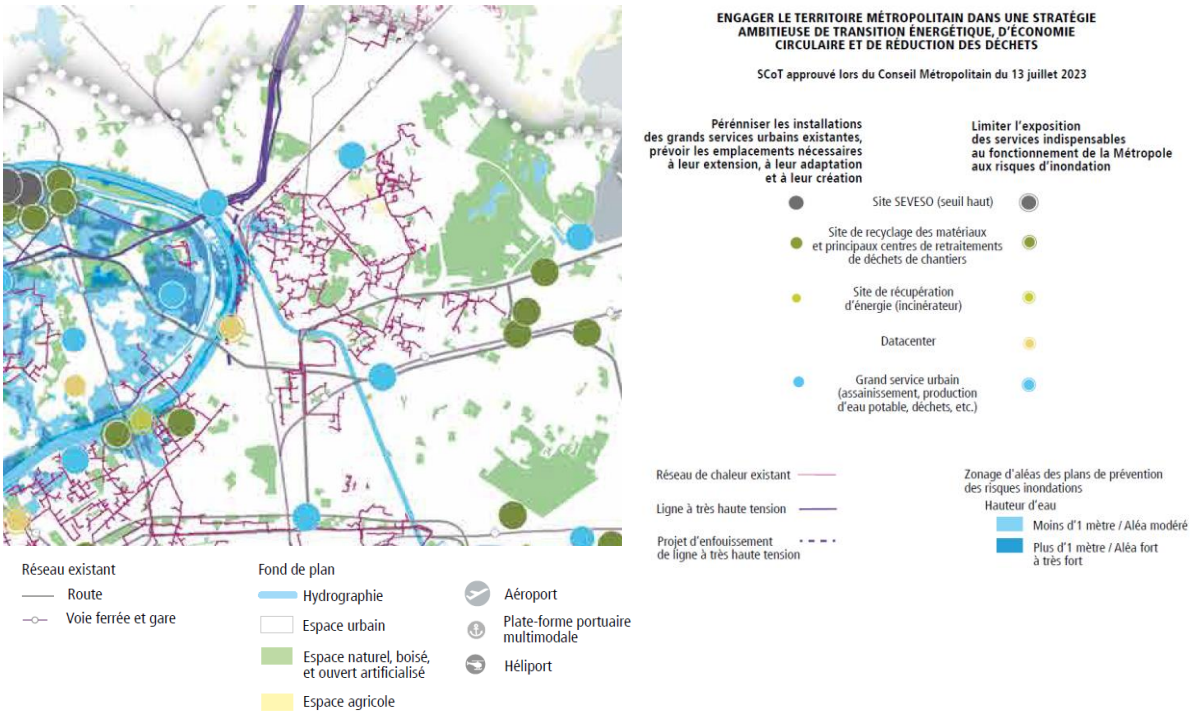


Carte de la Trame verte et bleue du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de Trame verte et bleue, le SCoT-M identifie sur le territoire de Plaine Commune :

- des cours d'eau, canaux, berges et abords à protéger et renaturer, ainsi qu'une continuité des berges publiques à créer, traités dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis ;
- des rus et rivières dont la réouverture doit être facilitée, traités notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Trame verte et bleue, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis ;
- des bois, forêts, parcs et jardins devant être préservés et la biodiversité renforcée, protégés par les zones A, N, UVP du PLUi et identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des espaces dédiés aux sports et loisirs de pleine air dont la qualité écologique des espaces plantés doit être renforcée, ce qui est pris en compte dans le règlement de la zone UVP ;
- des corridors et liaisons écologiques devant être préservés, renforcés et créés qui figurent dans l'OAP Trame verte et bleue et sont protégés dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- des réservoirs de biodiversité à préserver et des liaisons entre secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain à renforcer qui figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue ;
- des alignements d'arbres et espaces végétalisés à protéger et développer le long des voies structurantes, notamment protégés par les protections graphiques EBC, EVP, EVPr du plan de zonage mais aussi plus globalement par des règles générales de protection de l'ensemble des arbres présents sur le territoire ;
- des continuités écologiques à créer dans les projets concernant les infrastructures de transport ;
- des véloroutes dont le développement est favorisé par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espace public ;

- des espaces agricoles et prairiaux à préserver, notamment protégés par la zone A et figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;
- des jardins collectifs à préserver et créer, notamment protégés par les zones A et Nj et figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage ;

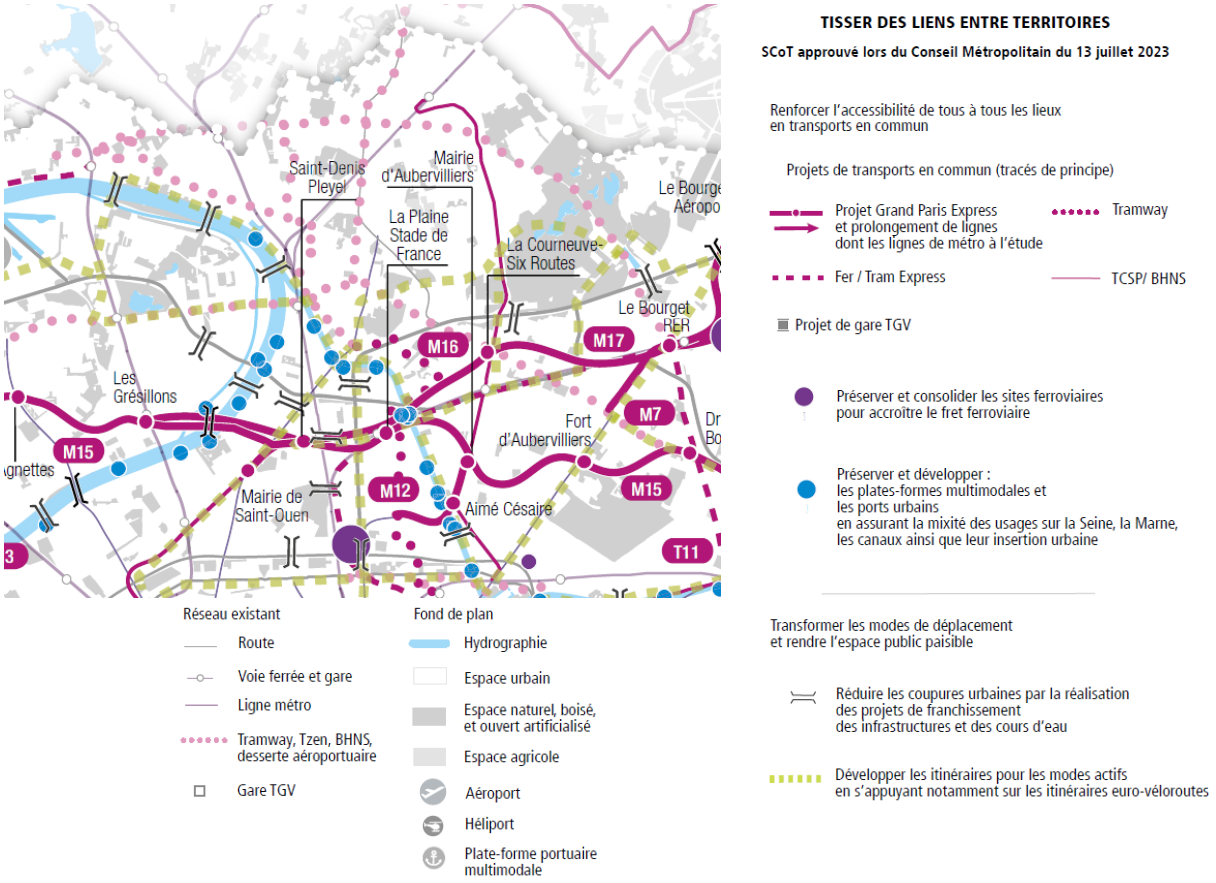


Carte de la transition énergétique du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de transition énergétique, le SCoT-M identifie les éléments suivants sur le territoire de Plaine Commune :

- quatre sites de recyclage de matériaux et centres de retraitement de déchets de chantier, tous classés en zone UA ;
- un site de récupération d'énergie (à protéger du risque inondation) ;
- un datacenter (à protéger du risque inondation) ;
- des grandes services urbain (assainissement, production d'eau potables, déchets, etc.),
- les réseaux de chaleur urbain ;
- des lignes très haute tension ;
- des zones soumises au risque inondation.

L'ensemble de ces enjeux sont traitées dans le Plan local d'urbanisme intercommunal, en particulier dans les dispositions générales du règlement écrit, dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale au titre des risques technologiques induits, dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées, et dans le Plan de prévention des risques d'inondation annexé au document d'urbanisme parmi les Servitudes d'utilité publique (SUP) s'imposant à tout projet.



Carte des transports du SCoT-M, Métropole du Grand Paris, 13 juillet 2023

En matière de transports, le SCoT-M identifie les éléments suivants sur le territoire de Plaine Commune :

- des créations ou prolongements de lignes de métro (M7, M12, M15, M16, M17), des lignes de fer ou tram express (T11), des lignes de TCSP ou BHNS, répondant aux besoins du territoire et pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles pour l'aménagement autour des pôles gares (20 – Pleyel, 32 – Pôle Gare Villetaneuse – Université, etc.) ;
- deux sites ferroviaires à préserver et consolider pour accroître le fret, encouragé par le Projet d'aménagement et de développement durables ;
- des plateformes multimodales et ports urbain à préserver et développer en assurant des usages mixtes et leur insertion urbaine, qui sont mis en avant dans le Projet d'aménagement et de développement durables, et fléchés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et Canal Saint-Denis, ainsi que dans certaines orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comme l'OAP 37 – La Briche ;
- des coupures urbaines et environnementales à réduire, majoritairement repérés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques Grands axes et espaces publics et Trame verte et bleue ;
- des itinéraires pour les modes actifs à développer, ce qui est traité dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et l'OAP thématique Grands axes et espace public.

Les tableaux ci-après listent les superficies maximales d'espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommées ainsi que les grands projets d'équipements et de services identifiés par le SCoT-M sur le territoire de Plaine Commune.

Communes	Zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT-M	Année de création ou de signature	Année d'engagement des travaux	Espaces naturels agricoles et forestiers identifiés par le Mode d'occupation des sols 2021 dans le périmètre (hectares)
Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis & Stains	Les Tartres sud	2012	2014	1
Aubervilliers	Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers	2014	2019	6
Saint-Denis & Saint-Ouen-sur-Seine	Village Olympique et Paralympique – JO 2024	2019	2021	1,5
Saint-Ouen-sur-Seine	Docks de Saint-Ouen	2007	2012	0,5
Saint-Denis	Portes de Paris	2002	2009	0,5
L'Île-Saint-Denis	Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis	2009	2013	1
Dugny, Le Bourget & La Courneuve	Cluster des Medias	2019	2021	2,5

Superficies maximales des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés dans le périmètre des Zones d'aménagement concerté identifiées sur Plaine Commune

Thématiques	Communes	Nom du projet	Type de projet	Etat d'avancement
Santé : les établissements hospitaliers	Saint-Ouen-sur-Seine	Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN)	Création par la fusion des sites de Bichat (Paris) et Beaujon (Clichy)	En cours
Éducation : les établissements d'enseignement supérieur	Paris (18ème) et Aubervilliers	Campus Condorcet	Construction de nouveaux bâtiments	En cours
	Villetaneuse	Projet universitaire de Villetaneuse	Equipement universitaire et services, projet à l'étude	En cours
	Saint-Denis	CNAM	Extension	Achevé
Sport et loisir	Saint-Denis	Centre Aquatique Olympique	Bassin de natation pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	Achevé
	Saint-Denis	Stade de France	Rénovation du stade pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	Achevé
	Saint-Ouen-sur-Seine	Stade Bauer : projet « Inventons la Métropole du Grand Paris »	Rénovation et agrandissement du stade (11 000 places) en lien avec un programme mixte de 40 000 m² autour du sport et de l'événementiel, projet à l'étude	En cours
	Dugny, Le Bourget, La Courneuve	Cluster des médias		Achevé
Culture et médias	Pierrefitte-sur-Seine	Archives nationales	Extension	En cours
	Epinay-sur-Seine	Studios Éclair	Reconversion en pôle culturel	En cours
	La Courneuve	Espace d'exposition – congrès sur le site de Babcock		En cours

Grands projets d'équipements et de services sur Plaine Commune

1.2 Le Plan local de déplacements de Plaine Commune 2016 – 2020

1.2.1 Principes, portée et contenu

Cadre de la politique de mobilité de Plaine Commune, le Plan Local de Déplacement (PLD) complète le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), en détaillant et précisant son contenu au niveau local tout en pouvant porter une vision à plus long terme de l'évolution des réseaux et des politiques de déplacements. Le PLD entretient un lien de compatibilité avec le PDUIF approuvé le 19 juin 2014.

Le premier Plan Local de Déplacements (PLD) de l'EPT a été approuvé en 2008.

Suite à une première révision, le PLD 2016-2020 a été approuvé. Il a permis de préciser et consolider la stratégie de Plaine Commune en matière de mobilité (en prenant notamment en compte le projet de Grand Paris Express), et des outils à mettre en œuvre.

Une seconde procédure de révision a été engagée en vue d'élaborer un Plan Local de Mobilités (PLM) 2024-2029 qui a été approuvé en Conseil de Territoire le 225 mars 2025 – dans un contexte de révision du PDUIF : le projet de Plan des mobilités en Ile-de-France 2030 qui va lui succéder a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024.

Le PLM 2024-2029 n'étant pas encore approuvé, le projet de révision du PLUi se doit d'être compatible avec le PLD 2016-2020 de Plaine Commune.

1.2.2 Présentation du Plan local de déplacements 2016 – 2020

Le programme d'action du PLD s'organise autour de 5 axes.

- Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo
  - 1.1 Mettre en œuvre le Plan marche
  - 1.2 Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
  - 1.3 Accélérer la mise en œuvre du Plan vélo
- Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
  - 2.1 Densifier et consolider le réseau de transport structurant
  - 2.2 Aménager des pôles d'échanges de qualité
  - 2.3 Faciliter la circulation des bus
  - 2.4 Renforcer l'offre sur les lignes de bus à enjeux
- Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement
  - 3.1 Hiérarchiser et pacifier le réseau de voirie
  - 3.2 Résorber les principales coupures urbaines
  - 3.3 Décliner le Plan communautaire de stationnement dans chaque ville
  - 3.4 Encourager un nouveau rapport à l'automobile
- Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandise
  - 4.1 Préserver les sites à vocation logistique
  - 4.2. Optimiser les conditions de livraison
- Axe n°5 : Susciter les changements de pratiques de mobilité
  - 5.1. Repenser les déplacements liés aux entreprises et aux administrations

1.2.3 Compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le Plan local de déplacements 2016 – 2020

1.2.3.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

L'orientation 8 du Projet d'aménagement et de développement durables *« Accompagner l'augmentation de la part de déplacement décarboné, et assurer une mobilité confortable »* aborde plus particulièrement le thème de la mobilité, fait référence au Plan local de déplacements et met en avant les objectifs suivants :

- priorité aux piétons puis à l'ensemble des mobilités actives et transports collectifs, avant la voiture ;

- conforter la marche comme mode central par des aménagements et requalifications de l'espace public ;
- continuer de développer le vélo par l'accroissement de l'offre de vélo en libre-service, le développement des aménagements cyclables et de l'offre de stationnement ;
- accompagner l'insertion des pôles de transports et l'accessibilité pour tous ;
- accompagner les évolutions des modes de motorisation par le renforcement du maillage des installations de recharge des véhicules électriques et stations GNV, des réflexions autour de l'autopartage,
- favoriser le report modal logistique vers le fluvial, le cyclologistique, le ferroviaire.

D'autres orientations viennent la compléter, notamment :

- l'orientation 1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » qui fait état de la volonté d'une la réorientation des parts modales transports vers les modes moins carbonés avec la réduction de la place de la voiture et la priorité aux mobilités actives, collectives et partagées afin de diminuer les consommations énergétiques ;
- l'orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé » qui affirme la nécessité d'un le recul de la place de la voiture, en promouvant les mobilités actives, collectives et partagées, afin de limiter les pollutions (qualité de l'air, acoustique…) auxquels sont soumises les habitants ;
- l'orientation 5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » qui se définissent par le fait que l'ensemble des aménités fondamentales à la vie humaine et à la résilience des territoires soit accessible à une distance raisonnable, à pied, limitant ainsi la nécessité de recourir aux moyens de transports motorisés. Cette orientation mentionne également ·que les flux logistiques nécessaires au fonctionnement d'une ville au plus proche des habitants doivent être organisés de façon à limiter les nuisances, et que chaque nouveau quartier aménagé devra ainsi développer des espaces de logistique de proximité, permettant de dégrouper les flux et d'éviter la présence de la logistique de masse dans les quartiers, au profit de formes plus pacifiées (livraison à pieds, cyclo-logistique, petits véhicules, etc.) ;
- l'orientation 7 « *Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public* » qui fait état de la nécessaire réduction de la place du stationnement automobile dans l'espace public, de la volonté de développer une accessibilité de l'espace public pour toutes et tous et la petite logistique de proximité en rez-de-chaussée actif d'immeubles ;
- l'orientation 9 « Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux » qui met en avant les activités logistiques et la nécessité de veiller à favoriser la présence des modes décarbonés et non routiers dans les chaînes logistiques.

1.2.3.0 La mise en œuvre à travers le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation

Le tableau suivant analyse la compatibilité du règlement et des Orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du Plan local de déplacements.

Orientation du PLD	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo	Les OAP thématiques Grands axes et espaces publics, Paysage et les OAP sectorielles offrent une plus grande place au piéton et au vélo (amélioration de la sécurité et continuité des itinéraires, création de voies piétonnes et pistes cyclables, création de stationnement cycles…). Le règlement écrit régule le nombre de places vélo selon les destinations, surfaces bâties et la proximité du réseau de transport en commun. L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve encadre la construction de locaux dédiés au stationnement vélo dans les parties commune des bâtiments de logements collectifs.	Les normes de stationnement vélo ont été renforcées, notamment concernant les vélos cargos.	Compatible
Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	Les prescriptions des OAP sectorielles prennent en compte les stations de métro et autres transports en commun (existantes ou projetées) pour les aménagements.		Compatible
Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics définit une hiérarchisation du réseau viaire et l'identification de poches de tranquillité. La place de la voiture est réduite et celle des modes actifs favorisée, ce qui est également décliné dans les OAP sectorielles. Les OAP sectorielles et les OAP thématiques Développement économique, Réhabilitation et construction neuve et Paysage préconisent la mutualisation et le compactage du stationnement pour réduire les emprises allouées à cette destination et la réduction du stationnement le long des trottoirs. L'OAP Réhabilitation et construction neuve évoque la possibilité de mettre en place des stationnements sur les toitures des bâtiments industriels et	Le règlement écrit régule le nombre de places (maximum ou minimum) selon les destinations et surfaces bâties des constructions. Il permet la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement.	Compatible

Orientation du PLD	Orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
	entrepôts.		
Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandise	Les OAP thématiques Développement économique et Paysage, ainsi que les OAP sectorielles prescrivent des zones de déchargement à l'intérieur des parcelles pour ne pas encombrer la voie publique. Les OAP sectorielles prescrivent la création d'espaces logistiques de proximité afin de réaliser le dernier kilomètre avec des modes de transport durables (vélo cargo) et ainsi apaiser la circulation. Le fret fluvial est encouragé notamment par la préservation des quais et ports urbains, notamment dans l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis.	Le règlement identifie les zones où peuvent être accueillies les activités de logistique. Un zonage spécifique UG porte notamment sur les sites portuaires et vise à maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.	Compatible
Axe n°5 : Susciter les changements de pratiques de mobilité	A travers ses objectifs de requalification et de partage de l'espace public, et d'amélioration du cadre de vie, l'OAP Grands axes et espaces publics, crée les conditions de changements de pratiques des mobilités.	Le règlement écrit régule le nombre de places (maximum ou minimum) selon les destinations et surfaces bâties des constructions et selon la proximité du réseau de transport en commun.	Compatible

(Voir Focus sur la compatibilité du PLUi révisé avec le PLD concernant les normes de stationnement prescrites (Document 1-4 Evaluation Environnementale – partie 4.2.3.2. La mise en œuvre à travers le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation).

1.2.4 Plan Local de Mobilité de Plaine Commune 2024 – 2029 approuvé le 25 mars 2025

Le projet de PLUi révisé se doit d'être compatible avec le Plan local de déplacement (PLD) 2016 – 2020 approuvé par Plaine Commune le 11 octobre 2016, toujours en vigueur au 14 février 2023, date à laquelle l'EPT a prescrit la révision du PLUi.

- Pour autant, la procédure de révision du PLUi a été menée en veillant à sa compatibilité avec le Plan Local de Mobilité (PLM) de Plaine Commune qui a succédé depuis au Plan local de déplacement).

1.2.4.1 Présentation du Plan local de mobilité

Le PLM de Plaine Commune répond à 4 objectifs :

- renforcer l'efficacité de la mobilité ;
- améliorer le cadre de vie et contribuer à l'amélioration de la santé publique ;
- garantir l'accessibilité à la mobilité pour tous les publics ;
- s'inscrire dans une démarche de sobriété énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Pour répondre à ces quatre grands objectifs, les actions sont déclinées selon neuf thématiques interdépendantes :

- garantir les conditions d'une bonne mise en œuvre de la vision du territoire en matière de mobilités ;
- adopter des politiques de stationnement territorialisées au service d'une évolution de l'offre et d'une valorisation de l'espace public pour d'autres usages ;
- conforter la marche comme mode central dans l'espace public et les chaînes de déplacement ;
- développer la richesse d'un écosystème vélo ;
- maîtriser l'accessibilité routière pour apaiser le territoire ;
- renforcer l'attractivité du réseau de transports en commun ;
- renforcer les pratiques alternatives et plus vertueuses de l'automobile ;
- concrétiser le droit à la mobilité ;
- favoriser une logistique et une mobilité de marchandises vertueuses et durables.

1.2.4.2 Compatibilité du PLUi avec le PLM

Le PLUi révisé traduit les objectifs du PLM sur les thèmes suivants :

- Objectif 2.2 : maîtriser l'accessibilité routière pour apaiser le territoire :

  Objectif 2.3 : renforcer les pratiques alternatives et plus vertueuses de l'automobile :

  Objectif 2.4 : adopter des politiques de stationnement territorialisées au service d'une évolution de l'offre et d'une valorisation de l'espace public pour d'autres usages :
- Objectif 2.6 : développer la richesse d'un écosystème vélo :
  -

- Objectif 2.9 : favoriser une logistique et une mobilité de marchandises vertueuses et durables :
  -

(Voir l'Evaluation Environnementale – Document 1-4 – partie 4-2-4-2 Compatibilité du PLUI avec le Plan Local de Mobilité)

1.3 Les documents-cadre relatifs à l'eau

Les documents relatifs à l'eau sont :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie 2022-2027,
- le Plan de gestion du risque inondation Seine – Normandie, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vieille-Mer.

1.3.1 Principes

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée de l'eau et institue le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) par les articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement. Il fixe sur chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques met en avant deux objectifs principaux :

- reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'Eau de 1992, et actuellement les articles L.212-1 et L.212-2 du code de l'environnement, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre être compatibles avec les dispositions du SDAGE (article L. 212-1 du code de l'environnement).

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a institué les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) par les articles L.212-3 à L.212-7.

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

Le territoire de Plaine Commune est presque intégralement concerné par le périmètre du SAGE Croult – Enghien – Vieille-Mer (CEVM), à l'exception de l'ouest de Saint-Ouen-sur-Seine.

1.3.2 Les orientations fondamentales du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2022 – 2027)

Le SDAGE 2022 – 2027, a été adopté par le comité de bassin le 23 mars 2022 et arrêté le 6 avril 2022 par le préfet coordonnateur de bassin. Il comporte 5 orientations fondamentales et 124 dispositions.

Le PLUi de Plaine Commune peut contribuer à certaines des orientations fondamentales du SDAGE. Certaines dispositions du SDAGE sont communes au PGRI :

- orientation 1.1. – Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement ;
    - disposition 1.1.3. Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme [Disposition 1.C.1. PGRI] ;

    - disposition 1.1.5. - Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable et concertée afin de préserver leurs fonctionnalités, la diversité des habitats et des espèces associées [Disposition 2.C.2. PGRI].
- orientation 1.2. – Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état ;
    - disposition 1.2.6. – Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques (invasives[4]) envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques.
- orientation 1.4. - Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant, dans le lit majeur et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur ;
    - disposition 1.4.3. - Restaurer les zones d'expansion des crues et les milieux humides concourant à la régulation des crues [Disposition 2.C.3. PGRI].
- orientation 2.4. - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses ;
    - disposition 2.4.2. - Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.
- orientation 3.2. – Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu versant ;
- orientation 4.1. - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- orientation 4.2. – Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients ;
    - disposition 4.2.3. Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition 2.E.2. PGRI].

1.3.3 Objectifs de gestion du risque d'inondation du PGRI du bassin « Seine-Normandie »

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 8 avril 2022 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel. Le PGRI fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 4 objectifs sont déclinés en 80 dispositions couvrant l'ensemble du bassin. Le PLUi de Plaine Commune peut contribuer à certaines des orientations générales du PGRI :

- orientation 1.A – Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires ;
- orientation 1.B. Réduire la vulnérabilité des activités économiques ;
- orientation 1.C – Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations ;
- orientation 2.A – Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent ;
- orientation 2.C – Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau (orientation 1.4. du SDAGE) ;
- orientation 2.E – Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant (Orientation 4.2. du SDAGE) ;
- orientation 3.A. Concevoir des quartiers résilients.

En outre, des orientations spécifiques du PGRI concernent chacun des territoires à risque d'inondation (TRI). Les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Épinay-sur-Seine appartiennent au TRI « Métropole Francilienne ».

[4] Espèces invasives est le terme employé au sein du Pla, local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

1.3.4 Le SAGE « Croult – Enghien – Vieille Mer »

Le projet de SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 28 septembre 2018, avant d'être soumis à la consultation des PPA d'octobre 2018 à février 2019, puis à enquête publique du 16 septembre au 18 octobre 2019. Le SAGE de la Croult – Enghien – Vieille Mer a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 28 janvier 2020.

1.3.4.1 Les objectifs de gestion

Le plan d'aménagement et de gestion des eaux (PAGD) du SAGE CEVM comprend 6 objectifs généraux, déclinés en sous-objectifs et dispositions. Le PLUi peut contribuer à certaines de ces dispositions :

- **OG1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques**
  - mettre en place des outils de protection et de gestion foncière pour faciliter les projets de restauration écologique et de valorisation des milieux aquatiques et de leurs paysages ;
  - protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ;
  - préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme ;
  - inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme ;
  - élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme ;
  - traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme ;
  - faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source ;
  - améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes ;
  - préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme).
- **OG2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social**
  - étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets ;
  - soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer.
- **OG3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles**
  - accélérer la mise en conformité des raccordements domestiques, notamment dans les secteurs où les anomalies ont un impact majeur sur la qualité des eaux superficielles.
- **OG4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau**
  - identifier et valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel liés à l'eau sur le territoire ;
  - profiter des opérations d'aménagement pour redonner une place à l'eau dans la ville.
- **OG5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages**
- **OG6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE**

1.3.4.2 Le règlement

Le règlement du SAGE CEVM comprend 6 articles.

Article			Dispositions
1	Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles	pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ou les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).	- prioritairement par évaporation et infiltration ; - « Zéro rejet » pour les petites pluies courantes (pluie de 8 mm en 24 heures) ; - rejet régulé pour les pluies au moins décennales au plus équivalent au débit équivalent du terrain nu.
2		des cours d'eau, pour les aménagements d'une surface comprise entre 0,1 et 1 hectare.	
3	Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides	par les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ou les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).	- mettre en place une démarche « Éviter, réduire, compenser ».
4		au titre des impacts cumulés significatifs[5]	
5	Préserver [la fonctionnalité et la qualité paysagère du] lit mineur des cours d'eau		
6	Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau [et sur sa qualité paysagère]		

Les 6 articles du règlement du SAGE

1.3.5 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE, le PGRI et le SAGE

Le SDAGE, le PGRI et le SAGE sont des documents qui concernent les milieux aquatiques. Ainsi ils traitement particulièrement des masses d'eau souterraines et superficielles, des pollutions les concernant, de la gestion des eaux et en particulier des eaux pluviales, des zones humides et plus largement de la faune et la flore liées aux milieux aquatiques, du risque inondation (débordement de cour d'eau, remontée de nappe, ruissellement urbain…). Tous ces éléments sont décrits sur le territoire de Plaine Commune dans l'état initial de l'environnement. Il conclut sur les enjeux liés à ces thématiques.

[5] Règle applicable à tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

1.3.5.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

Concernant l'hydrologie, l'hydrogéologie et l'assainissement (orientation 1.1, 1.4, 2.4, 3.3 et 4.1 du SDAGE, orientations 1, 2, 3, 4 et 5 du SAGE), l'orientation 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville) du Projet d'aménagement et de développement durables s'engage notamment pour la renaturation de la Vieille-Mer et du ru d'Arra, l'orientation 2 (Garantir un urbanisme favorable à la santé) aborde le sujet de la dépollution des eaux pluviales.

Concernant les sujets liés au risque inondation (orientations 1.1, 1.2 et 4.2 du SDAGE, ensemble des orientations du PGRI, orientation 1 du SAGE), dans son axe 1 – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance et particulièrement son orientation 2, le Projet d'aménagement et de développement durables porte une attention constante à la désimperméabilisation des sols et à la maîtrise du ruissellement pluvial, et donc à la maîtrise du risque d'inondation par ruissellement.

Concernant les thèmes des zones humides et milieu naturel lié au milieu aquatique (orientations 1.1 et 1.4 du SDAGE, orientation 2 du SAGE), les rares zones humides du territoire sont incluses dans les noyaux primaires de biodiversité et sont à ce titre préservées de l'urbanisation. Le maintien de leur fonctionnalité s'appuiera sur le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale, comme précisé dans l'orientation 3 du PADD.

1.3.5.2 Leur mise en œuvre par les Orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le règlement, ainsi que les OAP thématiques Trame verte et bleue, Réhabilitation et construction neuve, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis préconisent de mettre en œuvre, sur l'ensemble du territoire, une gestion intégrée de l'eau (restauration de la perméabilité des sols, gestion gravitaire aérienne, prise en compte du risque de remonté de nappe, etc.). Ces préconisations sont modulées selon les enjeux propres aux unités paysagères (OAP Paysage), à la trame bleue (OAP Trame verte et bleue) ou tissu urbain spécifique :

- désartificialiser les sols dans les tissus denses ;
- prévoir une gestion des eaux à la parcelle en prêtant attention à la présence de pièces d'eau (prévention des pollutions accidentelles) ;
- porter une attention renforcée à la place de l'eau dans l'aménagement et renforcer la renaturation des berges, en relation respectivement avec la sensibilité accrue aux îlots de chaleur et avec la proximité de la Seine et des pièces d'eau.

Par ailleurs, l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis prévoit des aménagements particuliers en cohérence avec les enjeux environnementaux, paysagers et économiques de ces deux cours d'eau identifiés par le SDAGE et notamment une protection accrue des berges. A noter que l'OAP thématique Trame verte et bleue se fait le relais du retrait de 15 m de toute construction le long de la Seine et de 10 m le long du canal Saint-Denis, le premier étant inscrit dans le SDAGE.

Les OAP sectorielles peuvent mettre en œuvre ces préconisations générales, en programmant des espaces verts, souvent de pleine terre, ou en prescrivant le mode d'aménagement des espaces publics. Par exemple :

- 13 – Six-Routes : développer une trame végétale généreuse permettant la gestion des eaux pluviales et la diversification des milieux ;
- 20 – Pleyel : végétaliser densément les espaces publics et privés et restaurer des espaces perméables ;
- 10 – Mermoz, 19 – Plaine Saulnier, 35 – Entrepôts et magasins généraux de Paris programmation de parcs et jardins publics généreux ;
- 9 – Champagnole-Mécano, 21 – Strasbourg Saint-Rémy préserver les cœurs d'îlots.

Certaines OAP cependant, bien que confrontées à des enjeux particuliers, ne fixent pas de prescriptions en réponse :

- 28 – Avenue de Stalingrad : protection insuffisante des cœurs d'îlots, mais la révision améliore ce point ;
- 15 – Village olympique et paralympique, 19 – Plaine Saulnier, ces OAP ne sont pas suffisamment précises sur la pollution des sols et l'enjeu que représente le traitement et la préservation des eaux, mais cela est régulé par l'OAP thématique Santé environnementale.

Les effets de ce manque de prescription sont donc marginaux.

Le règlement écrit fixe des prescriptions qui appliquent la gestion intégrée de l'eau, notamment le branchement séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Pour les eaux pluviales, mise en œuvre de la démarche suivante :

- réduction du ruissellement ;
- recherche de l'infiltration sur place ;
- objectif zéro rejet pour toutes les pluies ;
- en dernier recours, rejet au réseau collectif à débit contrôlé, selon le zonage d'assainissement pluvial annexé au règlement.

Le règlement écrit fixe pour la plupart des zones et sous-secteurs urbains un coefficient maximal d'emprise au sol et des coefficients minimaux d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre qui permettent effectivement la gestion à la parcelle. Dans certaines zones et sous-secteurs, le règlement impose la végétalisation d'un part significative des toitures terrasses. Cette obligation est d'autant plus importante dans les secteurs identifiés de la Trame verte et bleue de Plaine Commune.

Le PLUi annexe bien le zonage réglementaire du PPRI. Dans les secteurs concernés par le PPRI, le règlement majore les hauteurs autorisées de 1 m afin de permettre aux constructions de respecter l'obligation découlant du PPRI de surélever les rez-de-chaussée sans perdre un niveau utilisable. Les secteurs concernés par le risque d'inondation par remontée de nappe intègrent cette problématique, notamment par le biais du PADD (orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé »), des OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis, et des OAP sectorielles 18 – Centre-ville de Saint-Denis, 13 – Six-Routes et 34 – Pressensé. De même pour le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, qui est évoqué dans le PADD (orientation 2), les deux OAP thématiques précédemment cités, et les OAP sectorielles 14 – Jaurès – 19 mars 1962, 15 – Village Olympique et Paralympique, 18 – Centre-ville de Saint-Denis, 25 – Docks de Saint-Ouen et 37 – La Briche. Enfin, l'OAP thématique Santé environnementale renvoie aux servitudes sur le sujet des risques naturels. L'État initial de l'environnement expose les données connues sur la vulnérabilité du territoire.

L'ensemble des éléments précédent permet principalement une meilleure gestion du risque inondation, principalement du ruissellement urbain, ce qui réponds aux orientations 1.1, 1.2 et 4.2 du SDAGE, aux orientations du PGRI et à l'orientation 1 du SAGE.

Le règlement écrit, les OAP thématiques Trame verte et bleue et Grands axes et espace public proscrivent l'implantation d'espèces invasives.

Le règlement écrit intègre la nécessaire préservation des zones humides, qui comporte l'ensemble des zones humides inventoriées sur le territoire de Plaine Commune. Les rares zones humides du territoire sont incluses dans les noyaux primaires de biodiversité et seront à ce titre préservées de l'urbanisation. En outre, le Plan local d'urbanisme intercommunal repère, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les zones humides repérées par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ainsi qu'une partie de celles inventoriées par la Direction régionale et interdépartementale, de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), comme secteurs humides à préserver (SPH) et édicte un règlement apte à les protéger.

Ces éléments permettent de protéger les milieux aquatiques, ce qui répond aux orientations 1.1 et 1.4 du SDAGE et à l'orientation 2 du SAGE.

Les renaturations de la Vieille-Mer et du ru d'Arra, envisagées par le PADD, trouvent leur traduction dans les OAP thématiques Trame verte et bleue, Paysage, ainsi que Seine et Canal Saint-Denis et l'OAP sectorielle 37 – La Briche, et également dans le zonage et les emplacements réservés, au moins pour leurs parties amont. Ces éléments répondent aux orientations 1.4 et 4.1 du SDAGE et à l'orientation1 du SAGE.

Cependant on peut relever que :

- le débit de fuite est fixé par le plan de zonage pluvial, le plus souvent à 10 ℓ/s/ha. Il semble un peu élevé par rapport au ruissellement du terrain nu, qui peut être estimé à 8 ℓ/s/ha pour un terrain de pente moyenne ;
- les règles particulières définies dans les zones UP04 et UP24, n'imposent pas le « zéro rejet » pour les pluies courantes ;
- les définitions propres à certaines zones UP permettent la construction en infrastructure dans les espaces dits de pleine terre, s'opposant ainsi à la libre infiltration des eaux pluviales ;
- certains des secteurs de projet (zones UP) ne règlementent pas les coefficients de pleine terre ou les coefficients d'espaces végétalisés, voire même les coefficients d'emprise au sol ou les coefficients d'espaces libres, annulant la capacité des projets à gérer les eaux pluviales sur place, cela représente cependant une surface réduite à l'échelle du territoire de Plaine Commune ;
- certaines zones et sous-secteurs permettent, selon la taille et la forme des terrains, de ne réaliser qu'une très faible part d'espaces végétalisés de pleine terre, égale à 5 % ou moins, notamment en cas de « compensation », obérant la capacité des projets à gérer les eaux pluviales sur place, il s'agit cependant d'une assez faible proportion d'espaces.

1.4 Le Plan climat air énergie territorial de Plaine Commune

Le 25 février 2020, Plaine Commune a adopté son premier Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2026. Depuis, sa révision a été prescrite mais n'a pas encore abouti.

Le PCAET traduit les enjeux importants du territoire en termes de réchauffement climatique et pollutions et la volonté d'actions fortes pour rendre les habitants moins vulnérables au bruit, aux fortes chaleurs, à la précarité énergétique, la pollution de l'air. Il décline à l'échelle de Plaine Commune les plans, objectifs et stratégies définis en la matière au niveau supra-territorial (européen, national, régional, départemental). Il inscrit le territoire dans la trajectoire de neutralité carbone 2050 de l'accord de Paris 2015 sur le climat.

En matière de sobriété énergétique et d'atténuation du changement climatique, les grands objectifs stratégiques du PCAET sont les suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030 et de 75% d'ici 2050, sur la base des émissions de 2005 ;
- réduire les consommations d'énergie finale de 20% à horizon 2030 et de 40% à horizon 2050, sur la base des consommations de 2005 ;
- ramener les concentrations de polluants atmosphériques sous les seuils réglementaires ;
- atteindre 10 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030, et 30 % de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050 ;
- limiter l'impact des pollutions atmosphériques sur les futurs usagers ou habitants.

1.4.1 Orientations et objectifs du Plan climat air énergie territorial

La stratégie du PCAET de Plaine Commune s'articule autour de 5 grands axes :

- Axe 1 : sobriété et justice sociale, une écologie au service des urgences climatiques et des urgences sociales.
    - réduire les émissions de gaz à effet de serre de -40% d'ici 2030 et de -75% d'ici 2050, sur la base des émissions de 2005 ;
    - réduire les consommations d'énergie finale de 20% à horizon 2030, et de 40% à horizon 2050 sur la base des consommations de 2005.

- Axe 2 : résilience, un territoire qui se prépare et protège ses habitants contre les impacts du changement climatique.
    - promouvoir et construire collectivement un autre modèle urbain adapté aux changements climatiques, riche en travail, sensible à la biodiversité en inventant de nouvelles formes de coopération entre collectivités, société civile et entreprises.
- Axe 3 : air et santé environnementale, un territoire qui protège ses populations contre la pollution de l'air.
    - ramener les concentrations de polluants atmosphériques sous les seuils réglementaires.
- Axe 4 : transition énergétique et économie circulaire, un territoire qui valorise ses ressources, favorise la création d'emplois et d'activités économiques.
    - atteindre 10% d'énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030, soit un facteur 4 par rapport à la situation actuelle et 30% de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050 ;
    - vers un territoire Zéro déchet
- Axe 5 : transition collaborative et partagée, un territoire qui innove et construit collectivement un nouveau modèle.
    - faire grandir le réseau « Terre d'Avenir – Acteurs de la transition », et le réseau des signataires de la Résolution d'engagements pour le climat ;
    - mesurer et rendre compte annuellement, avec l'ensemble des signataires de la Résolution d'engagements communs pour le climat, des efforts engagés dans la lutte contre le changement climatique.

Le programme d'actions du Plan climat air énergie territorial décline ces 5 axes en 64 mesures.

1.4.2 Compatibilité du PLUi de Plaine Commune avec le Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026

1.4.2.1 Les engagements du Projet d'aménagement et de développement durables

La Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance constitue le 1er axe stratégique du PADD.

Ce dernier fait de la lutte et l'adaptation au changement climatique une priorité (Orientation 1 – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques). Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- sobriété et efficacité énergétique en augmentant la part des énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique et en développant le raccordement au réseau de chaleur urbain (Orientation 1), ainsi qu'en accompagnant l'amélioration du parc de logements (Orientation 4) ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation de matériaux de constructions issus de l'économie circulaire ou bas carbone et de modes de transports décarbonés pour les personnes et les biens et matériaux (Orientations 1, 7 et 8) ;
- amélioration de la gestion de la ressource en eau afin de limiter le rejet au réseau et le ruissellement urbain (Orientation 1) ;
- reterritorialisation de certaines ressources : production d'énergie locale, activités économiques de proximité, économie circulaire, production alimentaire et agriculture urbaine (Orientations 1 et 9) ;
- rafraichissement des espaces publics et des bâtiments par la conception bioclimatique, la désimperméabilisation et la végétalisation (Orientations 1, 3 et 4) ;
- réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique : restrictions et règles strictes de construction à proximité des axes polluants, obligation de modélisations, réduction à la source de la pollution de fond (Orientation 2).

1.4.2.2 Leur mise en œuvre par les Orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Le tableau suivant analyse la compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal avec le programme d'action du Plan climat air énergie territorial 2020 – 2026.

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
Axe 1 : Sobriété et justice sociale	Logements	Prescriptions relatives à l'isolation thermique et au recours aux énergies renouvelables dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale. Opérations de réhabilitation et démolition-reconstruction inscrites dans les OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs, évolutions des constructions et économie circulaire, développement des énergies renouvelables et de récupération) Obligations de toitures actives avec possibilité de recours aux énergies renouvelables.	Compatible
	Tertiaires	Prescriptions relatives à l'isolation thermique et au recours aux énergies renouvelables dans l'OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs, évolutions des constructions et économie circulaire, développement des énergies renouvelables et de récupération) Obligations de toitures actives avec possibilité de recours aux énergies renouvelables et de récupération (60% a	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
			minima pour les bâtiments à destination d'artisanat, commerce et autres activités).	
	Constructions bas carbone	Réhabilitation priorisée par rapport à la démolition-reconstruction, avec recours à l'économie circulaire et à des matériaux bas carbone en particulier dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions (modes constructifs et bioclimatisme) incitant à la recherche d'une performance énergétique des constructions	Compatible
	Éclairage public	Non concerné.		
Axe 2 : Résilience	Adaptation au changement climatique	Déclinaison des orientations du Plan de Végétalisation et de Rafraichissement de Plaine Commune dans l'OAP thématique Grands axes et espaces publics, avec création de parcours fraicheur, désimperméabilisation des sols autant que possible et végétalisation de l'espace public ainsi que dans les OAP sectorielles. L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve prescrit de construire selon les principes du bioclimatisme.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant à des constructions répondant aux principes du bioclimatisme. Le règlement définit des règles de protection des espaces verts ainsi que des règles fortes de végétalisation (avec obligation de toitures actives) et de préservation de la pleine terre, en articulation avec la Trame verte et bleue permettant notamment de lutter contre	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
			l'effet d'îlot de chaleur urbain.	
	Aménagement soutenable	L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve prescrit la durabilité dans les opérations de réhabilitation et la construction neuve (matériaux, systèmes énergétiques et gestion des eaux pluviales durables). La réhabilitation doit être privilégiée sur la démolition-reconstruction. Cette OAP prescrit également le recours aux énergies renouvelables et la performance énergétique de haute qualité. La végétalisation est encouragée principalement dans les OAP Trame verte et bleue, Grands axes et espaces publics et Paysage mais il s'agit d'un objectif transversal du PLUI décliné dans l'ensemble de ses pièces, y compris dans les OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions, la nature en ville, les déplacements et stationnements allant dans le sens d'un aménagement urbain plus soutenable (préservation / développement de la pleine terre, toitures végétalisées, constructions bioclimatiques, limitation de la place de la voiture, *etc*.)	Compatible
	Nature en ville	Les OAP thématiques Trame verte et bleue, Grands axes et espace publics, Paysage, en particulier prennent en compte la désimperméabilisation afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle et limiter le ruissellement urbain et mettent en avant la	Chapitre sur la nature en ville définissant les règles de protection des espaces végétalisés, des arbres du territoire, de la pleine terre (en lien avec la Trame verte et bleue) et les règles de végétalisation (densité et	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
		végétalisation. Ceci est également décliner dans les OAP sectorielles.	type de plantations)	
	Agriculture urbaine	L'OAP thématique Paysage identifie les zones agricoles à protéger.	Identification des zones agricoles (zones A) à protéger et incitation au développement de l'agriculture urbaine.	Compatible
Axe 3 : Air et santé environnementale	Axes routiers	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture et identification de poches de tranquillité. L'OAP thématique Santé environnementale vise quant à elle à protéger les populations notamment vis-à-vis des pollutions atmosphériques et sonores. Les OAP sectorielles, particulièrement celles concernant les zones économiques ou les quartiers mixtes, mentionnent la nécessité de création d'espaces logistiques de proximité afin que la desserte finale soit réalisée par des modes actifs autant que possible (vélo cargo, etc.).	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance). Le règlement écrit régule par ailleurs les espaces de stationnement selon les destinations, surfaces bâties et la proximité des transports en commun de façon à limiter la place de la voiture et à encourager celle des deux-roues non motorisés.	Compatible
	Urbanisme	L'OAP thématique Santé environnementale identifie les	De nouvelles règles ont été définies afin de protéger les	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
		nuisances causées par les infrastructures de transport pour limiter l'exposition des populations riveraines. Elle est déclinée dans les OAP sectorielles concernées.	populations face aux pollutions atmosphériques (mise en place d'un périmètre de dépassements réglementaires et d'un périmètre de vigilance).	
	Mobilités	L'OAP thématique Grands axes et espaces publics identifie les objectifs applicables aux grands axes du territoire en matière de mobilités avec une réduction de la place de la voiture, identification de poches de tranquillité, un meilleur maillage et partage de l'espace public de façon à promouvoir les modes de déplacement actifs (schéma cyclable de Plaine Commune, apaisement de l'espace public, etc.). Elle est déclinée dans les OAP sectorielles.	Le règlement écrit régule les espaces de stationnement selon les destinations, surfaces bâties et la proximité des transports en commun de façon à limiter la place de la voiture et à encourager celle des deux-roues non motorisés.	Compatible
	Chantiers, chauffage	Le recours aux énergies renouvelables est encouragé notamment dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve, de même que la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction ainsi que l'économie circulaire.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant à la réduction des consommations d'énergie, l'économie circulaire. Le règlement contraint au raccordement au réseau d'énergie calorifique dans des secteurs identifiés, sauf	Compatible

Axe	Thématique	Orientation d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles	Règlement écrit et graphique	Compatibilité
			en cas d'impossibilité technique.	
Axe 4 : Transition énergétique et économie circulaire	Énergies renouvelables et de récupération	Les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale préconisent le recours aux énergies renouvelables et de récupération. Obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain dans certaines OAP sectorielles.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant au développement des énergies renouvelables et de récupération. Le règlement contraint au raccordement au réseau d'énergie calorifique dans des secteurs identifiés, sauf en cas impossibilité technique, ainsi qu'à toitures actives, avec possibilité de production d'énergies renouvelables et de récupération.	Compatible
	Économie circulaire	Les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve et Mise en valeur patrimoniale préconisent le recours à l'économie circulaire.	Chapitre sur la qualité environnementale des constructions incitant notamment à l'économie circulaire.	Compatible
Axe 5 : Transition collaborative et partagée	Exemplarité de la collectivité	Non concerné.		
	Coopération et gouvernance	Non concerné.		
	Mobilisation collective	Non concerné.		

1.5 Les documents-cadre ou stratégiques relatifs à l'habitat

1.5.1 Les documents-pivot de Plaine Commune en matière de politique locale de l'habitat : Programme Local de l'Habitat 2016-2021 et Document stratégique et plan d'action en matière de Politique locale de l'habitat 2022-2027

Plaine Commune s'est dotée d'un premier Programme local de l'habitat en 2016, qui définissait les orientations stratégiques de Plaine Commune en matière d'habitat sur une durée de six ans (2016 – 2021).

Sur les fondements du bilan de la mise en œuvre de ce Programme local de l'habitat et dans l'attente de l'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plaine Commune a adopté, le 22 juin 2022, un Document stratégique et plan d'actions en matière de politique locale de l'habitat à valeur programmatique précisant ses orientations en termes d'habitat pour la période 2022 – 2027. Il possède un rôle d'orientation politique et redéfinit en particulier un objectif de construction de logements annuels plus en adéquation avec le projet de développement du territoire, les capacités de construction, ainsi que les attentes des habitants. Cet objectif se rapproche de celui fixé par l'Etat dans son Porter à connaissance du 19 octobre 2023, lui-même repris dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement du 30 avril 2024 auquel le SCoT-M se réfère (orientation n°7).

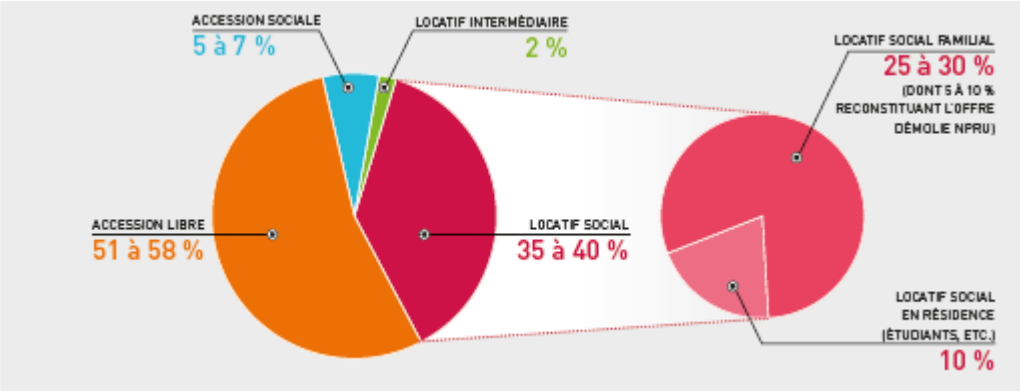
1.5.1.1 Orientations, objectifs et bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021

Le Programme local de l'habitat de Plaine Commune a été adopté par le Conseil de territoire en 2016. Il définit la stratégie de Plaine Commune sur une durée de 6 ans (2016 – 2021).

Il fixe notamment pour objectif de construire 4 200 logements neufs, dont 35% à 40% en locatif social et 6% à 7% en accession sociale sécurisée. Il affirme 5 grandes orientations présentées ci-dessous.

1/ Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire.

L'augmentation de la production doit atteindre 4 200 logements par an dont 40% de logements sociaux avec un équilibre de l'offre qui correspond à la population habitante et aux actifs travaillant sur le territoire afin d'améliorer les parcours résidentiels. L'enjeu est de produire des logements de qualité avec des surfaces suffisantes et adaptées aux modes de vie actuels en contribuant à la conversion écologique du territoire, et avec le développement d'une offre en équipements suffisante au regard de l'accroissement démographique.



La diversification de la production des 4 200 logements annuels programmés dans le Programme local de l'habitat, Plaine Commune, 2016

2/ Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire.

Dans un contexte d'augmentation des loyers qui touche l'agglomération parisienne et en particulier la Petite couronne, de tension sur le marché locatif privé métropolitain, l'objectif était de renforcer la maîtrise des prix, en encadrant les prix de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en favorisant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux et en négociant des prix accessibles avec les promoteurs. Il s'agissait également d'étendre le dispositif d'encadrement des loyers sur le territoire.

3/ Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.

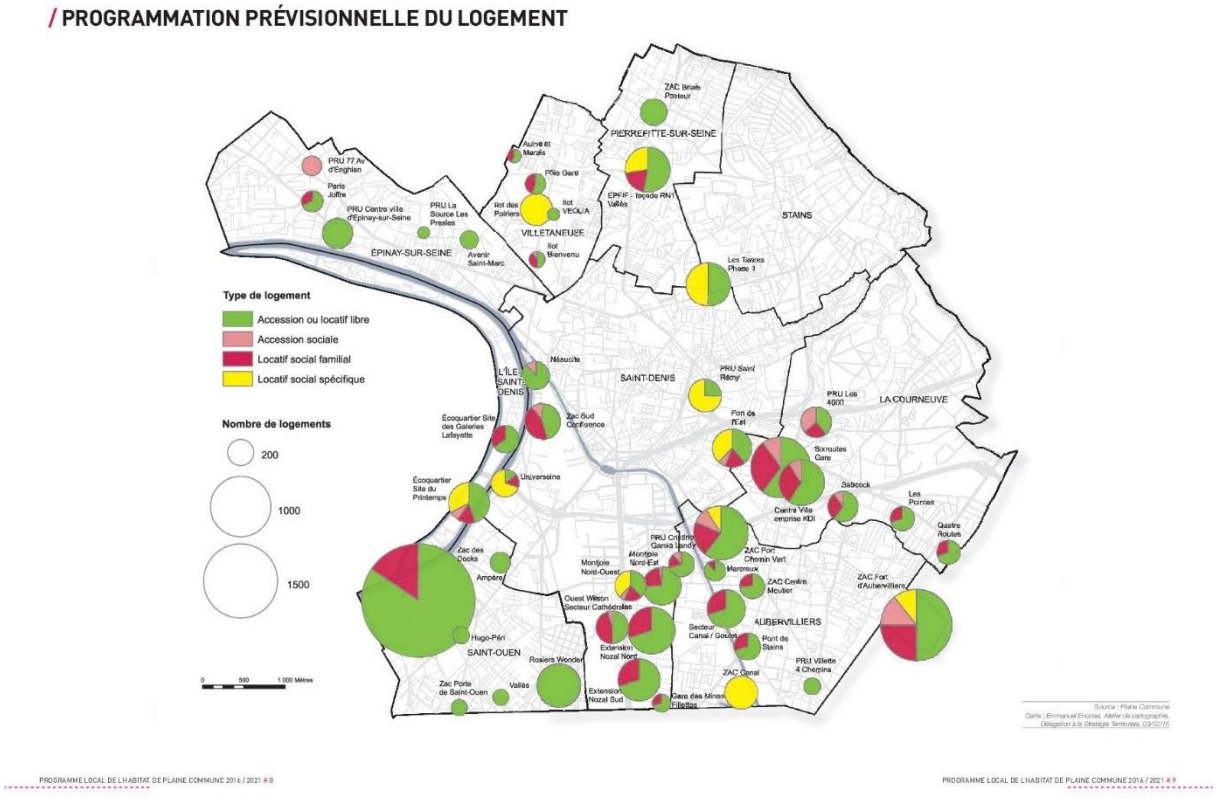
En lien avec le nouveau projet national de renouvellement urbain (NPRU), il s'agissait de renforcer le programme de réhabilitation et d'équilibrer la production du parc social, en lien avec une politique de gestion et d'attribution du logement social plus cohérente à l'échelle intercommunale.

4/ Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.

Il s'agissait de renforcer les dispositifs existants face à la dégradation des conditions de vie, de trouver de nouvelles solutions face aux problèmes émergents comme la division pavillonnaire et d'inscrire plus fortement le parc privé dans la transition énergétique.

5/ Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration du parc spécifique (transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM), logements étudiants plus qualitatifs, offre très sociale pérenne, développement de l'offre pour personnes âgées, insertion des Roms, schéma d'accueil pour les gens du voyage).

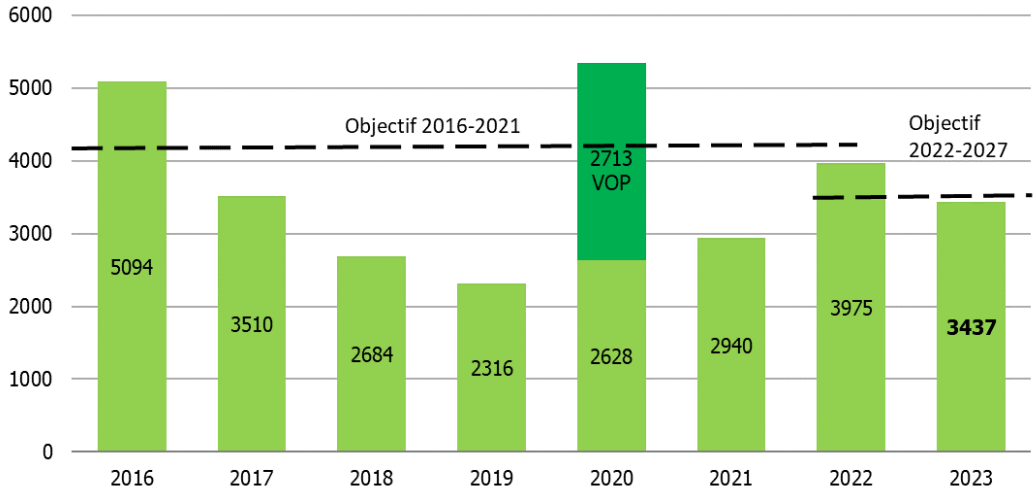


Programmation prévisionnelle du logement du Programme local d'habitat, Plaine Commune, 2016

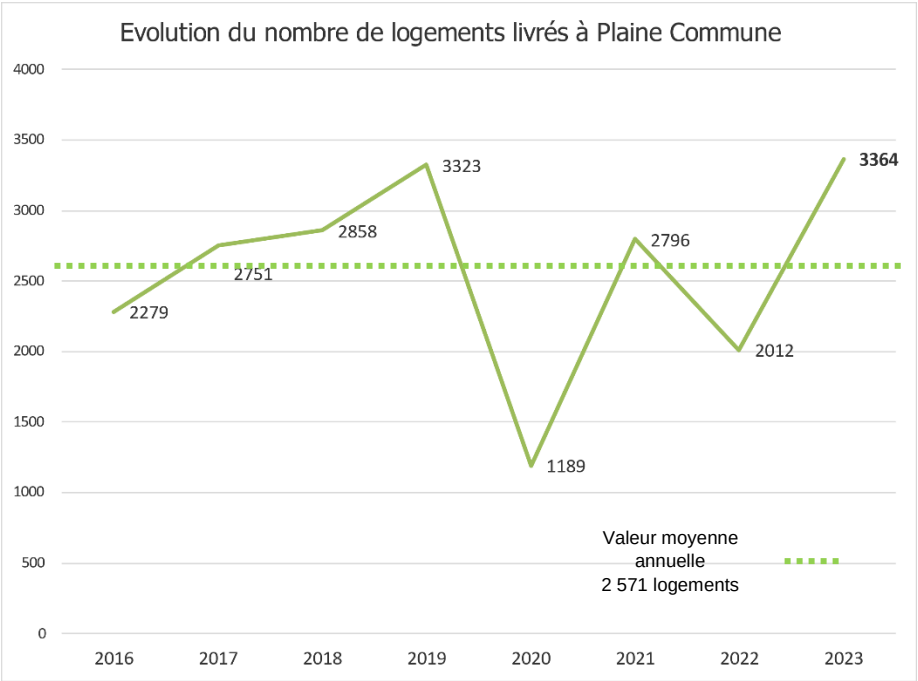
Le bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021 a permis d'observer une production de logement en deçà des objectifs énoncés. L'étude du volume des autorisations et des livraisons de logement de 2016 à 2024 montre une capacité annuelle moyenne d'autorisations de logements de 3 600, soit 600 de moins que l'objectif du PLH. À la livraison ce chiffre descend à 2 500 logements par an.

	Objectif 2016 – 2021	Réalisé 2016 – 2021
Aubervilliers	1 079	631
La Courneuve	501	122
Epinay-sur-Seine	192	221
L'Île-Saint-Denis	144	97
Pierrefitte-sur-Seine	242	306
Saint-Denis	855	836
Saint-Ouen-sur-Seine	965	1224
Stains	102	145
Villetaneuse	128	26
Plaine Commune	**4 208**	**3 608**

Bilan de la production de logements sur l'exercice 2016 – 2021 du Programme local de l'habitat en nombre de logements autorisés, Plaine Commune, 2024



Nombre de logements autorisés de 2016 à 2023, Plaine Commune, 2024



Evolution du nombre des logements livrés de 2016 à 2023 à Plaine Commune, Plaine Commune, 2024

Le bilan du Programme local de l'habitat 2016 – 2021 a servi de fondement à la réévaluation des capacités de production de logements pour l'exercice suivant de la programmation territoriale de logements, figurant au document programmatique de 2022 – 2027, dans l'attente de l'approbation du Programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

1.5.1.2 Orientations et objectifs du Document stratégique et plan d'action en matière de Politique locale de l'habitat 2022 – 2027 (abrégé PLH 2022-2027)

Le PLH 2022-2027 recalibre notamment l'objectif territorial de production de logements sur le territoire, avec l'ambition de produire en moyenne 3 500 logements par an, ce qui traduit la réalité de la production moyenne durant les années passées et qui s'appuie sur les opportunités foncières identifiées.

Ces 3 500 logements se répartissent comme suit :

- 50% d'accession libre à la propriété ;
- 20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en bail réel solidaire (BRS) ;
- 5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maitrise ;
- 25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques).

6 grandes orientations ont été définies :

1. construire une ville attractive et équilibrée ;
2. favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire ;
3. construire une ville durable et résiliente ;
4. construire une ville inclusive ;
5. requalifier l'habitat privé, prévenir et redresser les copropriétés dégradées ;
6. amplifier la lutte contre l'habitat indigne.

1/ Construire une ville attractive et équilibrée

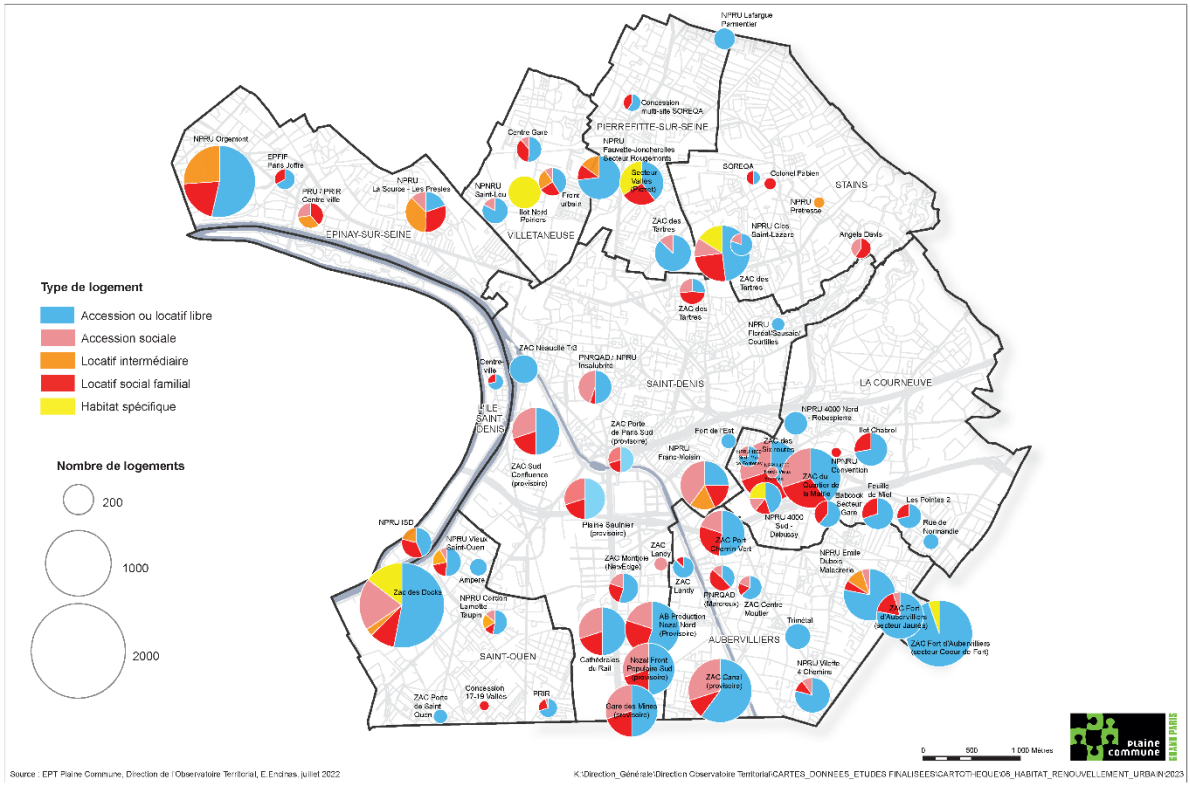
La Politique Locale de l'Habitat vise une diversification dans les types de logements proposés et une meilleure répartition sur le territoire afin de réduire les déséquilibres entre quartiers (production neuve, NPNRU) mais aussi à l'échelle de la métropole (en termes d'hébergements et de foyers de travailleurs migrants). Les logements produits devront mieux répondre aux besoins locaux.

Les 3 500 logements produits par an devront comprendre 15% d'accession sociale en bail réel solidaire et des logements sociaux majoritairement familiaux.

Les équilibres suivants sont recherchés dans les opérations d'aménagement, en particulier dans les zones les plus tendues :

- 30% en accession sociale dont une grande partie en bail réel solidaire ;
- 30% de logements sociaux (majoritairement familiaux) ;
- 40% en accession libre.

Il s'agit aussi de mieux encadrer le partenariat avec les acteurs afin que les projets soient davantage développés au service de la politique locale de l'habitat, notamment en ce qui concerne certains produits à forte rentabilité (logements locatifs intermédiaires, logements étudiants, meublés touristiques, *etc*.).



Programmation prévisionnelle de logements en opérations d'aménagement, permis accordés entre 2022 et 2030, document PLH 2022-2027, Plaine Commune, 2022

2/ Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire

Dans le parc privé, la Politique locale de l'habitat vise à maîtriser la hausse des prix et des loyers pour permettre aux catégories modestes et populaires qui habitent et / ou travaillent sur le territoire de s'y maintenir. L'accent est mis sur le développement de l'accession à la propriété, en particulier sur l'accession sociale, avec le bail réel solidaire et la création d'un office foncier solidaire. Dans le parc social, il s'agit d'offrir des parcours de qualité, d'améliorer l'information des demandeurs et la transparence des procédures.

3/ Construire une ville durable et résiliente

La Politique locale de l'habitat vise la construction d'un habitat sobre, durable et adapté au climat de demain afin de réduire les impacts écologiques des constructions et de limiter les consommations énergétiques.

En articulation avec les engagements du territoire (Charte économie circulaire, PACTE bois biosourcé, *etc*.), il s'agit de favoriser le recours à des matériaux biosourcés et issus du réemploi, les opérations innovantes (bas carbone, transformation de bureaux en logements, *etc*.), les constructions neuves répondant aux nouvelles aspirations et usages qui ont émergé notamment avec la crise sanitaire et celles, en copropriété, offrant une simplicité de gestion.

Parallèlement, la réhabilitation du parc existant (privé comme social) va s'amplifier afin d'améliorer ses performances énergétiques, l'objectif étant d'éradiquer les passoires thermiques et de lutter contre la précarité énergétique.

4/ Construire une ville inclusive

La Politique locale de l'habitat a comme objectif de poursuivre les efforts pour améliorer la situation des habitants les plus fragilisés ayant des besoins en logements spécifiques. Il s'agit de développer une offre adaptée et des formes d'habitat innovantes pour répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs, séniors, personnes handicapées, gens du voyage sédentarisés, travailleurs migrants, etc.).

Par ailleurs, une réflexion sera engagée sur la prise en compte des besoins spécifiques des femmes dans les politiques de l'habitat.

5/ Agir sur la requalification de l'habitat privé, Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées

La Politique locale de l'habitat vise à poursuivre les efforts en matière d'observation et de repérage des copropriétés en difficultés afin de mieux accompagner les mises en copropriétés et les nouveaux copropriétaires et de lancer une réflexion sur la création d'un syndic d'intérêt général. Il s'agit aussi de poursuivre les dispositifs d'accompagnement du type Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Plan de sauvegarde (PDS), Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et de lancer une réflexion sur une stratégie d'intervention globale par adresse.

6/ Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

La Politique locale de l'habitat vise la poursuite et le renforcement des dispositifs articulant aménagement, action coercitive et appropriation publique, le renforcement du permis de louer ou encore le développement d'une stratégie de lutte contre la division pavillonnaire.

Il s'agira aussi de renforcer le réseau des services hygiène des villes, de consolider la coordination au niveau intercommunale et le partenariat avec l'État et de porter auprès de ce dernier les évolutions législatives et budgétaires nécessaires pour être plus efficace.

1.5.1.3 Compatibilité du PLUi avec le Document Stratégique et Plan d'actions en Politique de l'Habitat pour 2022-2027

Le projet de révision du PLUi de Plaine Commune vise à la mise en œuvre des orientations stratégiques définies dans le PLH 2022 – 2027.

En termes de construction de logements, le PADD reprend ainsi l'objectif fixé par le PLH 2022-2027 de construction de 3 500 logements par an, soit un objectif très proche des 3 709 logements annuels définis par le Schéma Régional Habitat Hébergement (SRHH)[6] – repris par l'Etat dans son Porter à Connaissance -, et auquel le SCoT-M fait référence dans son orientation n°7 (Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains).

Le PLUi s'inscrit en cohérence avec cette trajectoire, cet objectif de produire 3 500 logements reflétant la réalité des capacités de production de logements sur le territoire ; d'autant que celles-ci sont aussi conditionnées par les possibilités d'accompagnement en production d'équipements et services.

Le Projet d'aménagement et de développement durables reprend par ailleurs les objectifs fixés par la PLH en termes de typologies de logements à produire :

- 50% de la production en accession libre à la propriété
- 25% de logements locatifs sociaux
- 20% en accession sociale à la propriété
- 5% maximum de logements locatifs intermédiaires, dans un souci de maîtrise du développement de ce produit immobilier

L'objectif de production annuel de 875 logements sociaux s'inscrit dans l'éventail défini pour le territoire par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024 – 2030 (entre 678 et 908).

[6] Sous-objectif 1.1 : Poursuivre l'effort de construction pour loger les nouveaux ménages et permettre l'amélioration des conditions de vie des Franciliens ; Levier 1 : Atteindre l'objectif légal de construction de 70 000 logements par an en répartissant l'effort entre les territoires franciliens.

- À noter que les objectifs de l'État en nombre de logements à produire affichés dans le Porter à connaissance en date du 19 octobre 2023 est de 3 709 logements par an, soit proche de la trajectoire de 3 500 logements par an, portée par le PLUi.

1.5.2 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2016-2022 (SDAHGV)

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, le modèle des aires d'accueil est mal adapté aux besoins manifestés sur le terrain par les populations concernées et connait, par ailleurs, des dysfonctionnements réguliers.

Premièrement, le PLUi est cohérent avec le document stratégique et 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).

Deuxièmement, les aires d'accueil au sens strict, 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.
Ces constats et orientations de la collectivité en termes d'habitat dédié aux ménages voyageurs ont été portés auprès du département de la Seine-Saint-Denis dans le cadre de la révision du SDAHGV à laquelle l'EPT participe activement.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document stratégique du PLUi de Plaine Commune, correspondant au Tome 2 du dossier de PLUi.

Le PADD a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés dans le diagnostic (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. Le PADD est compatible avec les documents de planification supra-territoriaux, notamment le Schéma métropolitain de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M). Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques publiques et des plans ou programmes territoriaux (Politique locale de l'Habitat, Plan Local des Déplacements, Plan Climat Air Energie Territorial, *etc*.) dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (article L.101-2 du code de l'urbanisme).

La réécriture du PADD, dans le cadre de la révision du PLUi, traduit les orientations du projet de territoire, présentées dans le *Manifeste, Plaine Commune pour un territoire à vivre*, document adopté en Conseil de Territoire le 28 juin 2022, qui s'articule autour de deux principaux axes :

- pour réinventer la notion de richesse et **mettre le développement économique au service du Territoire** :
  - garantir les conditions matérielles d'un territoire de **réussites économiques** ;
  - privilégier le développement d'activités s'appuyant sur les atouts humains et répondant aux besoins du territoire.
- pour un **mode de vie intense et serein** :
  - organiser un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être ;
  - constituer des **quartiers vivants et résilients** ;
  - s'imposer comme une référence d'engagement collectif pour la transition écologique ;
  - rendre possible **une vie d'initiatives, de mobilisation et de création** ;
  - affirmer **l'espace public comme l'un bien commun essentiel**.

Ce nouveau PADD a fait l'objet d'un travail collectif à l'échelle intercommunale ainsi que d'une forte collaboration avec les neuf villes du territoire.

Le PADD 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 à toutes celles et ceux qui le souhaitent de vivre dignement sur un territoire qui est l'un des cœurs battants d'une métropole au rayonnement mondial.

Le PADD s'articule en 3 axes et se décline en 10 orientations :

- Axe 1 : Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance
  - 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
- Axe 2 : 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 3 : 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

2.1 Axe 1 du PADD : 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 d'offrir aux habitants et usagers des perspectives, et des modes de vie décarbonés et résilients.

Orientation 1 : Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- les constructions neuves doivent intégrer les enjeux de durabilité et de réversibilité du bâti ainsi que ceux de la performance énergétique et climatique ;
- la rénovation thermique, la mise aux normes de confort et la réhabilitation des constructions existantes doivent être poursuivis, en particulier dans le contexte du changement climatique et de la transition énergétique ;
- le logement, en particulier privé, est toujours touché par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité ;
- la rénovation thermique, la mise aux normes de confort et la réhabilitation des constructions existantes doivent être poursuivis, en particulier dans le contexte du changement climatique et de la transition énergétique.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- des émissions de gaz à effet de serre qui demeurent importantes notamment avec les grandes infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, etc.) et le parc bâti (construction et alimentation en énergie), mais un potentiel d'énergies renouvelables et de récupération (géothermie, solaire, chaleur fatale) ainsi qu'en matière de mobilité actives (vélo et piéton) à valoriser pour les diminuer ;
- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- un risque plus important de sécheresse influent sur la qualité des sols, leur assèchement et un accroissement du risque de retrait / gonflement des argiles entre période de forte chaleur et intempéries violentes, particulièrement sur les zones possédant le plus de relief ;
- une modification des besoins énergétiques en hiver et de fortes consommations potentielles en été en lien avec le rafraîchissement ;
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- un réseau hydrographique dont le rôle de régulateur (gestion des eaux, rafraichissement, paysage), et la qualité chimique et écologique sont considérablement amoindris du fait de son enterrement ;
- une diminution de la consommation d'eau potable et une bonne qualité de celle-ci, mais des possibilités d'amélioration notamment par la valorisation des eaux brutes la poursuite de l'allongement des réseaux séparatifs et l'évolution des comportements des différents acteurs, surtout au regard des tensions à venir sur la ressource ;
- une consommation qui se poursuit des espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'ils ne représentent qu'une infime partie du territoire et qu'ils sont un outil important dans la

lutte contre et l'adaptation au changement climatique. Et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire Zéro artificialisation nette dès à présent ;

- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain très importants ;
- une diminution des émissions qui tend à stagner et des leviers de moins en nombreux à l'échelle locale pour y parvenir. Une nécessité d'accélérer la rénovation thermique des bâtiments, particulièrement dans le parc privé (bureaux et logements) et de favoriser l'évolution des comportements, vers plus de sobriété en matière de consommation énergétique. Une action sur la production de logements neufs (3 500 par an) et les locaux tertiaires en atteignant à minima les exigences de la RE2020 et viser des exigences supérieures en lien avec la Convention qualité des constructions neuves, la Politique locale de l'habitat et le Référentiel d'aménagement soutenable ;
- 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 ;
- une production de déchets qui ne diminue pas et des objectifs non atteints, avec la nécessité de faire évoluer les comportements en matière de tri et de dépôts sauvages sur la voie publique ;
- une politique de renouvellement urbain qui se poursuit et qui engage la production de nombreux déchets et d'apport de matériaux impliquant la nécessité de structurer et de développer les filières de recyclage, de réemploi et d'économie circulaire, notamment dans l'optique de diminuer le bilan carbone du territoire et les émissions de gaz à effet de serre. Une réflexion à mener sur les cycles de vie des matériaux et la sobriété dans la conception des bâtiments.

Face à ces enjeux, Plaine Commune a pour priorité l'atténuation du dérèglement climatique et l'adaptation face à ses conséquences.

Pour atténuer les effets du changement climatique, Plaine Commune affirme la nécessité d'une **réduction de la consommation d'énergie et de ressources** par le territoire. Le PLUi doit ainsi participer à :

- réduire les consommations énergétiques, notamment dans la construction en assurant la rénovation énergétique et la réduction des consommations des constructions neuves, recourant des modes d'approvisionnement en énergie plus sobres tel que le chauffage urbain ;
- infléchir l'augmentation des consommations foncières ;
- éviter le recours aux matériaux neufs, en particulier dans le secteur de la construction en promouvant le recours à l'économie circulaire ;
- améliorer la gestion de la ressource en eau.

Face aux conséquences déjà à l'œuvre du dérèglement climatique, le territoire engage son adaptation sans attendre. Aux enjeux globaux s'ajoutent des enjeux locaux spécifiques liés à la grande vulnérabilité du territoire des habitants de Plaine Commune face au dérèglement climatique. Ainsi, ses objectifs sont :

- la reterritorialisation de plusieurs ressources dans une démarche d'autonomie locale et de résilience aux crises ;
- la protection de filières locales et d'économie circulaire : cela inclut les activités liées à la production alimentaire locale et les espaces de biodiversité ;

- la résilience face aux impacts des épisodes climatiques extrêmes : le rafraîchissement de l'espace public et le bioclimatisme des constructions doit permettre au territoire de rester vivable malgré des épisodes caniculaires amenés à s'allonger et s'accentuer. Cet objectif prend en compte les situations de précarité énergétique des ménages, la forte minéralité du territoire qui accentue la chaleur, les risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles, la pollution de l'air générée par les axes routiers et les chantiers, forte captivité des habitants.

À Plaine Commune la lutte contre le changement climatique et ses effets est également un impératif de justice sociale, à laquelle la politique d'urbanisme doit contribuer.

Orientation 2 : Garantir un urbanisme favorable à la santé

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- une partie de la population la plus pauvre est de plus en plus exposée, dans le parc privé, à l'insalubrité et à l'inconfort du logement (en particulier au nord du territoire) en raison de l'accroissement des prix au sud et de la division pavillonnaire ;
- une carence en médecine de ville et en place dans les équipements de santé persiste, alors même que les habitants sont particulièrement vulnérables face aux risques de santé (exposition aux nuisances, forte précarité, manque de ressources pour le paiement des soins) ;
- d'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre en équipements sportifs, considérées comme insuffisante vétustes, tandis que la population semble éloignée du sport ;
- le territoire de Plaine Commune est marqué par la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte mais également le morcellent et pèsent sur le cadre de vie ;
- favoriser l'augmentation de l'offre de soins sur le territoire, tant dans le milieu hospitalier public que dans la médecine de ville, afin de répondre aux besoins des habitants ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- des émissions de gaz à effet de serre qui demeurent importantes notamment avec les grandes infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, etc.) et le parc bâti (construction et alimentation en énergie), mais un potentiel d'énergies renouvelables et de récupération (géothermie, solaire, chaleur fatale) ainsi qu'en matière de mobilité actives (vélo et piéton) à valoriser pour les diminuer ;
- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- un impact direct du changement climatique sur la qualité et la quantité de la ressource notamment :
- une baisse du niveau d'étiage et une plus grande concentration des polluants dans les masses d'eau superficielles en été ;
- des débordements de réseau d'assainissement liés aux fortes intempéries en hiver qui alimente les pollutions des cours d'eau ;
- une évolution des températures mettant à mal la faune et la flore aquatiques ;
- une difficulté de rechargement des nappes d'eau et une concentration des polluants.
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;

- une pollution des sols qui implique un rechargement des nappes souterraines avec une eau de mauvaise qualité chimique ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;
- une exposition importante des populations sur le territoire, particulièrement aux abords des grandes infrastructures routières. Des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé systématiquement dépassées. Une pollution de fond sur l'ensemble du territoire, malgré une nette amélioration ces dernières années. Un travail à mener sur les sources de pollutions sonores, mais aussi sur l'organisation et la conception du bâti pour limiter les risques pour les populations exposées ;
- une exposition importante des populations sur certains secteurs à proximité des grandes infrastructures de transports et dans le cône de bruit de l'aéroport de Paris – Le Bourget. De nombreuses zones de calme à préserver sur le territoire. Un travail à mener sur les sources de pollutions sonores, mais aussi sur l'organisation et la conception du bâti pour limiter les risques pour les populations exposées ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- identification des zones largement imperméabilisées pour lesquelles le risque de débordement des réseaux d'assainissement, de ruissellement ou de submersion momentanée pourrait favoriser le risque de pollution et de dégradation des bâtiments et infrastructures ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- actuellement les mesures ne permettent de démontrer des incidences notables sur la santé humaine. Cependant, l'analyse à long terme des impacts des ondes sur les humains est encore relativement peu consolidée. Il est nécessaire de penser correctement l'implantation des éléments émetteurs sur le territoire, notamment en préservant au maximum les publics fragiles et donc en limitant l'implantation des dispositifs à proximité des établissements sensibles ;
- préservation des populations au sein des zones les plus à risque du territoire au regard de l'accumulation des risques. Transformation de ces zones afin de réduire les impacts potentiels sur le territoire, son fonctionnement et ses habitants.

Comme le montrent les enjeux évoqués ci-dessus, Plaine Commune est un territoire où l'impact de l'urbanisme sur la santé humaine est prégnant. Pour y répondre, le territoire entend prendre en compte les problématiques de pollution atmosphérique dans l'ensemble des choix d'aménagement et d'équipements pour qu'ils constituent des facteurs de protection et d'amélioration de la santé et du bien-être des habitants. Il s'agit de repenser le développement urbain dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé qui minimise voire annule les risques sanitaires que l'environnement urbain porte sur les populations, et ce à plusieurs niveaux :

- réduire l'exposition à la pollution atmosphérique en travaillant : d'une part à assurer que les aménagements et constructions soient conçus de manière à diffuser les polluants avant d'impacter les populations, et d'autre part à réduire leur émission à la source ;
- améliorer le confort acoustique : autre pollution impactant la santé des habitants, les aménagements et constructions devront amplifier leurs efforts pour protéger les habitants de l'impact sur la santé du bruit, par ailleurs il s'agira de préserver des poches de tranquillité éloignées des sources de bruit ;
- préserver la qualité des sols et veiller à leur dépollution, en raison de la présence d'industries polluantes sur le territoire depuis plus d'un siècle ;
- réduire l'exposition aux risques naturels en particulier le risque inondation, le ruissellement et les remontées de nappes, et autres risques géologiques (liés aux sols gypseux et argileux), très présents sur le territoire, notamment en misant sur une désimperméabilisation des sols améliorant leurs performances hydrauliques ;
- préserver la qualité de l'eau par une gestion pragmatique des eaux de différentes origines et en veillant à empêcher leur pollution accidentelle ;
- réduire l'exposition aux risques technologiques : en veillant à une implantation raisonnable des industries et technologies pouvant présenter des risques accidentels ou permanents.

Orientation 3 : La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- des espaces verts (lieux récréatifs comme de respiration) peu accessibles à une large part de la population ;
- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- une forte artificialisation des sols qui favorisent l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud du territoire qui souffre d'une carence d'espaces verts et de fraîcheur ;
- une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui se poursuit malgré une raréfaction de la ressource et qui réduit leur rôle de régulateur (rafraîchissement, infiltration, etc.) ;
- une évolution du régime des précipitations qui va favoriser la diminution de la qualité et de la quantité de la ressource en eau (particulièrement en été), ainsi que la perturbation du cycle de l'eau, et des épisodes exceptionnels qui devraient s'intensifier dévoilant certaines limites d'adaptation ;
- une évolution des écosystèmes et de la répartition géographique des espèces (faune et flore), favorisant notamment la mise en concurrence des espèces adaptées au contexte local avec les espèces invasives, conjuguée à une pression anthropique toujours plus forte (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisation, dérégulation des cycles naturels notamment de l'eau, etc.) ;
- un impact direct du changement climatique sur la qualité et la quantité de la ressource notamment :
    - une baisse du niveau d'étiage et une plus grande concentration des polluants dans les masses d'eau superficielles en été ;
    - des débordements de réseau d'assainissement liés aux fortes intempéries en hiver qui alimente les pollutions des cours d'eau ;
    - une évolution des températures mettant à mal la faune et la flore aquatiques ;
    - une difficulté de rechargement des nappes d'eau et une concentration des polluants.
- une artificialisation des sols qui contribue à dérégler le cycle de l'eau et le fonctionnement naturel du réseau hydrographique impliquant :
    - des infiltrations rendues complexes, nécessitant un calibrage des ouvrages de régulation (captation, rétention et diffusion) plus important ;

    - des reports des eaux de ruissellement vers les cours d'eau, les sols et les nappes impliquant plus de pollution ;
    - un mauvais rechargement des nappes d'eau souterraines.
- un fleuve aux berges largement anthropisées, avec notamment une pression forte des activités économiques, et dont les qualités et continuités écologiques sont menacées ;
- un réseau hydrographique dont le rôle de régulateur (gestion des eaux, rafraichissement, paysage), et la qualité chimique et écologique sont considérablement amoindris du fait de son enterrement ;
- des débordements fréquents du réseau d'assainissement en cas de fortes pluies dû à un entretien insuffisant ainsi qu'à une gestion limitée de l'eau à la parcelle, qui accentue les risques de pollution sur les milieux aquatiques et d'inondation par ruissellement et qui peut s'accentuer si l'augmentation de l'artificialisation des sols se poursuit ainsi que l'intensification des intempéries en hiver ;
- des zones humides rares et précieuses pour le cycle de l'eau et la biodiversité soumises à la pression de l'urbanisation ;
- une pollution des sols qui implique un rechargement des nappes souterraines avec une eau de mauvaise qualité chimique ;
- une consommation qui se poursuit des espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'ils ne représentent qu'une infime partie du territoire et qu'ils sont un outil important dans la lutte contre et l'adaptation au changement climatique. Et la nécessité de s'inscrire dans une trajectoire Zéro artificialisation nette dès à présent ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'îlot de chaleur urbain très importants ;
- la qualification des friches du territoire au regard de leur importance dans la Trame verte et bleue du territoire, de la réalité de la biodiversité sur chacune d'entre-elles, des intérêts d'aménagement à court, moyen et long terme ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- des espaces de biodiversité majeurs préservés et sanctuarisés, mais des pressions anthropiques qui demeurent très importantes particulièrement sur les espèces animales. Une trame verte et bleue très fragmentée qui limitent les déplacements des espèces et donc leur épanouissement sur le territoire. Des noyaux secondaires et tertiaires, ainsi que des espaces relais réduit et souvent objet de convoitise pour l'aménagement urbain, entrainant la poursuite de l'érosion de la biodiversité locale. Une inscription nécessaire dans la trame verte et bleue métropolitaine et régionale, notamment en s'appuyant sur le corridor de la Seine, ainsi que sur les anciens cours des rus ;
- plusieurs zones touchées par des risques de mouvement de terrain notamment en lien avec la dissolution du gypse et le retrait-gonflement des argiles. Nécessité de ne gérer différemment les eaux pluviales afin de ne pas accentuer les risques et de préserver les zones les plus à risque au regard de l'évolution de l'aléa climatique (conjugaison de l'assèchement fort de certaines zones en été et d'un remplissage important en eau en hiver) ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Face à ce déficit d'espaces végétalisés participant à la biodiversité sur le territoire, la préservation maximale de l'existant est une condition sine qua non du développement urbain. Misant sur la construction de la ville sur la ville et une attractivité renforcée à partir de l'existant, Plaine Commune entend préserver et étendre la place du vivant et de l'eau dans la ville. Cet objectif global se traduira par :

- la préservation absolue des noyaux primaires de biodiversité, la protection des fonctions écologiques des noyaux secondaires et le développement de nouveau noyaux ;
- l'extension des continuités écologiques existantes ;
- l'adaptation de la gestion écologique des espaces privés et publics ;
- la protection et reconstitution de sols vivants et perméables, en préservant et développant au maximum la pleine terre, et développant en complément des espaces de biodiversité annexes en toitures ;
- la plantation d'essences variées, adaptées au contexte local et au changement climatique de façon à limiter l'érosion de la biodiversité au niveau local ;
- l'activation de la trame bleue avec une dimension à la fois écologique et paysagère pour les grandes voies d'eau que sont la Seine et le canal Saint-Denis, mais aussi en participant à l'extension des zones humides voire la reconstitution des fonctions écologique des rus enterrés et artificialisés au XXème siècle ;
- l'intégration du vivant dans la conception des projets d'aménagement.

2.2 Axe 2 du PADD : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire

Cet axe du PADD 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.

Ce deuxième axe définit la stratégie de développement du territoire en tenant compte de la singularité du territoire. À Plaine Commune on cherche à trouver 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.

Orientation 4 : Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs.). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- les prix croissants du parc privé rendent captifs du parc social des ménages désirant accéder à des parcours résidentiels ascendants ;
- le logement, en particulier privé, est toujours touché par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité ;
- une partie de la population la plus pauvre est de plus en plus exposée, dans le parc privé, à l'insalubrité et à l'inconfort du logement (en particulier au nord du territoire) en raison de l'accroissement des prix au sud et de la division pavillonnaire ;
- un plus grand nombre de grands logements pour les jeunes familles est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants et éviter la suroccupation des logements ;
- le desserrement des ménages modestes doit être facilité par une production de logements de taille diversifiée et adaptés aux besoins de toutes et tous ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;
- l'accès à des parcours résidentiels ascendants doit faire partie des priorités de l'action publique, notamment par la production de logements abordables avec des dispositifs d'accession sociale et maîtrisée, tel que le bail réel solidaire ;
- les phénomènes distordant excessivement le marché privé (tels que la croissance des meublés de tourisme) doivent être régulés efficacement ;
- la lutte contre les marchands de sommeil doit s'amplifier.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- une grande fragilité socio-économique des ménages, des logements de mauvaise qualité, particulièrement dans le privé, et des conditions de santé difficiles qui accentuent les effets du changement climatique (inconfort thermique, augmentation des risques pour la santé, *etc*.) ;

- une modification des besoins énergétiques en hiver et de fortes consommations potentielles en été en lien avec le rafraîchissement ;
- une diminution de la consommation d'eau potable et une bonne qualité de celle-ci, mais des possibilités d'amélioration notamment par la valorisation des eaux brutes la poursuite de l'allongement des réseaux séparatifs et l'évolution des comportements des différents acteurs, surtout au regard des tensions à venir sur la ressource ;

- une diminution des émissions qui tend à stagner et des leviers de moins en nombreux à l'échelle locale pour y parvenir. Une nécessité d'accélérer la rénovation thermique des bâtiments, particulièrement dans le parc privé (bureaux et logements) et de favoriser l'évolution des comportements, vers plus de sobriété en matière de consommation énergétique. Une action sur la production de logements neufs (3 500 par an) et les locaux tertiaires en atteignant à minima les exigences de la RE2020 et viser des exigences supérieures en lien avec la Convention qualité des constructions neuves, la Politique locale de l'habitat et le Référentiel d'aménagement soutenable ;

- une politique de renouvellement urbain qui se poursuit et qui engage la production de nombreux déchets et d'apport de matériaux impliquant la nécessité de structurer et de développer les filières de recyclage, de réemploi et d'économie circulaire, notamment dans l'optique de diminuer le bilan carbone du territoire et les émissions de gaz à effet de serre. Une réflexion à mener sur les cycles de vie des matériaux et la sobriété dans la conception des bâtiments ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- identification des zones largement imperméabilisées pour lesquelles le risque de débordement des réseaux d'assainissement, de ruissellement ou de submersion momentanée pourrait favoriser le risque de pollution et de dégradation des bâtiments et infrastructures ;
- plusieurs zones touchées par des risques de mouvement de terrain notamment en lien avec la dissolution du gypse et le retrait-gonflement des argiles. Nécessité de ne gérer différemment les eaux pluviales afin de ne pas accentuer les risques et de préserver les zones les plus à risque au regard de l'évolution de l'aléa climatique (conjugaison de l'assèchement fort de certaines zones en été et d'un remplissage important en eau en hiver).

L'habitat sur le territoire de Plaine Commune fait face à de nombreux enjeux à la fois techniques et sociaux. Pour y répondre, le PADD ambitionne plusieurs objectifs relatifs à la rénovation de l'habitat, la construction neuve et son inclusivité.

À la fois dans une perspective d'amélioration des qualités des logements et de réduction des besoins énergétiques de l'habitat, Plaine Commune est engagé dans la rénovation de l'habitat. En s'appuyant sur une analyse détaillée du territoire et des besoins des habitants, Plaine Commune a, en 2022, adopté des grandes orientations en matière d'habitat au sein d'un document stratégique et d'un plan d'actions en matière de Politique locale de l'habitat. Le PLUi et la PLH partagent des objectifs similaires. L'objectif est de **mener de front la politique de construction neuve et la nécessaire**

intensification de la rénovation de l'existant. Pour faire reculer l'habitat indigne sur son territoire, enjeux multiples auquel ses habitants sont confrontés, Plaine Commune entend :

- finaliser le déploiement du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ;
- mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;
- mobiliser des dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- lutter contre les divisions pavillonnaires, et se prémunir de nouveaux foyers d'habitat insalubres et indignes.

Plaine Commune affirme son rôle de **territoire bâtisseur** au sein de la Région Île-de-France et affirme sa volonté de construire 3 500 logements par an. Pour garantir de la qualité des logements un des leviers identifiés est la Convention Qualité des Constructions Neuves, tel que :

- promouvoir la qualité dans le choix des matériaux, les modes constructifs et l'orientation des logements dans une perspective de bioclimatisme ;
- réduire l'impact écologique des constructions neuves par le recours à des matériaux bas-carbone et issus de l'économie circulaire ;
- prêter attention à la qualité architecturale du bâti ;
- doter au maximum les logements d'espaces extérieurs privatifs.

La création de cette offre nouvelle doit veiller à proposer des prix accessibles, à fortiori dans un territoire populaire en pleine mutation et dont l'attractivité se développe. Plaine Commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de développement de l'accession sociale via, notamment le bail réel Solidaire au sein de son Office Foncier Solidaire.

Un accent fort doit aussi être mis sur les habitats dédiés aux publics spécifiques (jeunes actifs, étudiants, travailleurs migrants, personnes âgées) à travers une action en faveur de l'inclusivité de l'habitat.

Orientation 5 : Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs.). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- une carence en médecine de ville et en place dans les équipements de santé persiste, alors même que les habitants sont particulièrement vulnérables face aux risques de santé (exposition aux nuisances, forte précarité, manque de ressources pour le paiement des soins) ;
    - des services et équipements publics du quotidien parfois inadaptés aux usages, en cours de simplification, et complétés à la fois par un milieu associatif riche et diversifié et des services en place dans le cadre de la lecture publique.
    - des espaces verts (lieux récréatifs comme de respiration) peu accessibles à une large part de la population ;
- d'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre en équipements sportifs, considérées comme insuffisante vétustes, tandis que la population semble éloignée du sport ;
- les équipements d'accueil de la petite enfance et équipements scolaires pourraient être ou devenir sous pression ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;

- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- assurer la bonne réalisation de la phase « Héritage » des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour que les équipements profitent réellement aux habitants et usagers du territoire ;
- profiter du transfert de la compétence « piscines » pour développer une offre équilibrée en équipements nautiques adaptée aux besoins des jeunes ;
- favoriser l'augmentation de l'offre de soins sur le territoire, tant dans le milieu hospitalier public que dans la médecine de ville, afin de répondre aux besoins des habitants ;
- maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- Une pression maîtrisée sur l'habitat pavillonnaire et sur les formes urbaines et paysagères spécifiques (Cités-jardins, grands ensembles, etc.), mais des paysages fracturés par les grandes infrastructures de transports. Des transitions fluides et douces au sein de la mosaïque paysagère à créer, particulièrement en lien avec le fleuve et le canal. Des espaces de monumentalités à affirmer (Seine, canal Saint-Denis, Stade de France, carrefour Pleyel, Village Olympique et Paralympique, etc.) et des espaces paysagers naturels à conforter et à connecter.

Certains secteurs se trouvent aujourd'hui encore éloignés des principaux équipements créant une vie de quartier simple et pratique. Un axe stratégique du projet de territoire de Plaine Commune consiste à sortir de l'écueil d'un urbanisme de base arrière de la métropole, et à retrouver une plus grande autonomie locale dans l'organisation urbaine des quartiers. Les fondamentaux à développer dans les quartiers existants et conditionner le développement de nouveaux quartiers, sont les suivants :

- les services publics et les équipements scolaires ;
- la culture et la création ;
- l'accès aux soins et à la santé ;
- une offre commerciale et alimentaire de proximité ;
- la logistique de proximité ;
- des espaces verts.

Concernant la densité, Plaine Commune souhaite articuler le sujet des hauteurs à celui de la résilience territoriale et de la libération d'espaces de pleine terre dans les projets. L'élévation en hauteur permet d'accueillir de nouvelles populations, et de répondre partiellement au déficit de logement, tout en évitant surconsommation et artificialisation des sols.

De façon plus thématique, Plaine Commune porte une vision de l'aménagement futur sur quelques grandes figures urbaines intercommunales :

- la Seine ;
- le Canal ;
- les grandes infrastructures ;
- le domaine des grands parcs ;
- les centres villes.

Plaine Commune compte de nombreux équipements à fort rayonnement culturel de portée régionale et nationale. La culture et la création constitue le fil rouge du projet de territoire, depuis la signature en 2014 du Contrat de Développement Territorial (CDT) entre les neuf villes et l'Etat. À terme, le territoire entend **faire de la culture, du tourisme et de la création un moteur du développement urbain,**

économique et social en renforçant le maillage d'équipements et en soutenant le développement d'un écosystème artistique et créatif. Un accent est également à mettre sur l'ambiance et la qualité paysagère des quartiers : en termes de conservation et mise en valeur du patrimoine bâti mais aussi le soin apporté aux entrées de ville et coutures urbaines.

Enfin, il s'agit aussi de promouvoir des quartiers gérés intelligemment à l'aide des technologies de communication numérique pour assurer une gestion raisonnée des ressources (énergie, eau, mobilités, déchets) et améliorer l'efficacité des services urbains.

Orientation 6 : Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants

- la population croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs). De fait, il s'agit d'un territoire jeune ;
- les contrastes de richesses peuvent créer des situations conflictuelles et nuire au vivre-ensemble ;
- une plus grande offre ciblée de logements spécifiques pour les populations les plus vulnérables est recommandée ;
- assurer la bonne réalisation de la phase « Héritage » des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour que les équipements profitent réellement aux habitants et usagers du territoire ;
- le territoire est fort d'une importante dynamique créative efficacement soutenue, mais demeure un déficit en équipements touchant la population dans son ensemble. Certains paraissent même éloignés de leurs besoins comme les théâtres ;
- reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse, y compris comme filière d'emploi.

Plaine Commune souhaite consolider le positionnement du territoire comme terre d'accueil touristiques des visiteurs du monde entier, ainsi que des étudiants. Pour cela, les grands pôles de tourismes et de loisirs sont consolidés avec la constitution d'une offre hôtelière diversifiée. Le statut de territoire étudiant est à consolider et le PADD définit des axes relatifs à l'intégration et l'interaction entre les étudiants et le territoire.

Orientation 7 : Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants

- travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports ;
- organiser le partage de l'espace public entre les différents modes individuels et collectifs, doux et motorisés ; maîtriser la place de l'automobile, apaiser et requalifier le réseau routier local.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- une dynamique positive de récréation d'espaces ouverts artificialisés qu'il est nécessaire de poursuivre au regard de la carence en espaces verts et de l'effet d'ICU très importants ;
- Une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;
- une accessibilité des espaces verts inéquitable particulièrement au sud du territoire, amplifiée par le passage des grandes infrastructures et avec des répercussions sur la santé des

populations et l'apport en matière de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Une diminution du ratio de m² d'espaces verts accessibles par habitant dans les communes initialement mieux dotées ;

- une pression maîtrisée sur l'habitat pavillonnaire et sur les formes urbaines et paysagères spécifiques (Cités-jardins, grands ensembles, etc.), mais des paysages fracturés par les grandes infrastructures de transports. Des transitions fluides et douces au sein de la mosaïque paysagère à créer, particulièrement en lien avec le fleuve et le canal. Des espaces de monumentalités à affirmer (Seine, canal Saint-Denis, Stade de France, carrefour Pleyel, Village Olympique et Paralympique, etc.) et des espaces paysagers naturels à conforter et à connecter.

Avec des paysages variés mais dont la mise en valeur est nécessaire, le PADD souhaite accorder une importance aux espaces publics de ses abords à son animation et ses qualité intrinsèques.

Plaine Commune porte ainsi un regard vigilant sur le patrimoine naturel et architectural visible depuis l'espace public. Le patrimoine doit être protégé et les grands éléments de paysage sont à remettre en valeur dans l'idée de magnifier le territoire tel qu'il est perçu par ses habitants, usagers et visiteurs.

L'objectif du PADD est de travailler à la création d'une expérience enthousiasmante de l'espace public avec l'activation des rez-de-chaussée, de la trame active et ludo-sportive

Plaine Commune prône des principes généraux relatifs à l'espace public en tant qu'infrastructure (la rue au sens matériel du terme) tout en respectant la diversité des identités des espaces, pour ne pas tomber dans le travers de la standardisation. L'apaisement et la requalification des espaces publics est essentiel. Cela passe par la réduction du stationnement automobile, la végétalisation et le rafraîchissement des espaces publics.

Orientation 8 : Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- la montée en puissance des réseaux lourds constitue une grande opportunité pour le développement du territoire et pour le report vers les modes alternatifs à la voiture, elle doit pour cela être accompagnée par des compléments de desserte dans les secteurs carencés (en particulier le secteur nord-est du territoire) et par une amélioration plus globale des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes actifs, développement d'une offre d'intermodalité plus complète) ;

- organiser le partage de l'espace public entre les différents modes individuels et collectifs, doux et motorisés ; maîtriser la place de l'automobile, apaiser et requalifier le réseau routier local.

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

Une nécessité d'évolution de la motorisation et d'apaisement des flux de transit et de faciliter le report modal pour les flux hors domicile – travail, ainsi que le développement des alternatives de mobilité (transports en commun, transports de marchandises bas carbone, mobilités actives).Face aux enjeux de décarbonation des mobilités et d'apaisement de l'espace public, le PADD, en accord avec les orientations du Plan Local de Déplacement, affirme la priorité aux mobilités des piétons et cycles. Plusieurs actions sont définies comme :

- conforter la marche comme mode central en facilitant les circulations piétonnes ;
- développer l'écosystème existant autour du vélo, autant en linéaires de circulation qu'en stationnement ;
- compléter l'offre de transports structurants pour desservir l'ensemble du territoire, et compenser l'actuel éloignement de certaines zones telles que la ville de Stains ;

- réduire l'usage individuelle de la voiture thermique, en favorisant les infrastructures liées à l'électrique, rationaliser le stationnement automobile en plein air et développer les mécanismes d'autopartage.

Autre enjeu territorial est le développement de la logistique urbaine. Le PADD de Plaine Commune s'attache à donner sa vision et son développement sur cette thématique pour les années à venir. Dans ce cadre, il propose plusieurs axes de développement comme l'utilisation des 11 ports logistiques du Canal et de la Seine, la cyclologistique et le ferroviaire.

2.3 Axe 3 du PADD : 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.

Orientation 9 : Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- il existe une inadéquation entre les emplois des communes du territoire et les actifs y résidant. L'accès à l'emploi reste contraint pour de nombreux habitants impliquant particulièrement les professions et catégories socio-professionnelles ouvriers et employés, les jeunes et les femmes ;
- le territoire est fort d'une importante dynamique créative efficacement soutenue, mais demeure un déficit en équipements touchant la population dans son ensemble. Certains paraissent même éloignés de leurs besoins comme les théâtres ;
- les flux de marchandises et de matériaux, très majoritairement routiers, transitent par le territoire sans tirer parti des potentialités liés à la présence d'infrastructures portuaires et ferroviaires et en restant peu intégrés aux réflexions sur les projets urbains ;
- en 25 ans, l'économie de Plaine Commune a connu une mutation spectaculaire : un espace industriel en déclin est devenu particulièrement attractif et accueille aujourd'hui un pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique.
- l'Etablissement public territorial a piloté cette transformation qui a tiré parti des atouts du territoire : sa situation, en plein cœur de la métropole au contact de Paris, la qualité de sa desserte, la possibilité de disposer de vastes surfaces de bureaux à des prix modérés ;
- en même temps, Plaine Commune demeure un espace productif, au service de l'économie régionale, en plein cœur de l'agglomération parisienne. Le territoire se distingue des intercommunalités voisines par le poids plus important de l'industrie, de la logistique, de la construction et des services supports opérationnels, les trois derniers secteurs étant en croissance ;
- valoriser les compétences du territoire à travers un marché de l'emploi plus diversifié ;
- amplifier l'ouverture des lieux de création et de diffusion en favorisant les échanges avec les citoyens, les actions hors les murs et les lieux ouverts au grand public de même ainsi qu'à des publics spécifiques (jeunes, scolaires) ;
- maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois, en particulier des emplois correspondant au niveau de qualification des populations locales ;
- maintenir et améliorer les zones d'activités économiques fortement pourvoyeuses d'emplois, favoriser le développement de l'économie créative et à l'innovation ;
- maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois ;

- développer des politiques foncières, urbaines et immobilières favorables à toutes les formes de développement économique, en organisant pertinemment leur répartition sur l'ensemble du territoire ;
- maintenir les politiques publiques de soutien aux secteurs qui apparaissent stratégiques pour l'économie du territoire, plus faiblement portés par le marché privé ;
- reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse, y compris comme filière d'emploi.

L'État initial de l'Environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Conscient des atouts économiques du territoire, mais aussi d'une difficulté à faire profiter à chacun de la richesse qui s'y crée, l'Etablissement public territorial souhaite développer des filières qui bénéficient au territoire en termes d'offre d'emploi et d'offre de biens et services répondant à un besoin local. Le PADD identifie les filières suivantes :

- le tourisme, l'accueil et les loisirs ;
- les fonctions productives ;
- les activités en lien avec la transition écologique ;
- la culture et la création ;
- les activités de transports collectifs ;
- la recherche et l'innovation ;
- la santé ;
- les activités logistiques.

Le PADD propose d'accompagner le développement de ces filières, une offre adaptée doit être formulée pour répondre aux besoins des acteurs économique du territoire, notamment en participant à accentuer l'offre immobilière pour des activités cruciales telles que : les très petites entreprises, les petites et moyennes entreprises, l'économie sociale et solidaire, l'économie circulaire, la santé, la petite enfance, le commerce de proximité et la culture.

Leur développement doit également s'appuyer sur des politiques d'emploi importantes et un soutien à la formation initiale et continue, ainsi qu'à des approches multiples incluant l'insertion professionnelle.

D'autres filières sont, quant à elles, plus encadrées par le PADD comme la production de bureau, les activités de stockage de données et les activités de stockage longue durée.

Orientation 10 : Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville

Le diagnostic (document n°1-2) identifie les constats et enjeux suivants :

- inscrire la logistique urbaine et métropolitaine dans la transition écologique en limitant la consommation foncière liée au stockage et au transport de marchandises et de matériaux et en améliorant l'insertion urbaine et paysagère ainsi que l'accessibilité des sites de stockage ;
- amplifier l'ouverture des lieux de création et de diffusion en favorisant les échanges avec les citoyens, les actions hors les murs et les lieux ouverts au grand public de même ainsi qu'à des publics spécifiques (jeunes, scolaires).

L'État initial de l'environnement (document n°1-3) identifie les enjeux suivants :

- un fleuve aux berges largement anthropisées, avec notamment une pression forte des activités économiques, et dont les qualités et continuités écologiques sont menacées ;
- un canal Saint-Denis ayant un rôle de vecteur économique du territoire, mais aussi indispensable en matière de régulation du débit de la Seine et source de rafraichissement ;
- la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux reste forte. Cependant, il est nécessaire de développer l'agriculture urbaine et des infrastructures concomitantes, même si celle-ci ne peut avoir qu'une capacité nourricière marginale ;
- quatre communes concernées par le risque inondation par crue, mais certaines zones sont plus sensibles notamment du fait de leur proximité au fleuve et des activités qu'elles accueillent ou du nombre d'habitants. Il est nécessaire de développer des aménagements adaptés afin de contenir les risques de crue et d'évacuer les activités dangereuses pour les milieux naturels et les populations qui jouxtent le fleuve ;
- accompagnement de la réduction du nombre d'installation classée pour la protection de l'environnement sur le territoire de Plaine Commune. Réduction des impacts sur la santé des populations et de l'environnement pour celles restantes particulièrement en réduisant les expositions, en diminuant à la source les pollutions et les risques, en éloignant ses activités des zones d'habitation et des espaces environnementaux les plus sensibles (zones Natura 2000, etc.). Vigilance particulière sur le site Seveso seuil bas de Stains ;
- en lien avec le risque industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement, réduire au maximum le risque de pollution des sols des activités en place sur le territoire. Accompagner massivement la dépollution des sites pollués du territoire très nombreux au sud, notamment en s'appuyant sur les techniques écologiques et en déterminant les solutions les plus adaptées. Protéger les populations en adaptant les usages et les occupations au niveau de dépollution.

Avec le constat d'une dégradation des activités économiques, Plaine Commune pose l'ambition d'un aménagement qui ne vienne plus réduire le volume d'activités économiques du territoire, et qui **préserve une grande majorité des surfaces dédiées à ces espaces,** Zone d'activités économiques et parcs d'activités. Afin de garantir un certain dynamisme certaines Zone d'activités économiques font l'objet d'une ouverture plus large à des destinations connexes : hôtellerie, loisirs, etc. Cette ambition doit participer à protéger certaines finalités industrielles mais aussi à la diversifier et encourager la mutation des zones.

De plus, avec des zones peu valorisées et souffrant d'une image négative, mais aussi sensible aux problématiques environnementales, il est aussi nécessaire d'engager un travail sur la qualité, l'attractivité et l'ouverture sur la ville de ces zones. Il s'agit de favoriser une meilleure attractivité qui passe par un travail sur la qualité environnementale et architecturale des bâtiments dédiés aux activités et de l'aménagement d'ensemble. Ces zones sont sensibles au phénomène d'îlot de chaleur urbain et souffre d'un manque d'accessibilité pour les différentes mobilités.

Améliorer la présence du végétal et la qualité écologique de ces zones, leur desserte en modes de transports divers et leur qualité architecturale et urbaine est une ambition du PLUi.

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le Tome 3 du dossier du PLUi, comprenant :

- 3-1 Un préambule comportant une présentation générale des différentes OAP ;
- 3-2 Les OAP thématiques ;
- 3-3 Les OAP sectorielles.

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme énonce que *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. […] ».*

L'article L 151-7 du code de l'urbanisme précise que « I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; […]

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement : « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions contenues dans les OAP complètent les dispositions du règlement du PLUi[7].

Tout projet doit donc être compatible avec les OAP qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

[7] L'articulation des OAP avec le règlement est précisée à la section 0.5 des dispositions générales du règlement du PLUi (Partie 1 du règlement)

Ainsi, les aménagements et constructions réalisés dans les secteurs concernés doivent être à la fois :

- Compatibles avec les orientations de l'OAP (thématique ou sectorielle) ;
- Conformes au règlement (sauf dans le cas des OAP de secteur d'aménagement) ;
- Conformes aux annexes du PLUi le cas échéant.

3.1 Les OAP thématiques

Les OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le PLUi comprend huit OAP thématiques :

- 3-2-1 Santé environnementale
- 3-2-2 Réhabilitation et construction neuve
- 3-2-3 Trame verte et bleue
- 3-2-4 Mise en valeur patrimoniale
- 3-2-5 Développement économique
- 3-2-6 Grands axes et espace public
- 3-2-7 Paysage
- 3-2-8 Seine et canal Saint-Denis, seule OAP thématique qui ne concerne pas, géographiquement, l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Toutefois en raison de son importance paysagère, environnementale, urbaine et économique, cette OAP aura une influence sur l'ensemble du territoire.

Dans le PLUi précédent, les thématiques environnementales (bioclimatisme, économie circulaire, trame verte et bleue, santé environnementale, transition énergétique, etc.) étaient traitées dans une OAP thématique unique Environnement et santé. Dans le présent PLUi, les différentes thématiques font l'objet d'un traitement spécifique et amplifié à travers la création des OAP thématiques, Santé environnementale, Réhabilitation et construction neuve, Trame verte et bleue et Paysage.

Chacune des OAP thématiques du PLUi est composée des éléments suivants :

- **1/ une présentation de l'objet de l'OAP et un « mode d'emploi »** visant à faciliter l'appropriation de l'OAP thématique et la compréhension de son articulation avec les autres dispositions du PLUi ;
- **2/ les points clés du diagnostic :** il s'agit d'une synthèse les principaux éléments relatifs à la thématique concernée par l'OAP, qui sont développés dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi ;
- **3/ les objectifs du PADD :** il s'agit d'un rappel des principaux objectifs exprimés par le PADD du PLUi sur la thématique concernée par l'OAP ;
- **4/ les orientations :** les OAP thématiques comprennent différents types d'orientations :
    - des orientations transversales, avec lesquelles l'ensemble des projets doivent être compatibles, quelle que soit leur localisation sur le territoire ;
    - le cas échéant, des orientations localisées, qui concernent uniquement les projets situés dans certains secteurs stratégiques, identifiés dans l'OAP. Ces orientations localisées sont accompagnées d'une carte qui repère leur localisation sur le territoire.
    - ces orientations peuvent être accompagnées de schémas ou illustrations.

3.1.1 L'OAP thématique Santé environnementale

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

L'OAP Santé environnementale complète les dispositions règlementaires relatives à la protection des populations face aux pollutions atmosphériques (chapitre 1.5 de la partie 1 du règlement). Elle se fonde sur le constat du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, exposé au 4.4.1.5 du présent document, et sur les éléments suivants.

Outre les pollutions atmosphériques qu'elles génèrent, il est a rappelé que les infrastructures de transports terrestres, et particulièrement les grands axes routiers de Plaine Commune, sont aussi sources de pollutions sonores.

Au-delà ces principaux générateurs de pollutions, le territoire est confronté à la présence à proximité de deux aéroports, celui de Paris – Le Bourget et celui de Roissy – Charles De Gaulle. Le premier observe de nombreuses rotations journalières d'avions privés impactant particulièrement Stains pour Plaine Commune, et dont le cône de bruit s'étire de Gennevilliers à Tremblay-en-France. Le second est l'aéroport le plus fréquenté de France et son cône de bruit touche notamment le nord de Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse. Ces deux aéroports contribuent aussi aux pollutions atmosphériques et sonores sur le territoire.

Le passé industriel du territoire se fait encore sentir par la présence de nombreux sites et sols pollués. Ainsi, sont recensés 25 sites pollués et plus de 2 250 sites potentiellement pollués. Ces pollutions existantes ou potentielles peuvent affecter les populations, mais aussi l'environnement notamment via les effets de ruissellement lors des fortes pluies. Elles accentuent le risque sanitaire en matière de qualité de la ressource en eau.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En plus des éléments sur l'air inscrit dans l'axe I – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance, le PADD vise à s'attaquer aux pollutions sonores à la fois en les réduisant à la source, quand cela est possible notamment quand il s'agit de voiries propriétaire de Plaine Commune, et en prenant en compte dans les nouvelles constructions l'éloignement des populations les plus exposées. Le PADD affiche aussi la volonté de réduire la pollution des sols sur le territoire, ainsi que l'exposition aux risques technologiques et naturels. En outre, l'orientation n°5 du PADD « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » souligne le traitement qui doit être appliqué aux grandes infrastructures de transports comme l'A1, l'A86 et le boulevard périphérique.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

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 une OAP Santé environnementale. 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.

Souvent liées, les pollutions atmosphériques et sonores ont été traitées conjointement et positionnées comme priorités de cette OAP. L'ambition est de protéger au maximum les populations en évitant l'exposition à la pollution, en réduisant à la source, quand cela est possible, les impacts par la réduction du trafic et sa transformation ou par la mise en œuvre d'éléments de protection, notamment des secondes peaux d'immeubles capables de bloquer particules et ondes sonores.

Pour la qualité de l'air, outre les réponses règlementaires apportées dans la partie 1 du règlement, et justifiées dans le présent document au 4.4.1.5, (document 4-1-1, chapitre 1.5) sur les périmètres de dépassement des seuils règlementaires nationaux et les périmètres de vigilance identités sur les plans de zonage détaillés (document 4-2-2), l'OAP propose, de manière non exhaustive, des exemples de principes d'aménagement et d'implantation urbaine qui doivent nécessairement être adaptées à chaque situation et chaque contexte environnemental des projets. Il s'agit notamment de mettre à distance, de créer des effets barrières, d'assurer la circulation de l'air en évitant la création de rue canyon et en réduisant celles existantes, *etc*.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, l'étude relative à la qualité de l'air, est menée en amont du dépôt du premier permis de construire, dans les premières phases d'élaboration du projet afin d'établir un plan masse cohérent. Elle est actualisée à chaque grande phase pour intégrer les évolutions programmatiques du projet et les évolutions urbaines réelles du site (livraison des lots et des nouvelles voies).

Le PLUi n'a que peu de prise, dans son volet réglementaire (tome 4) pour réduire à la source les pollutions atmosphériques liées aux circulations automobiles (réduction du trafic, changement de motorisation, etc.). Cependant, il a la possibilité, à travers certaines OAP thématiques, voire sectorielles (tome 3) d'accompagner le déploiement de mobilités alternatives aux voitures individuelles et aux véhicules lourds à moteur thermique. Pour cela de nombreuses mesures sont intégrées dans les OAP thématiques (Grands axes et espaces publics, Développement économique, Seine et canal Saint-Denis) et dans les OAP sectorielles afin notamment d'accentuer la place des modes actifs et de développer la logistique décarbonée.

L'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des expositions aux particules fines et d'autres polluants passent aussi par l'évolution de l'alimentation énergétique des logements sur le territoire, impliquant à la fois la rénovation énergétique dont découle une baisse de la consommation et la transformation des sources d'alimentation, par le déploiement des énergies renouvelables et de récupération. Le règlement ainsi que l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve portent en grande partie cet objectif. L'OAP Santé environnementale rappelle aussi cette nécessité d'évolution des sources d'approvisionnement énergétique en quittant les énergies fossiles.

En matière de bruit, l'OAP propose la protection des populations en visant la réduction de l'exposition au bruit le long des infrastructures, la mise à distance des bâtiments, particulièrement des établissements sensibles, la création d'écrans antibruit et l'isolation des bâtiments.

Les périmètres de vigilance sont établis au regard des données les plus récentes de BruitParif. Elles datent de 2022 et ont été consolidées en 2023. La carte repose aussi sur un croisement des cartes stratégiques de bruit de la Métropole du Grand Paris et la hiérarchisation des catégories sonores des voies terrestres de transport. Le périmètre intègre ainsi les voies ferrées et les voies routières. Il considère les dépassements règlementaires le jour, le soir et la nuit afin de déterminer les niveaux d'exposition les plus élevés tout au long de la journée.

En outre, l'OAP vise la préservation et l'extension des zones de calme du territoire. C'est-à-dire toutes celles dont le niveau de décibels ne dépasse pas 55 Lden en moyenne par jour. À Plaine Commune, il s'agit majoritairement des rues de desserte locale du territoire et des cœurs de quartier isolés par le bâti des grands axes routiers. À noter que ces zones sont quasiment absentes du cœur du territoire, sur un axe est-ouest en raison du passage des autoroutes et des cônes de bruit des aéroports du Bourget et de Roissy – Charles de Gaulle.

Le territoire étant concerné par de nombreuses pollutions des sols, particulièrement au sud. L'OAP Santé environnementale rappelle la localisation des terrains présumés ou avérés pollués au regard de leurs activités passées et présentes. Pour cela, l'OAP s'appuie sur les données de l'Etat fournies par le Ministère de la Transition Écologique au sein de sa base de données Géorisques (ex-BASOL et CASIAS) et du Géoportail de l'urbanisme. Les règles mises en place en matière de dépollution des sols dans l'OAP possèdent trois visées :

- assurer une meilleure transition écologique en préservant les sols et en assurant une dépollution respectueuse de leur structure, notamment en privilégiant la phytoremédiation et les solutions écologiques ;
- protéger les populations en adaptant les usages des terrains en fonction de la capacité à dépolluer les terrains à court, moyen et long terme ;
- ne pas aggraver la situation en évitant l'installation de nouvelles activités polluantes.

En complément et sans se départir de la législation nationale sur la dépollution des sols, Plaine Commune souhaite orienter les pratiques sur son territoire vers une approche avant tout fondée sur la nature, capable de préserver les friches urbaines dont l'intérêt écologique est avéré, y compris

lorsqu'elles sont sujettes à une pollution des sols. Ces dernières sont également ciblées dans l'OAP Trame verte et bleue pour être protégées.

Enfin, l'OAP rappelle une partie des différents risques naturels et technologiques présents sur le territoire faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et en lien avec des activités anthropiques, notamment impliquant des risques technologiques. Il s'agit ici d'alerter les porteurs de projet sur le cumul des risques afin qu'ils puissent proposer les solutions les plus adaptées pour protéger les populations.

Le sujet relatif à la protection des populations vis-à-vis de la pollution atmosphérique est traité dans la justification du règlement, chapitre 4.4.1.

3.1.2 L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Avec 22 000 logements neufs livrés entre 2015 et 2022 et presque 2 800 logements neufs livrés par an, Plaine Commune est un des territoires du Grand Paris avec la plus forte dynamique de construction neuve. Le projet de Plaine Commune est de poursuivre la construction de logements avec **l'objectif de 3 500 logements neufs livrés par an à l'horizon 2030**. Cette dynamique suit une croissance démographique soutenue, mais elle doit également prendre en compte le maintien d'une taille de ménage importante (2,6 personnes par ménage).

En 2020, plus de 47% des logements ont été construits avant 1971 dont 16% avant 1946 (bâti ancien). Avec un parc de logements parfois jugé inadapté, inconfortable, vétuste voire insalubre, **Plaine Commune est un territoire qui démolit beaucoup** : 7m² sont démolis pour 100m² existants en 2020, c'est le ratio le plus important de la Métropole du Grand Paris.

Si l'inconfort du logement a globalement diminué sur le territoire, il reste plus haut que dans la région Île-de-France. En 2017, encore 15% du parc privé occupé par des propriétaires et 25% du parc privé mis en location sont est potentiellement indignes. Aujourd'hui, encore 9% des ménages sont en situation de précarité énergétique. Ces situations invitent à **poursuivre les efforts d'amélioration des bâtiments, la poursuite de la politique visant à résorber l'habitat insalubre en particulier dans le parc privé**.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

L'OAP Réhabilitation et construction neuve incite fortement à privilégier les projets de **réhabilitation du bâtiment existant avant ceux liés à la démolition puis à la construction neuve**. En effet, la construction neuve représente 60 % de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf. Le secteur de la construction est à l'origine de 15% des déchets produits en France (46 millions de tonnes en 2019) dont la moitié proviennent de la démolition et de la déconstruction. L'OAP accompagne les porteurs de projets dans la réalisation de réhabilitations responsables, consciencieuses et de qualité. L'adaptation du bâti existant aux modes de vies et aux besoins actuels est complexe. L'OAP vise à moderniser et améliorer le parc de logements, de bureaux et de locaux industriels du territoire pour permettre aux habitants et usagers du territoire d'y vivre et d'y travailler mieux. À ce titre, l'OAP encourage l'usage de matériaux vertueux d'un point de vue environnemental.

Le secteur de la construction doit également **contribuer à atténuer le changement climatique** en améliorant ses performances environnementales et sa sobriété. La construction neuve doit, elle aussi, anticiper l'évolution des besoins futurs et assurer la réversibilité des constructions, particulièrement en ce qui concerne les bureaux et locaux d'activités. L'OAP porte également les ambitions de l'EPT du développement d'un écosystème d'économie circulaire dans le secteur de la construction, qui figurent également dans la Charte économie circulaire de Plaine Commune, à destination des professionnels de la construction. L'OAP répond ainsi à l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »**. Cet objectif va de pair avec l'intervention de deux centres de ressources nationaux le CEREMA et le CREBA, ce dernier étant spécialisé dans la rénovation thermique du bâti ancien. Le secteur du bâtiment produit effectivement jusqu'à 23% des gaz à effet de serre et représente jusqu'à 43 % des consommations énergétiques françaises en France en 2020 des chiffres qui invitent à

mettre en place des règlementations et incitations pour réduire l'impact environnemental de la construction, telle que la règlementation environnementale 2020 (RE2020).

Anticiper le changement climatique et prémunir les habitants et usagers des bâtiments des risques liés à l'augmentation de la température et la multiplication des épisodes de chaleur est essentiel. Ces objectifs répondent au PADD en deux orientations : l'**orientation 1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »** et l'**orientation 2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé »**. Outre l'aide à concevoir des bâtiments bioclimatiques dans la construction neuve qui s'insère dans les ambitions de la législation en vigueur, l'OAP Réhabilitation et construction neuve propose des solutions pour adapter le bâti existant ancien (avant 1948) et contemporain (après 1948) à des objectifs de performance environnementale ambitieux, avec la volonté forte de multiplier les bâtiments passifs.

Bien loger, bien accueillir les usagers est une des ambitions prioritaires de Plaine Commune. L'OAP porte les objectifs que l'EPT défend pour la qualité du logement pour tous et entend permettre la création de logements adaptés aux besoins de la population. L'OAP contribue donc à ce que tous les nouveaux logements construits ou rénovés répondent aux critères de décence faisant référence d'un point de vue sanitaire. Elle répond à l'**orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et matérialise dans les ambitions portées par la nouvelle Convention Qualité Constructions Neuves adoptée en 2023. L'OAP prend ainsi en compte les politiques publiques de résorption de l'habitat indigne et de renouvellement urbain qui visent à ce même objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants. Pour cette raison, les secteurs opérationnels de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne ne sont pas concernés par les orientations concernant la justification de la démolition.

Enfin, l'OAP vise à améliorer les bâtiments dédiés au travail et au développement économique. Elle encadre la mutation des bâtiments d'activité et des bureaux, en lien avec l'OAP Développement économique en application de **l'orientation n°10 du PADD « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville »**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux et objectifs du territoire, les principales orientations de l'OAP sont :

- privilégier la réhabilitation à la démolition, justifier la démolition et, en cas de démolition, assurer une déconstruction raisonnée permettant le réemploi et la réutilisation des composant ;
- utiliser des matériaux et systèmes énergétiques qui minimisent l'impact sur l'environnement ;
- assurer des réhabilitations de qualité, respectant et valorisant les caractéristiques du bâti existant en termes techniques, patrimoniaux et énergétiques ;
- bâtir des constructions neuves de qualité, bioclimatiques et résilientes ;
- assurer le confort des habitants dans la réhabilitation comme la construction neuve de logements ;
- favoriser l'intensification, la densification et la qualité des bâtiments d'activités.

L'OAP complète le règlement concernant les matériaux et couleurs (Partie 1 – Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale) dont les dispositions portent sur le maintien de l'intégrité technique des façades, d'aspect et de prise en compte de l'impact environnemental des matériaux utilisés. Les orientations communes aux constructions existantes et neuves dans l'OAP comportent une dimension plus pédagogique sur l'appréciation des matériaux de construction. Les caractéristiques techniques et énergétiques des matériaux sont détaillées, et leur prise en compte est illustrée par exemple. Y sont également spécifiées les éléments participant à la prise en compte de l'impact environnemental des matériaux, avec une mise en valeur des matériaux issus de l'économie circulaire et des matériaux géosourcés et biosourcés. L'orientation liée aux matériaux invite à un arbitrage entre les propriétés des matériaux de construction, leur performance environnementale et leur empreinte carbone.

L'OAP par ses orientations, complète les dispositions du règlement sur la durabilité des méthodes constructives ainsi que leur adaptation au changement climatique. Les orientations détaillent ainsi les options constructives réversibles et qui favorisent l'adaptabilité des espaces en cas de changement de destination. Elles détaillent également les techniques favorisant le bioclimatisme du bâti et son adaptation au changement climatique, en particulier pour le confort du logement (confort thermique).

L'OAP dans ses orientations à destination des constructions existantes, s'applique aux bâtiments ne faisant pas l'objet d'une identification au volet patrimonial du PLUi, lesquelles font l'objet de prescriptions et d'orientations au cas par cas figurant dans les fiches patrimoniales de la Partie 3 – Patrimoine bâti du règlement (document n°4-1-3), complétées par l'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.5). En conséquence, l'OAP favorise une démarche d'identification de caractéristiques patrimoniales sur les constructions existantes en prévision de tout projet de démolition (totale ou partielle) et des réhabilitations. Ses orientations favorisent une démarche patrimoniale sur l'ensemble des constructions existantes du territoire et ainsi l'extension potentielle, à terme, du volet patrimonial du PLUi.

L'OAP s'articule avec la majoration de gabarit prévue par le règlement (Partie 1 Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 2 Morphologie et implantation des constructions), qui permet un niveau supplémentaire pour la transformation d'immeubles de bureaux en logements ou chambres d'hôtel. Cette règle vise à encourager la réhabilitation avec changement de destination par rapport à la démolition reconstruction.

La partie de l'OAP relative aux bâtiments d'activités est le pendant de l'OAP Développement économique à l'échelle du bâti. En effet, lorsque cette dernière donne des orientations relatives à l'aménagement qualitatif des zones, la présente OAP oriente vers la qualité constructive des bâtiments en leur sein.

Enfin, l'OAP complète les règles relatives au traitement et à l'usage des toitures-terrasses (Partie 1 – Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones, Chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale), en proposant des pistes en matière de gestion.

3.1.3 L'OAP thématique Trame verte et bleue

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Anciennement territoire de maraîchage aux portes de la capitale, Plaine Commune s'est largement urbanisé depuis la révolution industrielle accueillant de multiples activités servantes et productrices. Aujourd'hui, le territoire possède 76,1% de terres urbanisées, 19,8% d'espaces ouverts artificialisés et 4,1% d'espaces naturels ou semi-naturels. Ces derniers étant très largement condensés sur la Seine et les deux parc départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces éléments représentent des éléments de nature remarquables dans un territoire urbanisé. La Seine constitue un corridor écologique majeur à l'échelle du territoire national autant qu'elle est support d'activités économiques vitales pour la région parisienne.

Outre ces dynamiques locales, le territoire de Plaine Commune s'inscrit, comme de nombreux milieux urbains de l'Ile-de-France, dans une échelle plus large de forte diminution de la biodiversité, de mise sous pression des milieux naturels, d'exploitation du vivant à des fins anthropiques, de pollutions et de changement climatique.

Ces dynamiques impliquent, une disparition progressive des éléments de nature qu'il s'agisse de la faune et de la flore, mais aussi des espaces susceptibles de les accueillir alors même que la « ressource sols naturels » met plusieurs milliers d'années avant de pouvoir atteindre son plein potentiel de captation du carbone, de qualité du substrat pour l'épanouissement de la végétation, de circulation et d'abris des espèces, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre le risque inondation, etc.

Outre ces aspects naturels, la disparition des espaces de nature implique une perte de leurs apports écosystémiques aux humains, particulièrement dans un contexte très urbanisé. Ainsi, une partie de la population de Plaine Commune ne bénéficie pas d'un accès satisfaisant aux espaces naturels et semi-naturels, particulièrement au sud du territoire. Ces espaces de nature, qui pourtant possèdent de nombreuses vertus pour la santé humaine et la qualité du cadre de vie, (épuration de l'air,

rafraîchissement et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, *etc*.) sont donc réduit à une petite portion du territoire et subissent une forte pression des projets urbains.

Le territoire est aussi marqué par une forte segmentation des espaces de nature à la fois en raison de la constitution de barrières physiques par le bâti mais aussi du fait de l'implantation historique de grandes infrastructures ferroviaires, autoroutières et le Canal de Saint-Denis. Les différents espaces de nature sont fragmentés, éloignés et peu connectés. Cette structuration territoriale implique une diminution des échanges entre les espaces, une difficulté pour les espèces à se rendre vers les espaces majeurs, impliquant des isolements et des disparitions d'espèces.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

De ces constats naît la double nécessité de préserver et d'augmenter la place de la nature, et de renforcer largement la place de la biodiversité. Le PADD en fait l'un des axes fondamentaux pour le futur du territoire de Plaine Commune. Le développement territorial ne pourra se poursuivre qu'en préservant et en facilitant la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville, comme cela est inscrit dans l'orientation 3 du PADD : « La place du vivant : favoriser la préservation et la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ». En outre, l'apport de la nature est indispensable dans la réponse au changement climatique et à l'atténuation de ses effets. En ce sens, le PADD vise une réduction de la consommation foncière (orientation 1 : « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ») qui doit contribuer à laisser plus d'espaces végétalisés et de pleine terre, non imperméabilisés, favorisant la pousse d'arbres de grand développement et jouant un rôle immédiat sur la gestion fortes des intempéries, l'infiltration des eaux pluviales et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Le PLUi de 2020 apportait une première réponse en matière de trame verte et bleue au sein de l'OAP thématique Environnement et santé. Cependant, celle-ci n'était pas assez opérationnelle et efficace pour permettre une réelle reconstitution de la trame écologique du territoire. En effet, si de nombreux éléments étaient apportés (développement de la désimperméabilisation des sols, propositions techniques concrètes pour la constitution de solutions naturelles pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, déploiement des clôtures biophiles, *etc*.), ceux-ci étaient disséminés dans les différentes parties de l'OAP et ne permettaient pas nécessairement de construire une vision d'ensemble cohérente.

La posture exprimée lors de la révision a donc été de développer l'opérationnalité des orientations de 2020. Les objectifs portés ont donc été les 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 ;

En outre, cette nouvelle approche permet de répondre plus explicitement à la demande législative de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une OAP thématique trame verte et bleue, bien que l'OAP Environnement et santé, y répondait déjà largement.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

L'OAP s'articule autour des quatre grandes orientations suivantes :

1/ Préserver au maximum les éléments naturels existants, notamment la pleine terre. Cette ambition part du constat que la bonne santé des écosystèmes repose sur la constitution d'un sol fonctionnel. Celle-ci s'inscrit dans un temps long ne correspondant pas à la temporalité de la production de la ville telle que nous la connaissons. En ce sens, l'orientation d'aménagement et de programmation propose un certain nombre de mesures visant à limiter les impacts du développement urbain sur les qualités écologiques existantes.

2/ Concilier le développement urbain, la production de logements avec l'accroissement de la place de la nature en ville. Conscient des dynamiques d'artificialisation du territoire régional, Plaine Commune à un rôle à jouer pour contribuer au développement soutenable du bassin parisien. Mais cette responsabilité est conditionnée à la poursuite de la production de logements du territoire à long terme, afin de participer à la réduction du manque de logement au sein de la région Ile-de-France. C'est à cet égard que Plaine Comme veille à augmenter significativement les espaces de nature en ville, principal levier d'habitabilité en milieu urbain, identifiés par le GIEC[2].

3/ Assurer le bien-être des habitants par un maillage d'espaces de nature et d'agriculture urbaine. Les apports de la nature pour le bien-être des populations du territoire sont considérables. Le développement de la pleine terre, ainsi que la végétalisation permettent de rafraîchir le territoire, très fortement soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain. Ces deux processus doivent aussi favoriser le bien-être des habitants en proposant des zones d'apaisement hors circulation routière, en constituant des barrages aux pollutions sonores et atmosphériques, en permettant de s'abriter à l'ombre, etc. En outre, ce développement de la nature en ville doit permettre d'assurer le développement d'une agroécologie urbaine support de pratiques alimentaires soutenable et en cohérence avec le respect du vivant.

4/ Promouvoir la nature pour la nature, préserver les services écosystémiques rendus, constituer des continuités et des écosystèmes fonctionnels. La biodiversité urbaine doit être considérée pour elle-même, riche et diverse, indispensable aux bons fonctionnements des territoires. Pour cela, il est nécessaire à la fois de préserver l'exceptionnel comme le corridor alluvial de la Seine ou les sites Natura 2000 du parc départemental Georges Valbon et de la pointe nord de L'Île-Saint-Denis, mais aussi de redonner une place à la faune et la flore du quotidien en leur permettant de circuler sur le territoire, de rejoindre leurs espaces de vie ou de nidification.

Dans l'optique de rendre effective et opérationnelle la trame verte et bleue du territoire, à la fois en protégeant l'existant et en lui conférant une valeur prospective, de nouvelles exigences de pleine terre ont été inscrites dans le règlement. Elles visent à parvenir à une augmentation quantitative significative de la pleine terre sur le territoire, tout en assurant une approche qualitative qui garantisse l'amplification des éléments écologiques préexistants, sans grever la faisabilité des projets d'aménagement et de construction.

Ces règles sont issues du travail de conception entrepris en 2015 pour la réalisation de la première Trame verte et bleue, et d'une mise à jour de celle-ci en 2024. Ce travail a ensuite été traduit à la parcelle, particulièrement pour la conception des continuités écologiques en s'appuyant sur une vision scientifique du taux de végétalisation et de la pleine terre, une photo-interprétation précise des éléments et une adaptation au regard des différents projets connus et réalisés sur le territoire entre la date d'émission de la photo aérienne (janvier 2024) et l'approbation prévisible du PLUi (2025).

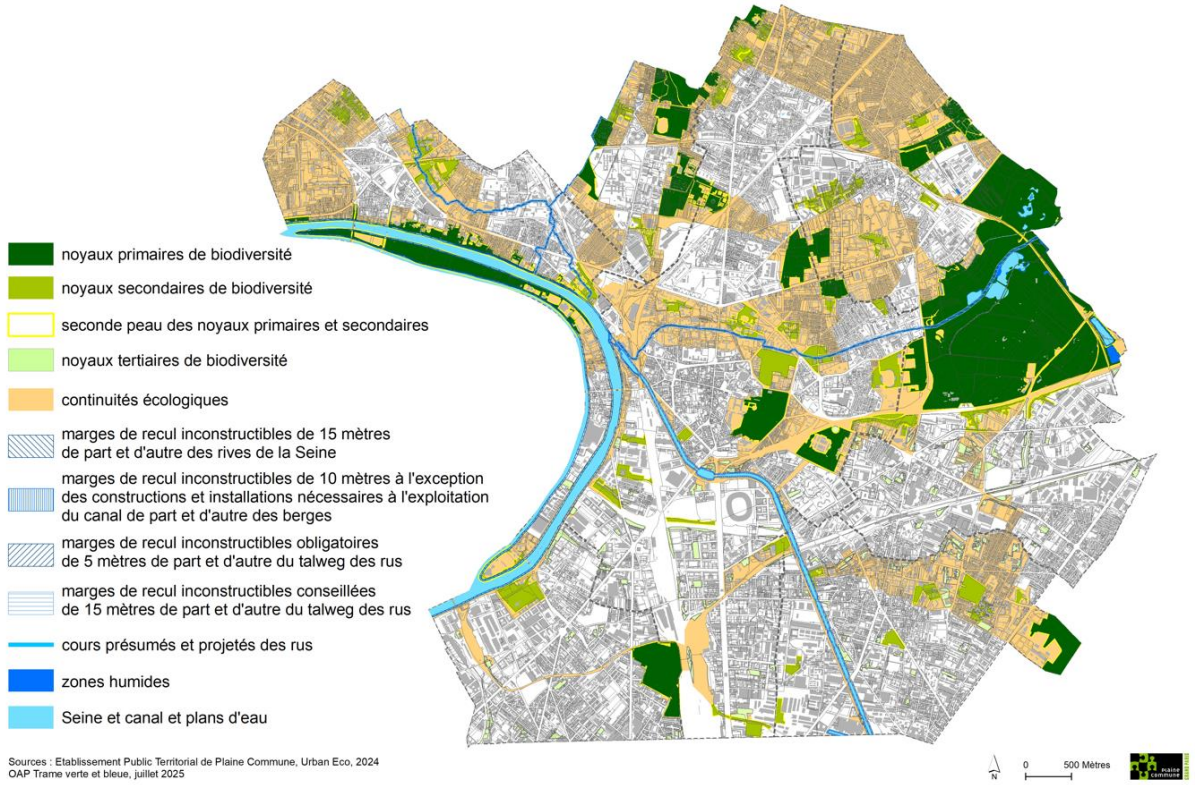
Elles sont inscrites sur la carte de la Trame verte et bleue (document 4-2-3) et se déclinent de la manière suivante :

- les réservoirs de biodiversité (supérieurs à 53,3 hectares) et les noyaux primaires de biodiversité (supérieurs à 4,4 hectares). Ils sont au nombre de 14 sur le territoire. Ils font l'objet d'une protection maximale car ils correspondent aux pièces écologiques les plus fonctionnelles du territoire et les plus emblématiques notamment les parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon à La Courneuve inscrit à l'inventaire Natura 2000 ;
- les noyaux secondaires supérieurs à 1 hectare et inférieurs à 4,4 hectares. Ils sont au nombre de 46. Ils font l'objet d'une protection relative qui n'interdit pas le projet mais permet de garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques ;
- les noyaux tertiaires situés au sud du territoire (supérieurs à 2 500 m² et inférieurs à 1 hectare). Ces espaces spécifiques au sud ont été intégrés avec le même statut de protection que celui des noyaux secondaires présents quant à eux sur l'intégralité du territoire. Ils répondent à une logique d'équilibre territorial et de lutte contre la carence d'espaces de nature au sud du territoire. En effet, il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire et celle qui montre le plus de carence en matière de taux de végétalisation, de continuités écologiques,

d'accessibilité aux espaces verts publics, alors même qu'il s'agit de la partie la plus densément peuplée et la plus soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'objectif est ici d'offrir une prise concrète au déploiement de la trame verte et bleue en renforçant la protection de l'existant. La limite entre sud et nord du territoire a été déterminée au regard de l'analyse du taux de végétalisation à l'îlot proposé par l'atelier parisien d'urbanisme. Elle s'étire de la rue René et Isa Lefevre à L'Île-Saint-Denis jusqu'à l'extrémité est de l'A1 à La Courneuve en passant par la Confluence du canal, l'avenue Marcel Sembat et la N1 à Porte de Paris ;

- les continuités écologiques sont notamment fondées sur le taux de végétalisation des parcelles et visent à relier les différents noyaux en fournissant des corridors de déplacement pour les espèces. Elles sont à la fois présentes et prospectives. Elles identifient les zones les plus faciles pour développer de la pleine terre, des alignements d'arbres ou de la désimperméabilisation afin de mieux connecter les noyaux. Ici encore, le territoire présente un déséquilibre entre des continuités quasiment effectives au nord et des continuités plus fines et plus prospectives au sud. L'ambition portée par le règlement en cohérence avec le PADD et l'OAP Trame verte et bleue est de faire émerger ces continuités en proposant des taux de pleine terre élevés ;
- pour les noyaux secondaires et tertiaires, les exigences en matière de pleine terre sont les mêmes. Elles visent à ce que tous les terrains atteignent au moins 30% de pleine terre, mais aussi à ce que ceux qui en possèdent entre 30% et 50% conservent à minima le ratio qui est le leur avant le projet ;
- afin d'amplifier la protection des noyaux primaires et secondaires, ces derniers sont dotés d'une seconde peau qui concernent toutes les parcelles qui leur sont contigües dès lors qu'elles ne sont pas séparées du noyau par une voie carrossable. Cette logique d'amplification est un atout fondamental pour à la fois permettre le développement de la Trame verte et bleue, mais aussi pour apporter des aménités naturelles complémentaires aux quartiers voisins des noyaux (qualité paysagère, rafraichissement, circulation des espèces et connexion aux habitats, etc.). Elle impose un ratio de pleine terre plus élevé au projet avec la nécessité de produire la pleine terre vers le noyau ;
- Enfin, des règles générales sont mises en place afin de préserver l'avenir sur l'ensemble du territoire. C'est en ce sens qu'il est demandé sur l'ensemble du territoire aux parcelles possédant plus de 30% de pleine terre de conserver à minima un ratio de pleine terre de 30%.

Toujours dans cette logique de développement des sols de pleine terre il est rappelé qu'en cas de cumul des règles énoncées c'est le taux le plus élevé qui s'applique au projet.



Carte de la Trame Verte et Bleue de Plaine Commune

Outre les règles quantitatives du règlement, justifiées au 4.4.3.2 du présent document, de nombreuses règles qualitatives sont inscrites dans l'OAP. Elles poursuivent le travail entamé dans le PLUi précédent, tout en les renforçant. Le postulat qui prévaut dans l'élaboration de ces règles est que l'émergence des fonctionnements écosystémiques, ainsi que leur pérennisation, sont des processus de long terme, fragiles et facilement déstabilisables par la production de l'urbain et l'intervention humaine.

Ainsi, l'ambition première est de préserver les éléments naturels existants sur le site de projet à la fois en préservant au maximum la pleine terre déjà présente, mais aussi en conservant les habitats naturels et les arbres du site.

Dans une logique réparatrice, le projet doit contribuer à amplifier les espaces de pleine terre, les connecter avec les espaces voisins et les espaces publics. Cela doit faciliter la circulation des espèces entre les différents lieux de biodiversité et densifier la matrice écologique. C'est dans cette logique également que chaque projet doit permettre la création d'une diversité d'habitat propice à l'installation de la faune.

Enfin, les projets doivent réduire au maximum les impacts et offrir de meilleures conditions pour les espèces qu'avant le projet. Pour cela, ils développent des aménagements biophiles, proposent une gestion différenciée des espaces de nature et des toitures végétalisées, réduisent leur impact lumineux ou encore leurs surfaces vitrées pour limiter les risques sur la santé des espèces.

En compatibilité avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vieille-Mer, des marges de recul inconstructibles sont disposées dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue :

- pour la Seine, sur une largeur de 15 m à partir des rives ;
    - pour le canal Saint-Denis, sur une largeur de 10 m à partir des berges, sauf pour les constructions et installations dédiées à l'exploitation du canal ;
    - pour les rus, sur une largeur minimale de 5 m de part et d'autre du talweg, et tendant vers 15 m dès lors que cela est possible.

Cette démarche a pour vocation de faciliter la désimperméabilisation des berges et la réouverture des cours d'eau notamment afin de renforcer leur rôle de continuité écologique, ainsi que leur capacité à rafraîchir la ville, à gérer les eaux pluviales et à réduire les impacts liés aux crues.

3.1.4 L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le diagnostic patrimonial du PLUi présente la richesse et la diversité des éléments qui composent le patrimoine bâti de Plaine Commune. Si les 29 Monuments Historiques (MH) du territoire bénéficient par exemple d'une protection importante au titre du Code du Patrimoine, il n'en va pas de même des autres patrimoines bâtis de nature diverse du territoire (églises, villas et anciennes demeures de villégiature, châteaux et forts militaires, patrimoine industriel et vernaculaire), malgré une reconnaissance – pour certains – de leur qualité patrimoniale à travers différents labels : Label Architecture Contemporaine remarquable ou Patrimoine d'intérêt régional.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

Le PLUi approuvé en 2020 comporte un volet patrimoine bâti (partie 3 du règlement écrit) qui inventorie les bâtis isolés ou ensembles bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour leur qualité patrimoniale (les constructions bénéficiant de dispositifs forts de protection nationale du patrimoine ne sont donc pas concernées). Dans le cadre de la révision du PLUi, l'ensemble des fiches d'identification du patrimoine bâti est retravaillé afin de mieux caractériser le patrimoine protégé (bâti isolé remarquable ou d'intérêt ; ensembles bâtis ou urbains et paysagers) et définir des règles de protections adaptées. Toutefois, pour la ville de La Courneuve, une partie des ensembles identifiés répond à une approche de protection différente, fondée sur un classement par typologie, repris du précédent PLU de la ville. Cela correspond à environ 300 adresses. Ces typologies sont au nombre de sept qui donnent lieu à sept fiches distinctes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.).

Depuis l'approbation du PLUi, les exigences en termes de performance thermique des bâtiments (notamment d'habitat) se sont accrues, en particulier au regard de la Règlementation environnementale 2020. Le territoire a déclaré dès 2020 la situation d'urgence climatique, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la neutralité carbone 2050, actée par les Accords de Paris de 2015. La révision du PLUi vise ainsi à conjuguer les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et de lutte / adaptation au réchauffement climatique. Il n'est pas rare en effet d'observer des travaux de rénovation thermique qui nuisent à la qualité patrimoniale et même parfois énergétique du bâti.

L'OAP définit une approche globale, spécifique aux bâtiments identifiés dans la partie 3 du règlement du PLUi pour leur valeur patrimoniale (qui font l'objet de fiches d'identification du patrimoine bâti), afin d'assurer la protection et la mise en valeur de ce patrimoine bâti sans obérer son évolution et son adaptation aux exigences de qualité environnementale et de confort de notre époque.

Elle définit des orientations concernant le mode d'intervention à mettre en œuvre pour tous travaux portant sur ces bâtiments.

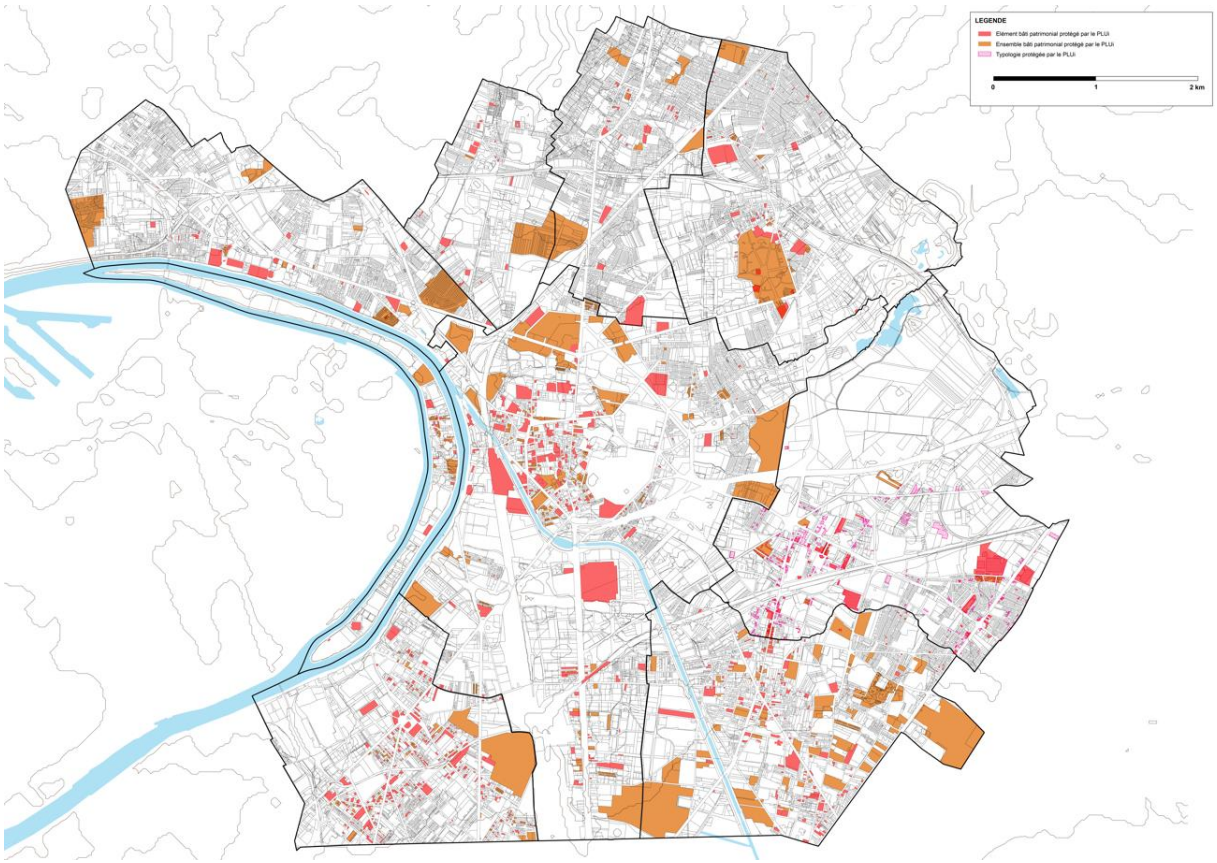
Cette OAP participe à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- **Orientation 5 – « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »** : Soulignant l'héritage historique particulièrement fort du territoire - qui se traduit par des constructions et ensembles bâtis présentant des caractéristiques culturelles, historiques et/ou architecturales variées - le PADD définit comme objectif de préserver et de mettre davantage en valeur ce patrimoine bâti en incitant à des restaurations et requalifications de qualité
- **Orientation 7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » :** D'une manière générale, le PADD insiste sur la nécessaire protection du patrimoine naturel mais

aussi architectural visible depuis l'espace public, en tant qu'éléments forts constitutifs de l'expérience de l'espace public.

- **Orientation 1 « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »** : l'OAP définit une méthodologie générale d'intervention et une série d'orientations visant à intégrer les exigences de performances environnementales aux travaux ou programmes de travaux envisagés sur le bâti identifié au PLUi comme devant être protégé / mis en valeur.
- **Orientation 4 « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » :** L'objectif de l'OAP est d'allier les exigences d'un logement confortable et digne avec celles de la préservation et de la mise en valeur du caractère patrimonial du bâti, par ailleurs marqueur d'identité pour ses habitants.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP



Parcelles concernées par des fiches patrimoine, où s'appliquent les orientations de l'OAP Mise en valeur patrimoniale

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale comporte trois grands axes :

- Description et identification des richesses patrimoniales du territoire et leur traduction dans les mesures de protection définies dans la partie réglementaire du PLUi (***Voir 3. Des caractéristiques patrimoniales variées aux enjeux spécifiques***). L'OAP explicite le mode de structuration et de hiérarchisation des fiches d'identification du patrimoine et présente les différentes familles typologiques dont relèvent les bâtis isolés et ensembles bâtis identifiés afin d'être protégés / mis en valeur

- Orientations et recommandations en matière de méthodologie générale d'intervention afin de préserver la qualité patrimoniale du bâti (***Voir 4. Méthodologie générale lors de travaux sur du bâti patrimonial : orientations et recommandations***). Des orientations sont données en matière de réhabilitation responsable, passant par un diagnostic exhaustif de la construction,

intégrant les sujets d'intégration urbaine et paysagère et les contraintes liées au caractère patrimonial du bâti. Des recommandations sont faites quant au mode d'intervention sur les façades, dont le caractère patrimonial doit être plus particulièrement préservé.

Orientations en matière de prise en compte des enjeux environnementaux (***Voir 5. Orientations pour une réhabilitation patrimoniale donnant toute sa place à la transition écologique***). Les orientations portent sur la recherche d'une économie de la ressource et du circuit court, l'encouragement à une rénovation énergétique globale et la méthodologie devant s'appliquer à toute rénovation énergétique.

L'OAP porte uniquement sur les bâtiments identifiés au PLUi pour leur valeur patrimoniale à préserver / mettre en valeur. Seules sont donc concernées par cette OAP les constructions faisant l'objet de fiches d'identification du patrimoine bâti dans la partie 3 du règlement du PLUi.

Ces dernières comportent des orientations qui sont à mettre en œuvre en application de l'OAP Mise en valeur patrimoniale (en particulier concernant les travaux d'isolation, de remplacement des menuiseries, de pose de paraboles et appareils de climatisation).

L'OAP a également une vertu pédagogique : là où les fiches sont synthétiques, elle explique les motivations de certaines prescriptions et orientations et guide les porteurs de projet dans les choix pouvant être opérés en termes de travaux afin de protéger le caractère patrimonial du bâti.

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale et l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve se complètent dans la mesure où cette dernière ne traite pas du tout des constructions identifiées au PLUi comme ayant un caractère patrimonial à préserver / mettre en valeur. Les spécificités de ce patrimoine sont donc traitées dans l'OAP Mise en valeur patrimoniale. Néanmoins, ces deux OAP ont de nombreuses orientations communes. L'OAP Mise en valeur patrimoniale approfondit ainsi les orientations techniques et énergétiques développées dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, en proposant des solutions diverses applicables sur différentes typologies de bâtis patrimoniaux présentes sur le territoire.

L'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale et l'OAP thématique Paysage se complètent enfin dans la mesure où toutes deux participent à la préservation et la mise en valeur du paysage urbain caractéristique du territoire. Néanmoins, l'OAP Paysage concerne plutôt l'insertion des nouvelles constructions dans un ensemble urbain participant d'une ambiance caractéristique dans l'idée que celles-ci ne nuisent pas voire enrichissent le paysage, alors que l'OAP Mise en valeur patrimoniale s'attache à la préservation des éléments et ensembles bâtis qui sont les clefs de voûte de ce paysage.

3.1.5 L'OAP thématique Développement économique

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Avec 448 000 habitants en 2020, de nombreuse entreprises et zones d'activités économique ainsi que plus de 200 000 salariés, le territoire de Plaine Commune se positionne comme 3eme pôle d'emploi de la Métropole du Grand Paris derrière Paris et La Défense.

Connue pour avoir appartenu à la ceinture industrielle de Paris au XIXème siècle, la Plaine Saint-Denis est maintenant au cœur d'un territoire qui s'est engagé, à la fin du XXème siècle, dans une mutation profonde de son appareil productif. Aujourd'hui, seul 8% des emplois au lieu de travail que compte Plaine Commune font partie du secteur de l'industrie. Ce recul de l'industrie s'est fait sous l'impulsion de la tertiarisation de l'économie. Plus lente à Plaine Commune qu'ailleurs dans les années 1990, elle s'est accélérée après 1999 favorisant le développement de nouveaux quartiers d'affaires, en particulier le quartier de La Plaine à Saint-Denis, dont l'ancienne vocation industrielle a été quasiment effacée par les nouveaux ensembles de bureaux et de logements. Le parc de bureaux de Plaine Commune s'élève en 2023 à 2,8 millions de m², cela fait du territoire le 3e pôle tertiaire d'Île-de-France en termes de surface après Paris (21,2 millions de m²) et La Défense (3,8 millions de m²). **Toutefois, on observe depuis quelques années une augmentation de la vacance des ensembles de**

bureaux questionnant le devenir de ces quartiers. En 2023, le taux de vacance tertiaire de Plaine Commune est de 22,4%, de 26,5% pour la ville de Saint-Denis et de 21,9% pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. À titre de comparaison le taux de vacance tertiaire d'Ile-de-France est de 8,2%, 3,8% pour la ville de Paris et 13,6% pour le croissant ouest parisien.

La vitrine tertiaire que constitue le secteur Plaine - Stade de France ne doit pas masquer la présence des autres composantes économiques sur le reste du territoire, en particulier dans les zones d'activités du nord et de l'est, dominées par les activités industrielles, logistiques, artisanales. Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) restent largement présentes sur le territoire (7 ZAE, 9 parcs d'activités et 23 pôles d'activités) et incluent de grands parcs d'activités privés tels que les EMGP gérés par ICADE. **La question de la requalification de certaines ZAE, vieillissantes ou peu qualitatives sur le plan des espaces publics, ou de leur densification et de leur mixité fonctionnelle est un enjeu pour le PLUi.** Par ailleurs, Plaine Commune abrite de nombreux secteurs urbains mixtes, au sein desquels subsistent des activités économiques (stockage, artisanat) mêlées plus ou moins étroitement avec les fonctions résidentielles. **Le maintien de ces activités économiques, dans des zones dédiées ou dans des secteurs mixtes, est un enjeu essentiel pour le PLUi.**

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En déclinant, **l'orientation 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre », l'orientation 9 « Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux »** et **l'orientation 10 « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville »** du PADD, l'OAP Développement économique a pour objectif de garantir le maintien d'espaces dédiés à l'activité économique. Pour cela, l'OAP fixe des orientations visant à **la rénovation et l'optimisation des ZAE par l'amélioration de la qualité architecturale des espaces économiques et commerciaux, la densification du bâti et la dynamisation de ces espaces en incitant à la mutualisation d'équipement et la création de synergies entre les entreprises**.

Par ailleurs, l'OAP fixe des orientations ayant pour but de **donner un caractère urbain aux espaces dédiés à l'activité économique en améliorant leur intégration au reste de la ville**, en travaillant par exemple sur les franges et les espaces publics des espaces économiques, et en organisant l'offre commerciale sur le territoire.

Enfin, les espaces économiques sont dans leur grande majorité très artificialisés et soumis au phénomène d'îlot de chaleur. L'OAP fixe des orientations visant à **adapter les espaces économiques et commerciaux aux enjeux du dérèglement climatique en favorisant leur végétalisation et leur désimperméabilisation**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Le développement des pôles économiques et productifs du territoire :



Carte des pôles économiques et productifs, Plaine Commune

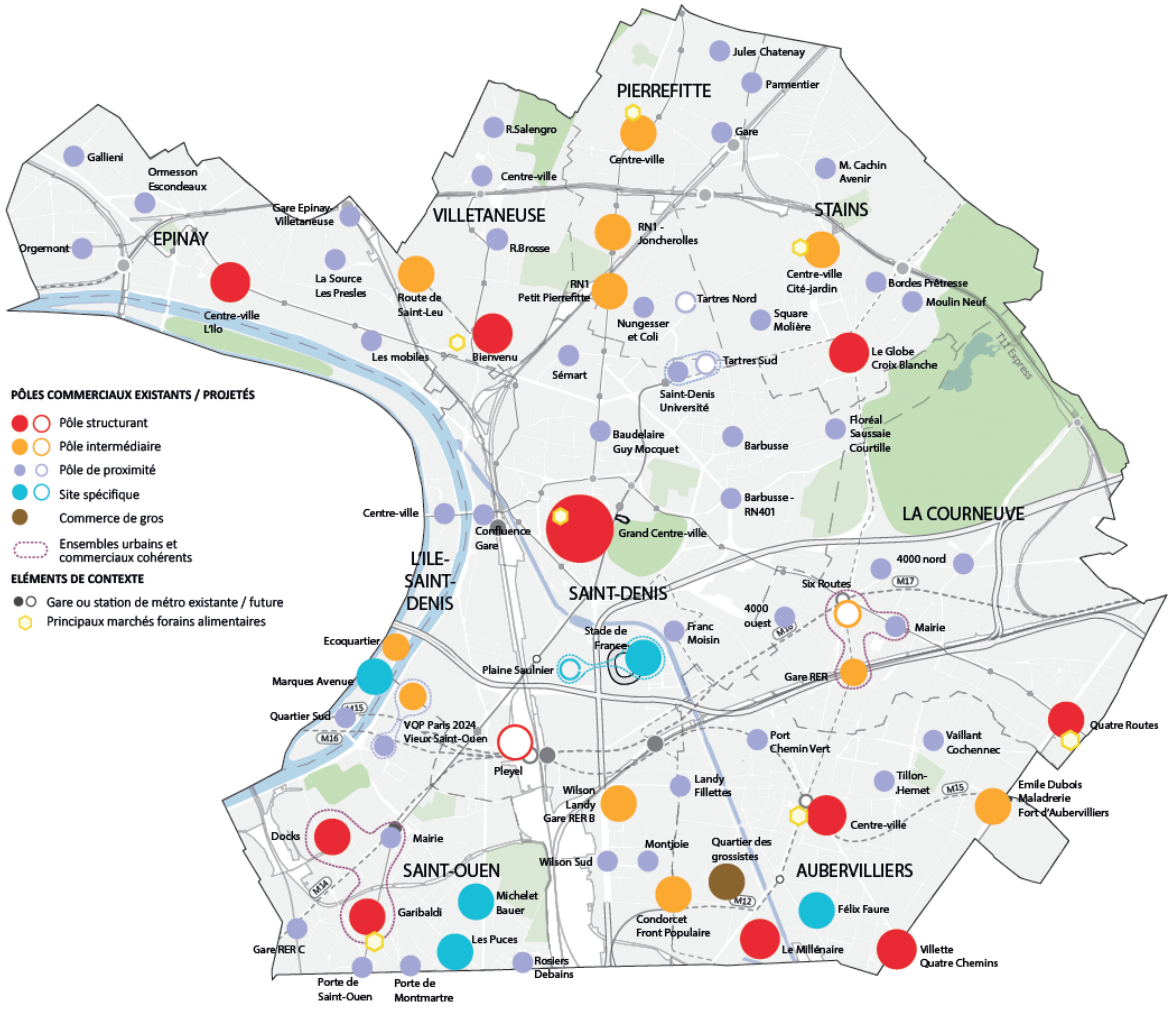
- orientation n°1 – accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ;
- orientation n°6 – accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre ;
- orientation n°9 – favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux ;
- orientation n°10 – offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP se structure autour de 3 types d'orientations :

- les orientations qui cherchent à préserver et développer les activités économiques des Zones d'activités économiques du territoire et contribuer à l'amélioration de leur qualité urbaine et à leur montée en gamme :
  - préserver et développer la vocation économique des Zones d'activités économiques et optimiser leur fonctionnement ;
  - Améliorer la qualité urbaine et les aménités des Zones d'activités économiques ;
  - Adapter les Zones d'activités économiques aux défis écologiques.
- faire muter les plaques tertiaires :
  - limiter le développement des plaques tertiaires ;

  - permettre le changement de destination des immeubles de bureaux.
- diversifier l'activité économique :
  - développer de l'activité touristique ;
  - Créer les conditions d'accueil pour la logistique urbaine ;
  - Assurer une place pour l'économie sociale et solidaire ;
  - Développer/encourager les activités liées à la boucle alimentaire locale.

L'armature commerciale cible du territoire :



Carte de l'armature commerciale cible du territoire, Plaine Commune

L'OAP a aussi pour objectif, d'organiser **le développement commercial du territoire**. À ce titre, l'OAP traduit les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- orientation 1 – accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques ;
- orientation 6 – accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre ;
- orientation 10 – offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP se structure autour de 2 types d'orientations :

- les orientations transversales :
  - adapter, requalifier et diversifier l'offre commerciale existante ;
  - préserver les équilibres territoriaux ;
  - améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce.

- les orientations applicables à chaque type de pôle commercial et/ou à chaque pôle commercial existant ou projeté repéré sur la carte de l'armature commerciale cible figurant dans l'OAP :
    - les pôles structurants ;
    - les pôles intermédiaires ;
    - les pôles de proximité ;
    - les sites spécifiques ;
    - le commerce de gros.

Cette OAP précise le règlement des zones UA et UE, notamment les règles concernant l'implantation des bâtiments et les hauteurs. L'OAP vise à inciter les porteurs de projets à construire des bâtiments d'activités et de commerce plus dense, avec une mixité programmatique et mieux intégrés à leur environnement. Les orientations de l'OAP thématique sont déclinées dans les OAP sectorielles traitant des sujets du développement économique (Mermoz, Pressensé, etc.)

3.1.6 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le territoire de Plaine Commune est marqué par **la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte mais également le morcellent et pèsent sur le cadre de vie.** La trame d'espace public reste insuffisante, notamment s'agissant du franchissement et de l'intégration urbaine des infrastructures. Le réseau routier structurant est fortement congestionné.

Ces infrastructures assurent une bonne accessibilité du territoire à l'échelle métropolitaine et intercommunale tout **en engendrant également des pollutions qui exposent les populations et l'environnement, ainsi que des difficultés pour les déplacements locaux.**

Le réseau routier est en effet largement saturé. Certains axes sont sous-dimensionnés au regard des fonctions qu'ils devraient accueillir et **ne permettent ni la circulation efficace des transports collectifs, ni la circulation des usagers des modes actifs en toute sécurité (piétons, cyclistes et autres modes actifs)**. Les aménagements en faveur des transports collectifs dans le nord du territoire et des mobilités alternatives à la voiture restent insuffisants, malgré le renforcement important de l'offre de transports collectifs et la faible motorisation des habitants, en particulier dans la partie Sud de Plaine Commune.

L'espace public est parfois dégradé et souvent insuffisamment végétalisé, tandis que les abords des grands axes sont ponctuellement caractérisés par un bâti déqualifié, disparate ou de mauvaise qualité. La présence de commerces est courante mais génère alors des problématiques de stationnement et d'organisation des livraisons.

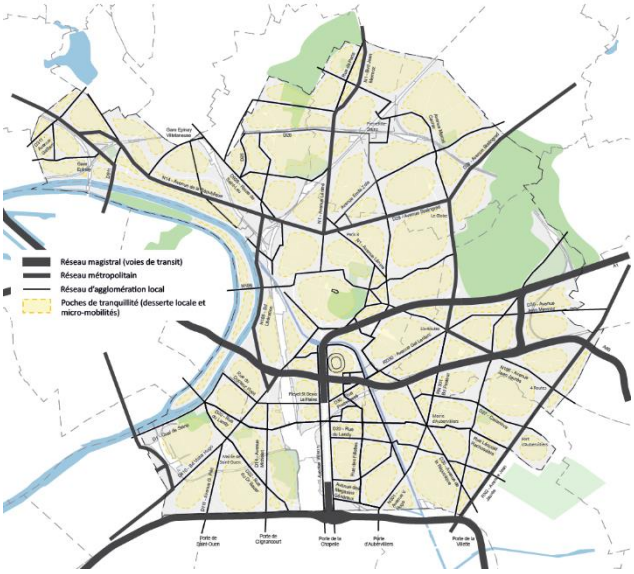
Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En déclinant, **l'orientation n°1 « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques », l'orientation n°7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » et l'orientation n°8 : « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable »** du PADD, l'OAP Grands axes et espace public a pour objectif de **favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable**, mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. Pour cela, l'OAP fixe des orientations visant à une **meilleur hiérarchisation du réseaux viaire** et à une résorption des fractures créées par les infrastructures de transport, des orientations visant à un **meilleur partage de l'espace public** entre les différents types de mobilité enfin des orientations visant à adapter les mobilités et l'espace public aux enjeux du dérèglement climatique en **favorisant les mobilités actives** et en **utilisant l'espace public comme support de la végétalisation et du rafraichissement de la ville**.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Mieux hiérarchiser le réseau viaire

L'organisation de la trame viaire principale de Plaine Commune proposée par l'OAP vise à favoriser une meilleure hiérarchisation du réseau routier et à assurer une place pour tous les modes de transports. La gestion des flux automobiles nécessite une meilleure organisation du réseau des voies, en fonction de leur usage, du niveau de trafic routier, des modes de déplacements, et de l'intensité de la vie urbaine dont elles ont vocation à être le support. De manière générale, la réflexion s'ordonne autour de la recherche d'une qualité de vie des quartiers, d'une grande qualité urbaine et environnementale et de la vitalité des centralités. Concrètement, sont définis à différentes échelles les axes supports de trafic et les poches exemptes de trafic de transit.



Carte de hiérarchisation du réseau viaire de Plaine Commune, Plaine Commune

L'OAP hiérarchise le réseau viaire en 4 catégories :

- le réseau magistral ;
- le réseau métropolitain ;
- le réseau d'agglomération local ;
- les poches de tranquillité.

Renforcer le maillage du réseau viaire

Cette orientation vise à requalifier les infrastructures routières afin notamment d'améliorer la porosité du territoire pour tous les modes de déplacements, de réduire les pollutions et d'accompagner les développements urbains projetés. Mais aussi, de résorber les coupures liées aux infrastructures de mobilité en aménagement de nouveaux franchissements et en requalifiant ceux existants. Enfin, il s'agit également, d'aménager les places et abords de gare afin de traduire la politique d'aménagement polycentrique de Plaine Commune, de polariser le développement urbain autour des centres villes et des centralités émergentes autour des gares, au premier rang desquelles les gares du Grand Paris Express.

Améliorer la qualité de l'espace public et prendre en compte les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement

L'OAP intègre dans ces orientations le Plan de Végétalisation et de Rafraichissement (PVR) de Plaine Commune. Cette orientation vise donc à la mise en place de parcours de fraicheur mettant en relation les îlots de fraîcheur (parc, jardins, et équipements publics) afin d'offrir à toutes et tous des espaces publics accueillants, confortables et frais.

Assurer une place pour tous les modes de déplacement

L'OAP formalise la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords en définissant la vocation des axes en termes de mobilités (axes support du transports collectifs, axes paysagers à destination des modes actifs, poches de tranquillité) mais aussi prenant en compte le développement des axes cyclables.

Cette OAP s'articule essentiellement avec les OAP sectorielles traitant de l'espace public comme les OAP centre-ville de Stains, centre-ville de Saint-Denis, Quatre Routes, etc. En outre, les orientations relatives au plan de végétalisation et de rafraîchissement sont déclinées dans l'ensemble des OAP sectorielles concernées par les parcours de fraicheur.

3.1.7 L'OAP thématique Paysage

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

Le territoire de Plaine Commune est constitué d'une plaine, aux reliefs peu marqués essentiellement situés au nord-ouest autour de la butte Pinson. Ce territoire a connu des transformations majeures dans son histoire. L'industrialisation et l'urbanisation, marquées par la construction de grandes infrastructures, d'équipements métropolitains et de larges programmes d'habitat, ont modelé un paysage dans lequel les éléments ruraux et naturels d'avant le XIXème siècle n'ont laissé que peu de traces. Sur l'ancienne plaine irriguée par un vaste réseau de cours d'eaux, se sont succédés plusieurs phases et modes d'urbanisation qui ont construit un paysage morcelé, traversé de ruptures et de contrastes entre différentes formes urbaines. Le paysage de Plaine Commune se compose d'un ensemble éclectique d'éléments qui reflètent la vaste histoire du territoire ainsi que la diversité des mémoires de sa population : de nombreuses références à la mémoire industrielle, au boom du logement collectif des Trente Glorieuses, mais aussi quelques rares traces de la mémoire maraîchère, difficilement perceptible mais dont la préservation est un enjeu. Il s'agit du fondement d'une identité commune.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

En déclinant, **l'axe 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre »** et **l'axe 7 « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public »** du PADD**,** l'OAP Paysage a pour objectif d'orienter les projets d'aménagement et de construction afin de protéger et à mettre en valeur la spécificité du territoire de Plaine Commune. L'OAP ambitionne d'améliorer la perception de la diversité du territoire par les usagers et habitants, de façon à donner à voir son identité et renforcer ainsi le sentiment d'appartenance à un territoire en commun. Elle traite les enjeux suivants :

- la perception des figures paysagères du territoire ;
- la lisibilité paysagère du territoire de Plaine Commune ;
- des espaces de respiration participant à la qualité de vie ;
- l'appropriation des zones de seuil.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

Protéger et mettre en valeur les vues et percées visuelles

L'OAP identifie des vues sur les horizons naturels (reliefs tels que la butte Pinson, d'Orgemont, la vallée de la Seine…) et éléments-repères (bâtiments remarquables dans le paysage par leur caractère monumental, patrimonial, leurs dimensions etc.) accessibles pour les usagers de l'espace public. Ses orientations visent mettre en valeur ces vues, notamment par la mise en scène du patrimoine arboré, mais également à empêcher que des constructions ou aménagement ne les obstruent.

Traiter qualitativement les seuils urbains

En identifiant les espaces de jonction, de transition se manifestant par une plus faible densité et situés le long d'axes routiers et généralement dépréciés, l'OAP donne des orientations visant à réduire les effets de rupture, améliorer les effets de continuité (bâtie ou végétale, par exemple) et de transition entre les espaces urbains. Les orientations participent à mettre à profit les grandes opérations d'aménagement en traitant leurs franges de manière à améliorer la perception et le caractère accueillant et praticable pour tous les usagers de ces espaces de transition.

Mailler les espaces de respiration

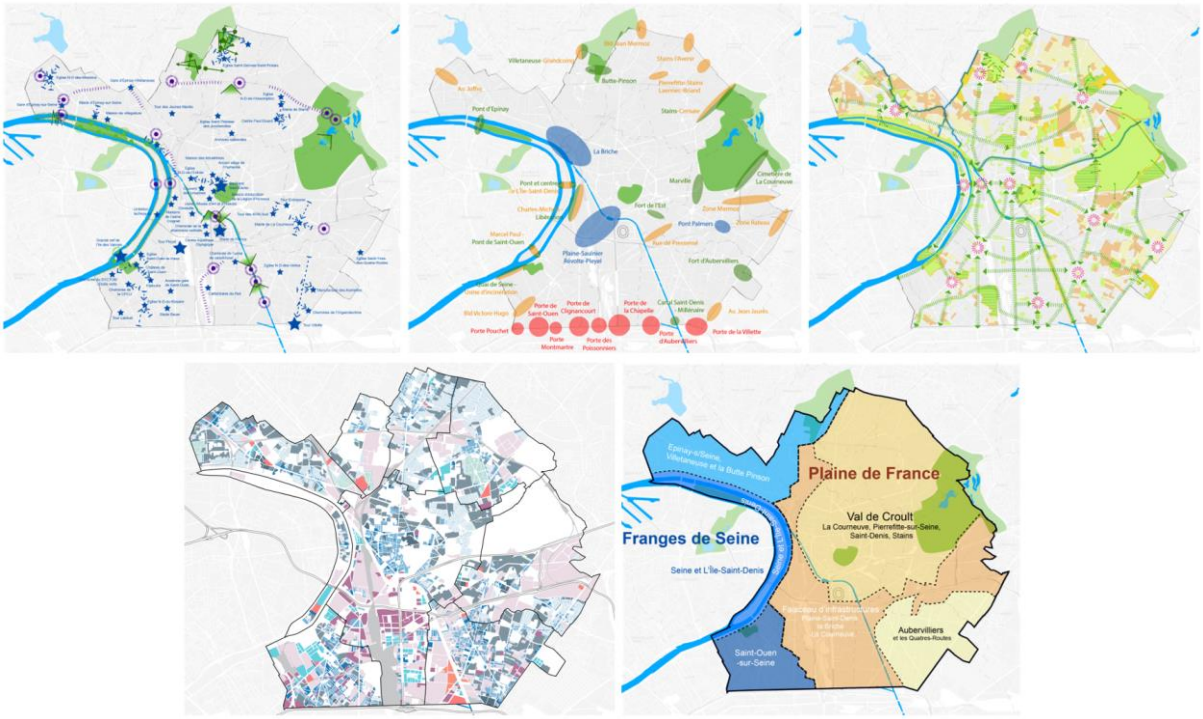
En articulation avec l'OAP Trame verte et bleue, l'OAP Paysage identifie les espaces de respiration visuelle accessibles par la population. Ils correspondent à des zones naturelles, semi-naturelles et ou végétalisées, et sont identifiés comme des zones où l'usager du territoire peut s'émanciper de l'ambiance urbaine. L'OAP donne des orientations pour les préserver, et les mailler entre eux et aux polarités urbaines par des continuités végétales et arborées, de façon à créer des liens paysagers lisibles et accessibles pour les usagers.

Préserver la diversité des formes urbaines

Le territoire de Plaine Commune étant composé de diverses formes urbaines, dont l'éclectisme et l'articulation ont construit son identité paysagère. LOAP donne des orientations pour préserver leur morphologie. L'OAP Paysage identifie des types de formes urbaines (centre-ville ancien, faubourg, pavillonnaire, grands ensembles etc.) et analyse leurs caractéristiques pour guider les aménagements et constructions futures. Tout en permettant l'innovation et les transformations, elle donne des lignes directrices pour s'assurer que de nouvelles constructions n'amenuisent pas la qualité paysagère d'une partie du territoire, mais aussi pour préserver améliorer la qualité des espaces libres, de façon à les rendre plus accueillant et à mettre en valeur leur environnement bâti et habité.

Prendre en compte les caractéristiques des unités paysagères du territoire

Fondé sur l'analyse réalisée dans l'Atlas des Paysages de Seine-Saint-Denis, en fonction des thématiques précédemment citées, l'OAP apporte des orientations sur des secteurs particuliers du territoire identifiés comme des unités ou sous-unités paysagères. Ces ensembles sont divisés selon des caractéristiques communes (présence du fleuve, d'une articulation de type d'habitat particulier, d'infrastructures ou de zones et friches industrielles et/ou d'activités). Ces caractéristiques invitent à des orientations spécifiques telles que la prise en compte du lien au fleuve et au canal dans les projets d'aménagement (en lien avec l'OAP thématique Seine-Canal Saint-Denis, document 3.2.8) ou des spécificités liées aux héritages industriels (tels que des cheminées, identifiées comme éléments-repères.



Les différentes cartes de l'OAP thématique Paysage

Les orientations concernant la préservation des vues sur les horizons lointains et le grand paysage ainsi que sur les éléments-repères, permet d'instaurer une démarche de compréhension de l'insertion paysagère plus fine que celle pouvant être prescrite par le règlement. L'identification non-exhaustive des éléments et percées visuelles remarquables du paysage du territoire se retranscrit en orientations qui viennent en complément des règles relatives à l'insertion paysagère dans le chapitre 4 Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions, et les « percées visuelles obligatoires » inscrites au plan de zonage. Lorsque l'OAP Mise en valeur patrimoniale et les fiches patrimoine veillent à la mise en valeur des bâtiments et ensembles repérés, l'OAP Paysage participe à

la mise en valeur de ceux qui sont identifiés comme éléments-repères paysagers, au moyen d'orientations concernant leur contexte, le considérant comme un « écrin » patrimonial.

Les orientations relatives aux seuils urbains correspondent à une identification de secteurs à enjeux paysagers spécifiques. Pour certaines de ces secteurs, notamment ceux à proximité de zones d'activités, les orientations s'articulent avec celles concernant la qualité urbaine des zones d'activités figurant dans l'OAP Développement économique (document n°3.2.5)

Les orientations concernant la préservation et l'enrichissement du maillage en espaces de respiration a vocation à confirmer l'importance de l'extension des espaces ouverts et de la végétation. Elles s'articulent ainsi avec les dispositions du chapitre 3 – Nature en ville. Ainsi, elles sont le pendant paysager de l'OAP Trame verte et bleue, qui se concentre sur l'enrichissement des qualités écologiques des espaces. L'OAP Paysage se concentre sur la dimension anthropique du paysage, prenant ainsi en compte des espaces qui, malgré une qualité écologique moindre, peuvent participer à l'amélioration de la qualité de vie, et en proposant des orientations permettant aux populations de profiter des espaces dont la qualité enrichit le paysage vécu et permet la respiration visuelle (naturels, ouverts et cultivé, etc.).

Dans son volet « formes urbaines », l'OAP invite à une analyse contextuelle du projet et détaille l'exigence d'insertion paysagère figurant au chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions » du règlement écrit du PLUi ainsi que dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve (document n°3.2.2) et Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.4). Ce chapitre s'articule avec l'OAP Mise en valeur patrimoniale (document n°3.2.4) et des fiches patrimoniales (document n°4.1.3), qui permettent de préserver l'intégrité patrimoniale d'un bâtiment, tandis que l'OAP Paysage identifie des ambiances paysagères créées par des ensembles de bâti repérés ou non au titre de leur caractère patrimonial. De plus, les prescriptions du règlement concernant les ruptures architecturales et l'insertion paysagère ne peuvent prendre en compte la diversité des contextes urbains et paysages identifiés sur le territoire. Par une identification fine des types de paysages présents sur le territoire, mais également par un mode d'application des orientations sur le registre de la compatibilité, l'OAP permet d'inciter et de donner des clés de compréhension du contexte pour une matérialisation adaptée des règles de rupture architecturale et d'insertion paysagère des constructions neuves. De plus, ces dispositions participent à orienter qualitativement l'application des dispositions des règles relatives aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre issue du règlement au chapitre 3 – Nature en ville, en proposant des modèles d'aménagement végétal et paysagers adaptés l'écriture urbaine des différentes typologies identifiées.

3.1.8 L'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis

Points-clefs du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement

La Seine et le canal Saint-Denis constituent un riche réseau hydrographique, complétés par des rus et rivières, dont le comblement s'est achevé pendant les Trente Glorieuses, lors du pic d'urbanisation et d'industrialisation du territoire. La Seine et le Canal, longtemps supports d'activités industrielles, sont en grande partie, au sud du territoire, bordés par des ilots productifs organisés en zones d'activités. Dans les dernières années, des projets de grande envergure, tels que le développement de la Street art avenue le long du canal, ou encore les Docks de Saint-Ouen et le Village Olympique et Paralympique ont rompu avec cette tradition et ont permis de remettre la Seine et le canal Saint-Denis au cœur d'un projet urbain. Plus au nord, les activités économiques se font plus rares mais demeurent présentes en bord de Seine, ou s'y côtoient également de l'habitat, des grands ensembles verts et paysagers constitués notamment par une zone naturelle exceptionnelle : le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.

Il s'agit d'espaces également cruciaux pour l'environnement : corridors de fraîcheur mais également de biodiversité, en particulier pour la Seine. L'artificialisation très forte de leurs abords comme l'urbanisation a mis à mal leurs atouts environnementaux. À leur proximité se trouvent de nombreux espaces aux sols imperméabilisés, îlots de chaleur urbains, et les rejets effectués dans leurs cours posent de sérieux problèmes sur la qualité de leurs eaux.

Afin de valoriser à l'échelle du territoire les qualités exceptionnelles de la Seine du point de vue écologique et paysager notamment, et les qualités du canal Saint-Denis, notamment comme axe paysager mais aussi axe économique potentiel, l'OAP Seine et Canal Saint-Denis donne un ensemble d'orientations permettant de réintégrer pleinement ces voies d'eau dans la vie du territoire en matière de paysage, d'environnement, d'insertion urbaine et d'attractivité économique et culturelle.

Réponses apportées par l'OAP aux enjeux du territoire et aux objectifs du PADD

L'OAP Seine et Canal Saint-Denis est une OAP thématiques qui synthétise les grands enjeux et orientations relatifs aux deux voies d'eau structurantes du territoire et leurs abords.

Les abords de la Seine et principalement du canal, du fait de leur artificialisation ancienne notamment au sud, sont confrontés à un enjeu d'accès aux espaces de respiration. Bien que les voies d'eau puissent constituer de tels espaces, ils sont enserrés dans l'armature urbaine et économique et les perspectives paysagères incluant des horizons végétalisés sont rares. En application de l'orientations n°7 du PADD « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public », l'OAP se saisit de cet enjeu en participant à étendre les espaces de respiration végétalisés aux abords des berges, à préserver les vues depuis et sur les voies d'eau et mettre en valeur les éléments repères paysagers et patrimoniaux caractéristiques de la Seine et du canal.

En continuité avec l'enjeu paysager, l'OAP entend répondre aux orientation n°1 et n°3 du PADD, à savoir : « Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » et « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ». La Seine et le canal constituent deux grandes continuités écologiques du territoire en tant que corridors aquatiques mais également par leurs abords végétalisés, notamment la Seine qui possède quelques berges naturelles. Le renforcement du caractère de corridor écologique, qui va de pair avec la végétalisation des abords est donc central. À cela s'ajoute la gestion du phénomène d'îlot de chaleur urbain, dû à la forte artificialisation des abords du canal, qui est un enjeu de protection de la santé humaine et de la biodiversité.

Réintégrer les voies d'eau dans l'enveloppe urbaine et dans les pratiques de mobilité de la population, est un objectif de premier ordre qu'insufflent les orientations n°6, 7 et 8 du PADD (« Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre », « Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public », « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable »). La connexion entre la ville et le fleuve passe par une nouvelle conception des formes urbaines et aménagements dans leur rapport au fleuve mais aussi le dessin des liaisons par les modes actifs, longtemps délaissés au profit de l'automobile. Il s'agit non plus de concevoir ces voies d'eau comme des ruptures et des isolats mais comme une part intégrante du territoire de demain.

Enfin, la Seine et le canal demeurent et demeureront des axes économiques et support d'attractivité du territoire. Les dimensions de cette attractivité territoriale sont en pleine diversification en intégrant aujourd'hui les industries culturelles, touristiques et créatives, dont le canal est déjà un support. En adéquation avec les orientations 10 « Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville » et 6 « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre » du PADD, l'enjeu de la multiplicité des usages sera développé par les collectivités. Ainsi, leur rôle de support d'activités économiques bénéfiques pour le territoire, qu'elles soient culturelles, touristiques, productives ou de mobilité, sera maintenu tout en garantissant l'équilibre avec la réappropriation de ces espaces par les populations et le vivant en général.

Justifications des orientations et articulation avec le règlement et les autres OAP

L'OAP donne des orientations sur la Seine, d'une part, et le canal Saint-Denis, d'autre part. Celles-ci sont divisée selon les 4 enjeux précédemment cités (paysage, environnement, insertion urbaine et attractivité). Du fait des caractéristiques propres du canal et de la Seine, il sera développé des orientations communes et également des orientations spécifiques :

- **compléter et mettre en valeur l'armature paysagère et favoriser l'accès à ces espaces de respiration :**
  - améliorer le maillage en espaces verts et renforcer l'accessibilité des parcs existants ;
  - développer des parcours en lien avec les atouts paysagers du canal et de la Seine (points de vue, patrimoine et éléments-repères remarquables) ;
  - pour les abords de la Seine : favoriser l'évocation des rus disparus dans l'histoire.
- **consolider les corridors écologiques et améliorer la résilience des espaces bordant les voies d'eau :**
  - pour les abords de la Seine : préserver les berges naturelles, renaturer les berges semi-artificialisées et étendre la végétation des zones semi-humides ;
  - préserver les qualités écologiques des friches et autres espaces relais de biodiversité et développer les continuités écologiques ;
  - désimperméabiliser et rafraîchir les grandes emprises minérales ;
  - éviter les rejets d'eaux usées dans la Seine et le canal Saint-Denis.
- **renforcer les liaisons et interactions entre la ville et les voies d'eau et les adapter aux modes de déplacement actifs :**
  - mettre en œuvre des principes d'urbanisme fluvial dans les projets d'aménagements à proximité des voies d'eau ;
  - aménager les quais sous formes de continuités pour les mobilités actives ;
  - pour la Seine : mettre en accessibilité les berges basses ;
  - renforcer les liaisons existantes et créer de nouvelles porosités.
- **faire de la Seine et du canal des leviers de développement économique et d'attractivité**
  - renforcer l'appui des activités sur les voies d'eau ;
  - améliorer l'insertion urbaine des quais portuaires ;
  - pacifier le trafic fluvial du bras ouest de la Seine ;
  - envisager le développement de zones de baignade ;
  - conforter les équipements culturels et de loisirs existants et favoriser le développement de l'animation sur l'espace public.

L'OAP Seine-Canal s'articule avec les chapitres 2, 3 et 6 des dispositions générales du règlement et des règlements de zones, relatifs à l'implantation et à la morphologie des constructions, à la nature en ville ainsi qu'aux réseaux et à l'assainissement en intégrant dans ses orientations les enjeux spécifiques liés aux voies d'eaux.

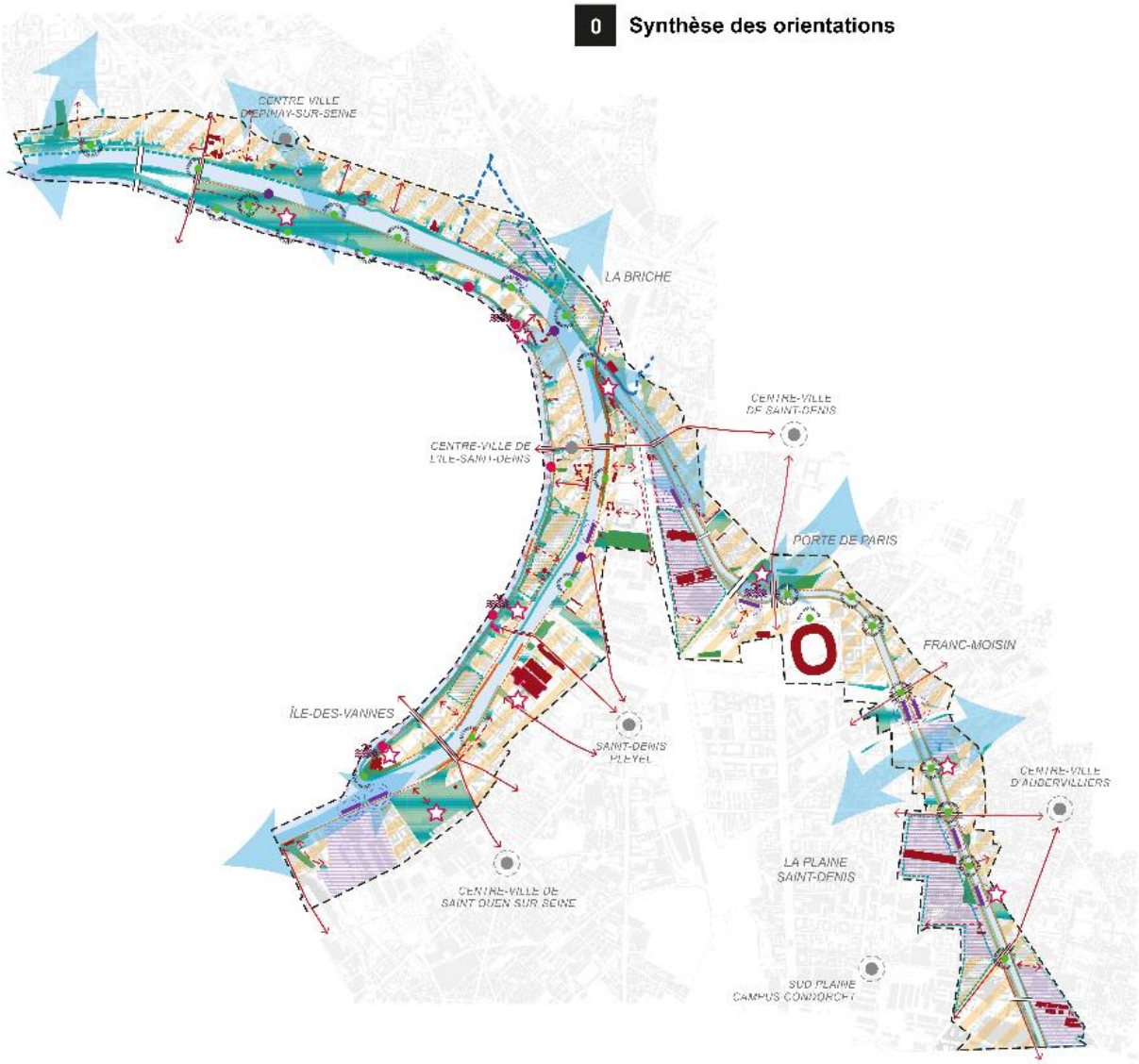
Les orientations liées au paysage approfondissent celles de l'OAP Paysage et reportent les éléments patrimoniaux identifiés dans la partie 3 – Patrimoine bâti du règlement (document n°4-1-3), tout en les complétant d'éléments notables et à caractéristique paysagère qui ne figurent pas dans les fiches patrimoine. Le traitement spécifique des embouchures des cours d'eaux disparus complète également l'OAP Paysage.

Les questions spécifiques de préservation et d'extension des espaces naturels et de leur préservation, complètent les dispositions du chapitre 3 des Dispositions générales et du Règlement de zone « Nature en ville », et s'articulent avec l'OAP Trame verte et bleue, notamment en proposant un approfondissement de la renaturation et préservation des berges et en s'accordant avec les continuités écologiques et noyaux de biodiversité.

Les dispositions liées à la gestion des eaux prennent en compte le chapitre 6 du règlement. Les dispositions liées à la mise en œuvre d'un urbanisme fluvial orientent les choix liés à la morphologie et l'implantation des constructions.

Les orientations concernant les mobilités actives et les liaisons viaires à renforcer et créer adaptent les orientations de l'OAP Grands axes et espace public aux enjeux fluviaux. Enfin, l'OAP Développement économique trouve un atterrissage dans l'OAP Seine et Canal Saint-Denis où les enjeux liés au lien des activités économiques avec les voies d'eau (et leur rôle de vecteur de flux) sont traités, en cohérence avec des vocations plus liées à des aménagements récréatifs (OAP Grands axes et urbanisme de liaison).

En somme, cette OAP propose une articulation des orientations présentes dans les autres OAP thématiques à la rencontre du thème du fleuve et sont conçues comme un complément aux dispositions règlementaires.



Carte de synthèse de l'OAP thématique Seine et Canal Saint-Denis, Plaine Commune, août 2025

3.1.9 Justification des orientations d'aménagement et de programmation thématiques au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025

Nom de l'OAP	Objet de la modification	Justifications
3-2-1 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique à partir d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique existante	L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Environnement et Santé du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 disposait d'orientations spécifiques liées à la santé des populations. 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 une orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale. En renforçant ces thématiques, le Plan local d'urbanisme intercommunal contraint les porteurs de projets d'aménagement et de construction à investiguer davantage pour protéger les populations. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale propose un plan permettant d'aborder les différents sujets de la santé environnementale relevant du champ d'action du Plan local d'urbanisme intercommunal. Ainsi, elle vise à : • limiter l'impact de la pollution atmosphérique en lien avec les dispositions prévues dans le chapitre 1.5 des dispositions générales du règlement (document 4-1-1); • prendre en compte l'impact du bruit en délimitant un périmètre de dépassement règlementaire le long des voies automobiles principales et des voies ferrées dans lequel il est demandé un diagnostic acoustique renforcé et une adaptation du projet au regard de l'exposition constatée ; • protéger les populations face aux risques liés à la pollution des sols en recensant les sites exposés à une pollution du sol qui sont soumis à des orientations favorisant leur dépollution complète, régulant l'implantation d'activités polluantes et adaptant les destinations et la constructibilité au niveau de dépollution atteint ; • protéger des risques naturels et technologiques.
3-2-2 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et Construction neuve	Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation thématique	L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve a été créée afin d'orienter les projets de construction et de réhabilitation vers des objectifs de qualité, portés dans les documents cadres de l'Établissement public territorial, tels que le référentiel d'aménagement soutenable, la Convention qualité constructions neuves et la charte économie circulaire. Elle incite fortement à privilégier les projets de réhabilitation du bâtiment existant avant ceux liés à la démolition puis à la construction neuve de manière à réduire l'emprunte carbone du secteur. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique accompagne les porteurs de projets dans la réalisation de

		réhabilitations responsables, consciencieuses et de qualité. L'adaptation du bâti existant aux modes de vies et aux besoins actuels est complexe. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique vise à moderniser et améliorer le parc de logements, de bureaux et de locaux industriels du territoire pour permettre aux habitants et usagers du territoire d'y vivre et d'y travailler mieux. À ce titre, L'orientation d'aménagement et de programmation thématique encourage l'usage de matériaux vertueux d'un point de vue environnemental.
3-2-3 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique à partir d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique existante	Le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 apportait une première réponse en matière de Trame verte et bleue dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Environnement et santé. Cependant, celle-ci n'était pas assez opérationnelle et efficace pour permettre une réelle reconstitution de la trame écologique du territoire. En effet, si de nombreux éléments étaient apportés (développement de la désimperméabilisation des sols, propositions techniques concrètes pour la constitution de solutions naturelles pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, déploiement des clôtures biophiles, *etc.*), ceux-ci étaient disséminés dans les différentes parties de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique et ne permettaient pas nécessairement de construire une vision d'ensemble cohérente. La posture exprimée lors de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal a donc été de développer l'opérationnalité des orientations de 2020. Les objectifs portés ont donc été les 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 Plan local d'urbanisme intercommunal ; • 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. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue vise à conforter la place de la nature en ville et à développer la biodiversité en favorisant la renaturation aux abords des noyaux 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, particulièrement au sud du territoire. Cette nouvelle l'orientation d'aménagement et de programmation thématique permet de répondre plus explicitement à la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue, bien que l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Environnement et santé de 2020, y répondait déjà largement.
3-2-4 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Mise en valeur patrimoniale	Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation thématique	Le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 comporte un volet patrimoine bâti dans la partie 3 du règlement écrit (document 4-1-3) qui inventorie les bâtis isolés ou ensembles bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour leur qualité patrimoniale (les constructions bénéficiant de dispositifs forts de protection nationale du patrimoine ne sont pas concernées). Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, l'ensemble des fiches d'identification du patrimoine bâti est retravaillé afin de mieux caractériser le patrimoine protégé (bâti isolé remarquable ou d'intérêt, ensembles bâtis ou urbains et paysagers) et définir des règles de protection adaptées. Depuis l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal, les exigences en termes de performance thermique des bâtiments (notamment d'habitat) se sont accrues, en particulier au regard de la Règlementation environnementale 2020. Le territoire a déclaré dès 2020 la situation d'urgence climatique, tout en s'inscrivant dans la trajectoire de la neutralité carbone 2050, actée par les Accords de Paris de 2015. La révision du Plan local d'urbanisme intercommunal vise ainsi à conjuguer les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et de lutte / adaptation au réchauffement climatique. Il n'est pas rare en effet d'observer des travaux de rénovation thermique qui nuisent à la qualité patrimoniale et même parfois énergétique du bâti. L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Mise en valeur patrimoniale 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, notamment en privilégiant la réhabilitation douce et le réemploi et en adaptant les techniques d'isolation thermique aux caractéristiques du bâti.
3-2-5 Orientation	Création d'une orientation	Le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 comprenait une orientation d'aménagement et de programmation

d'aménagement et de programmation thématique Développement économique	d'aménagement et de programmation thématique à partir d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique existante	thématique Commerce et artisanat qui présentait la stratégie commerciale à l'échelle du territoire et des villes et visait à favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale. Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, afin de répondre aux nouveaux objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables, une orientation d'aménagement et de programmation thématique Développement économique a été créée. Celle-ci définit aussi les orientations générales en matière de développement des pôles économiques et productif du territoire. Elle intègre la stratégie globale de requalification et de montée en gamme des zones d'activités économiques, en particulier en faveur de la lutte contre les îlots de chaleur urbain et l'optimisation de l'usage du foncier. Elle prévoit et encadre également la mutation des plaques tertiaires et la diversification de l'activité économique. 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.
3-2-6 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique à partir d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique existante	Le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 comprenait une orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et urbanisme de liaison qui formalisait la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords. Elle visait à mettre en place les conditions d'une mobilité plus durable le long des grands axes de la trame viaire majeure du territoire, notamment en localisant les nouveaux franchissements à réaliser et les axes routiers structurants à requalifier. Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Grands axes et espaces publics a été créée afin de répondre aux objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables et aux enjeux d'adaptation au dérèglement climatique. Celle-ci intègre aussi d'une part les objectifs de désimperméabilisation et de végétalisation de l'espace public dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, intitulée Plan de végétalisation de rafraîchissement, qui identifie des parcours de fraîcheur à développer sur le territoire. D'autre part les objectifs de partage de l'espace public pour tous les modes de déplacement, en lien avec le Plan local de mobilités approuvé.
3-2-7 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Paysage	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique à partir d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique existante	Issue de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé et environnement, elle reprend ses orientations à destination d'amélioration et préservation du paysage urbain du point de vue anthropique. En effet, celle-ci trouve sa raison d'être dans la définition du paysage en tant que territoire perçu par l'humain. Ses orientations visent à la préservation des atouts du paysage à l'échelle du territoire (vue sur des éléments marquants – monuments, hautes constructions, horizon lointain, parfois « naturel », grands espaces de verdure et ouverts, formes urbaines héritées de

		l'histoire, *etc.*). Outre la préservation, elle entend sublimer cette perception en étendant le maillage végétal de part en part du territoire, ainsi que renforcer la végétalisation et l'usage partagé des espaces résidentiels, en intégrant des orientations de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Environnement et santé du Plan local d'urbanisme intercommunal antérieur. Enfin, elle développe des orientations visant à résorber les effets de seuil et de rupture qui traversent le territoire ou qui marquent ses entrées, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement.
3-2-8 Orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et canal Saint-Denis	Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation thématique	Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique a été créée pour regrouper les enjeux multiples liés aux voies d'eau, qui sont à la fois paysagers, environnementaux, urbains et économiques. Elle localise des orientations d'aménagement visant à préserver et conforter le paysage, notamment végétal, aux abords des voies ainsi que préserver les qualités environnementales de la Seine et résorber les phénomènes d'îlots de chaleurs, liés notamment à la présence de zones d'activités économiques fortement imperméabilisées. Elle tend également à orienter les projets vers un urbanisme en dialogue avec le fleuve et le canal. Enfin, elle fait figurer ces voies d'eaux comme des opportunités d'attractivité, visant à conforter leur usage comme axe économique décarboné (alternatif au transport routier) tout en visant à assurer une compatibilité avec les activités récréatives qui s'y développent.

3.2 Les OAP sectorielles

En application des articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sectorielles définissent des orientations pour l'évolution des périmètres dans lesquels elles s'appliquent.

Les OAP sectorielles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution des différents secteurs identifiés. Chacune de ces OAP guide, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces.

La mobilisation des OAP sectorielles demeure le levier le plus pertinent pour orienter les interventions publiques et privées vers une qualité architecturale, urbaine et paysagère préalablement élaborée par la collectivité.

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 50 % du nombre de logement prévus livrés à l'horizon 2030. A l'année ils représentent environ 55% de l'objectif annuel de production de logements (3 500) prévu par le PADD sur les dix prochaines années.

L'élaboration de la majorité de ces OAP se fonde sur une étude urbaine et/ou architecturale de cadrage et de programmation préalable, étude pouvant être plus spécifiquement approfondie sur les secteurs concernés par des opérations d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou sur les secteurs concernés par des projets urbains de grande envergure.

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés, existait dans le PLUi antérieur. Leur contenu et forme a, dans la majorité des cas, été actualisé en lien avec l'évolution des projets et adaptés aux nouvelles dispositions règlementaires et orientations figurant dans les OAP thématiques ayant été intégrées lors de la révision.

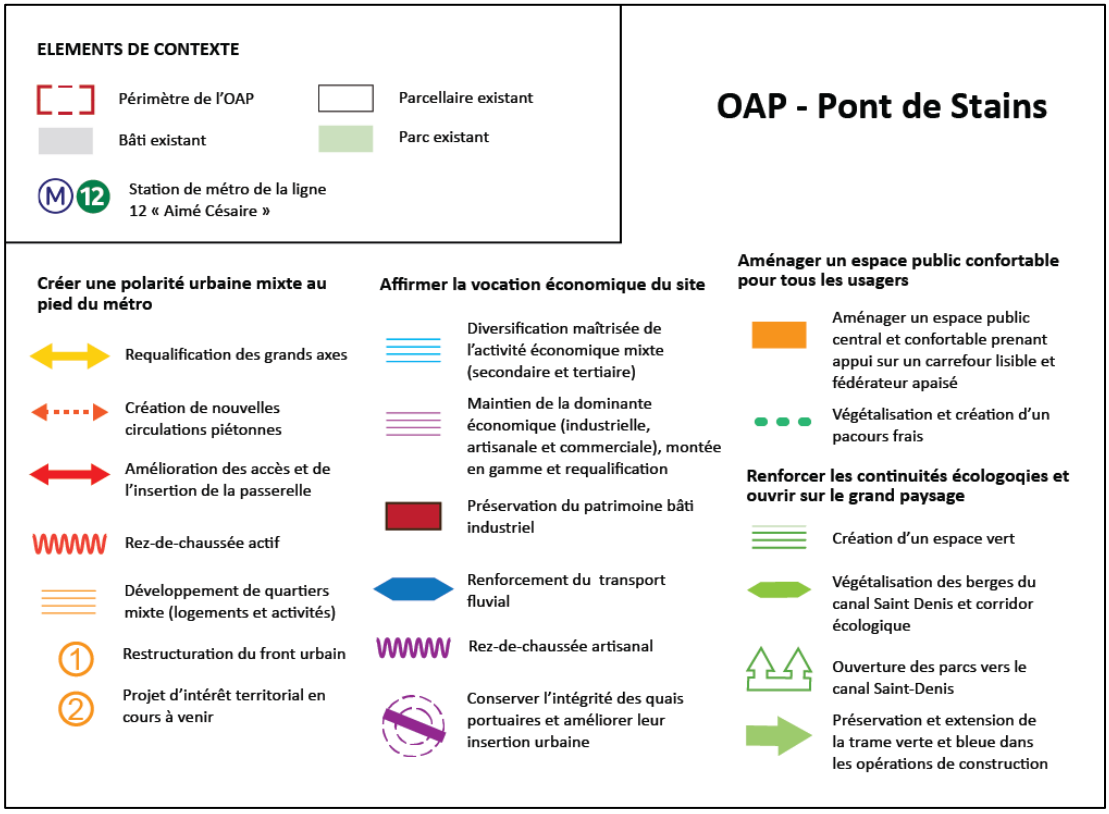
Dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles, la production de logement est quantifiée et replacée dans les objectifs annuels de production de logements sur le territoire à 'horizon d'une dizaine d'années.

Les OAP sectorielles du PLUi sont généralement composées des éléments suivants :

1. **une présentation du contexte et des enjeux** : la localisation du secteur ; le périmètre dans lequel les orientations sont applicables ; le contexte urbain (histoire, socio-démographie, économie, paysage, patrimoine,…) et son contexte environnemental (exposition aux pollutions – atmosphérique, sonore, des sols – et risques – ex : inondation –, rôle dans la Trame verte bleue, caractéristiques écologiques, enjeux énergétiques, etc.) ; la présentation du projet d'ensemble le cas échéant ; et enfin la présentation des enjeux et objectifs qui en découlent, en cohérence avec le PADD ;
2. **des orientations écrites** : le contenu des OAP peut varier en fonction des caractéristiques du site et du projet envisagé. De manière générale (mais non systématique), les orientations contenues dans les OAP sectorielles portent sur les thématiques suivantes :

    - l'accessibilité du site et les déplacements ;
    - l'espace public et la végétalisation ;
    - la programmation des constructions ;
    - la morphologie des constructions ;
    - le cas échéant, des thématiques complémentaires spécifiquement liées au secteur concerné telles que la prise en compte de la mémoire industrielle, la place de l'eau, le phasage du projet, etc.

3. **Un schéma d'orientations synthétique(s)** dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP s'appliquant à des sites spécifiques. Des éléments de contexte peuvent figurer sur le schéma d'OAP à titre informatif ; ils ne sont pas opposables. Des schémas thématiques complémentaires peuvent apparaître dans l'OAP pour des raisons de lisibilité.



Exemple de légende d'une OAP sectorielle, Plaine Commune, octobre 2024

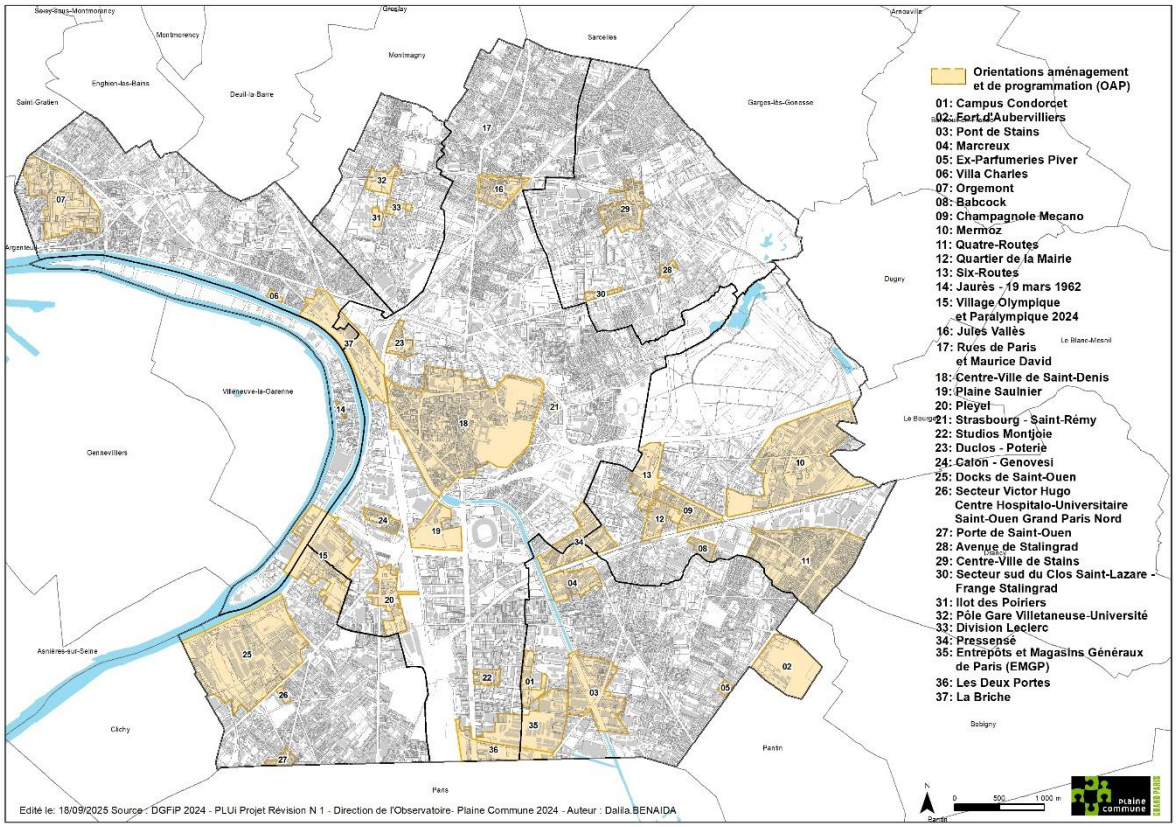
Le PLUi encadre le développement de certains secteurs de projet via **37 OAP sectorielles qui s'appuient sur les dispositions du règlement.**

Le PLUi compte, parmi ces OAP, **4 OAP inter-communales** (c'est-à-dire dont le périmètre s'étend sur plusieurs communes de l'EPT), permettant à la conception et à la traduction réglementaire des projets d'évoluer vers une plus grande cohérence à l'échelle territoriale.

Les 37 OAP sectorielles sont les suivantes :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet ;
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers ;
3. Aubervilliers – Pont de Stains ;
4. Aubervilliers – Marcreux ;
5. Aubervilliers – Ex-Parfumeries 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. L'Ile-Saint-Denis – Village Olympique et Paralympique ;
16. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès ;
17. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David ;
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 – Docks de Saint-Ouen ;
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord ;
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen ;
28. Stains – Avenue de Stalingrad ;
29. Stains – Centre-ville de Stains ;
30. Stains – Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad ;
31. Villetaneuse – Îlot des Poiriers ;
32. Villetaneuse – Pôle gare Villetaneuse – Université ;
33. Villetaneuse –Division Leclerc ;
34. Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis) – Pressensé ;
35. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) – Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) ;
36. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) – Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) ;
37. Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) – La Briche.



Plan d'ensemble des OAP sectorielles du territoire, Plaine Commune, septembre 2025

3.2.1 OAP sectorielle n°1 Campus Condorcet – Aubervilliers

3.2.1.1 Contexte



Le secteur du Campus Condorcet à Aubervilliers constitue un pôle universitaire important dans le domaine des sciences humaines et sociales, à l'échelle métropolitaine. D'une superficie de 8,3 hectares, il est situé à la Plaine. Il est accessible par la ligne 12 du métro (Front Populaire), le RER (La Plaine – Stade de France) et sera desservi à terme par deux stations du tramway T8, rue des Fillettes. En plus des équipements universitaires, sont réalisés des logements étudiants.

Se situant dans une des zones les plus urbanisées du territoire, et anciennement industriel, le site est soumis au risque de pollution des sols.

Lors des premières réalisations, ont été aménagés plusieurs espaces verts. Cependant, le secteur reste carencé en végétalisation et reste impacté par l'effet d'îlot de chaleur urbain, malgré la présence du canal à proximité et d'un noyau secondaire de biodiversité identifié dans la trame verte et bleue du territoire.

3.2.1.2 Enjeux et principales orientations

Une partie des constructions et des espaces extérieurs ayant déjà été livrée, l'OAP vise à **accompagner le développement des opérations restantes à réaliser, à la fois en termes de maillage viaire et d'espaces extérieurs, et en termes de programmation universitaire**.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs pour l'aménagement des espaces extérieurs : **pérennisation d'espaces verts réalisés, renforcement de la trame verte et bleue et de la végétalisation des espaces extérieurs**, prise en compte de documents cadre de Plaine Commune, notamment le plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune adopté en 2023. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe également des objectifs programmatiques concernant les constructions restantes à réaliser. C**es constructions conforteront la programmation universitaire et mixte du campus** répondant à l'orientation n°5 du PADD relative au développement de quartiers vivants et multifonctionnel, en faisant notamment une place importante à la culture et à la création sur le territoire.

Enfin, la **poursuite du développement du campus universitaire** s'inscrit pleinement dans l'orientation n°6 du PADD, définissant Plaine Commune comme une terre d'hospitalité pour les étudiants.

3.2.1.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Campus Condorcet / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 : créer des espaces publics qualitatifs et apaisés	Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés	✓	✓	✓				✓	✓		
2.2 Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation	Aménager des formes urbaines ouvertes					✓					✓
	Ouvrir le campus sur la ville et conforter sa position centrale au sein d'un territoire en mutation					✓	✓	✓	✓		✓
2.3-Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation	Développer la nature en ville et renforcer la trame verte et bleue	✓	✓	✓							
	Prendre en compte les axes identifiés au sein du plan de végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓	✓		
2.4 Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet	Intégrer des nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet					✓	✓			✓	

3.2.2 OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers

3.2.2.1 Contexte



Cette OAP concerne le secteur du Fort d'Aubervilliers situé à l'Est de la commune d'Aubervilliers. Il s'agit d'une ZAC de 36 hectares (33 ha à Aubervilliers et 3 ha à Pantin).

Cet ancien fort militaire fait l'objet d'un grand projet d'aménagement et vise à accueillir un nouvel écoquartier mixte à dominante résidentielle et de favoriser son insertion urbaine et son rayonnement à plusieurs échelles territoriales. Il représente un site majeur pour la production territoriale de logement en prévoyant 1 800 logements . Cela représente 5,1% de l'objectif de 3 500 logements par an mentionné au PADD.

En outre le projet vise à développer un nouveau pôle d'échange et de rencontre à l'échelle de Plaine Commune et au-delà avec l'arrivée d'une nouvelle gare du Grand Paris Express et l'aménagement de liaisons actives et d'espaces publics connectés et apaisés. Le site accueillera une piscine à vocation olympique.

Enfin le projet prend en compte la patrimoine architectural et naturel du site et s'inscrit dans une démarche écologique en insistant sur l'aspect environnemental et paysager du site.

3.2.2.2 Enjeux et principales orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, avec la nouvelle gare du Grand Paris Express et la nouvelle piscine permet de renforcer l'offre de logement dans une partie de territoire à l'accessibilité renforcée et dans un quartier alliant activités économiques, espaces publics animés, équipement et espaces végétalisés à la fois réserve de biodiversité et supports d'usages collectifs.

Les principales orientations consistent à :

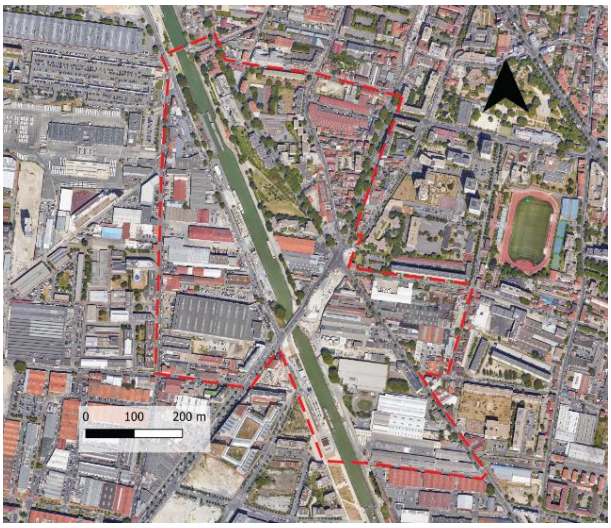
- accompagner la production de logement autour des gares du Grand Paris Express par un renforcement de l'offre d'équipement et d'espace vert contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants présents et futurs, développer et soutenir l'animation des espaces publics et collectifs (jardins familiaux) ;
- aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort : respecter la structure paysagère du site, conserver l'héritage du patrimoine bâti du site, préserver la biodiversité et favoriser la pleine terre ainsi qu'une gestion écologique des ressources et atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique ;
- créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée : favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle, promouvoir divers usages avec la création d'équipements dédiés aux pratiques sportives et à l'affirmation du territoire de la culture et de la création ;
- organiser les mobilités et encourager les modes actifs : tisser un maillage dédié aux circulations douces, reconnecter le fort avec la ville, intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare du Grand Paris Express ;
- préserver et renforcer les qualités écologiques du site.

3.2.2.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Fort d'Aubervilliers / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort	Respecter la structure paysagère du site	✓		✓		✓	✓	✓		✓	
	Végétaliser les espaces publics et développer la dimension écologique des aménagements	✓	✓	✓				✓			
	Conserver l'héritage du patrimoine bâti du site					✓		✓			
	Préserver la biodiversité et réaliser un espace vert central en pleine terre	✓	✓	✓		✓		✓			
	Favoriser une gestion écologique des ressources	✓	✓	✓			✓				
	Atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique	✓	✓		✓						
	Traiter spécifiquement la pollution des sols		✓	✓	✓						
	Favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle				✓	✓	✓				
	Promouvoir les activités et les usages en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création					✓	✓			✓	
	Renforcer l'accès aux équipements sportifs et de loisirs		✓					✓	✓		✓
2.3 Organiser les mobilités et encourager les modes de déplacement actif	Tisser un maillage dédié aux circulations douces							✓	✓		
	Reconnecter le fort avec la ville					✓	✓		✓		✓
	Intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare GPE					✓			✓		
	Mutualiser et optimiser les zones de stationnement								✓		

3.2.3 OAP sectorielle n°3 Pont de Stains - Aubervilliers

3.2.3.1 Contexte



Le secteur du Pont de Stains à Aubervilliers est une zone à fort enjeux de reconversion. Il est au cœur de nombreuses transformations urbaines liées à l'arrivée de la station de métro Aimé Césaire (ligne 12) ainsi que de la mutation de la ZAC Canal, rive gauche. Il tend à devenir une nouvelle centralité accueillant une mixité de fonctions.

Le secteur, situé de part et d'autre du canal Saint-Denis et marqué par la présence de nombreuses activités industrielles. Ces dernières marques encore le secteur avec une importante pollution des sols détectée et estimée. La présence du canal et d'espaces verts, tels que le parc Aimé Césaire, en fait pourtant une clef de voûte majeure de la continuité paysagère et écologique du canal, au service de la biodiversité. Fortement imperméabilisé, il s'agit d'un secteur impacté par le phénomène d'îlot de chaleur urbain et ce malgré la présence du canal comme corridor de rafraîchissement. Du fait de la cohabitation de nombreuses fonctions et flux liés, notamment économiques, le secteur du pont de Stains est également en proie à des problématique de congestions sur les espaces publics.

3.2.3.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à accompagner ces mutations qui font de ce quartier un pôle où les enjeux de mixité des fonctions économiques et résidentielles deviennent croissants. L'OAP fixe un objectif de **développer un quartier fonctionnellement mixte et apaisé**, profitant de l'arrivé du métro, répondant aux orientation n°5 et 7 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. Il s'agit d'inviter au développement d'un secteur habité et non seulement traversé, offrant les services nécessaires à une populations résidente.

L'OAP entend également maintenir et **faire monter en qualité les sites d'activités stratégiques** du secteur en application des orientations de l'axe 3 du PADD – Pour un développement économique au service de l'intérêt général du territoire, ainsi que l'esprit historiquement industriel du quartier.

Ce quartier charnière est en situation de **mieux le relier au centre-ville d'Aubervilliers comme au secteur Sud Plaine – Campus Condorcet voisin et à Paris**, pour les différents modes de transport, conformément à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

Enfin, pour affirmer les orientations de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance, la reconfiguration participera à **étendre la continuité écologique du canal et à développer des îlots de fraîcheur** en assurant la désimperméabilisation, végétalisation et renaturation des espaces publics et privés.

3.2.3.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pont de Stains / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Créer une polarité urbaine au pied du métro	Requalifier les grands axes routiers							✓	✓		
	Améliorer les accès et l'insertion de la passerelle existante							✓	✓		
	Créer de nouvelles circulations piétonnes								✓		
	Développer un quartier mixte				✓	✓		✓			
	Développer les activités économiques de proximité en rez-de-chaussée					✓				✓	✓
	Prévoir de la logistique de proximité au service des habitants et usagers					✓					
2.2 Affirmer la vocation économique du site	Diversifier et valoriser les activités économiques existantes					✓				✓	✓
	Maintenir la dominante économique faire monter en gamme les activités et requalifier la zone d'activité existante									✓	✓
	Préserver le patrimoine industriel							✓			
	Renforcer le transport fluvial et le lien avec les zones d'activités	✓				✓				✓	
	Accueillir les activités artisanales en rez-de-chaussée					✓				✓	✓
	Valoriser le parcours résidentiel des entreprises par la création d'un équipement économique									✓	
2.3 Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers	Aménager un espace public central et confortable prenant appui sur un carrefour lisible et apaisé							✓	✓		
	Participer au rafraîchissement de l'espace public et améliorer la gestion des eaux pluviales	✓	✓	✓							
2.4 Renforcer les continuités écologiques et s'ouvrir vers le grand paysage	Créer un espace vert de proximité et améliorer la qualité paysagère de ceux existants	✓		✓		✓		✓			
	Ouvrir les parcs vers le Canal-Saint-Denis		✓	✓				✓			
	Aménager les berges du canal		✓	✓				✓	✓		
	Développer la trame verte et bleue dans les opérations de construction	✓	✓	✓							

3.2.4 OAP sectorielle n°4 Marcreux - Aubervilliers / Nouvelle OAP

3.2.4.1 Contexte

Le secteur Marcreux est situé au nord de la ville d'Aubervilliers. Ce secteur de 15,2 hectares est situé le long du canal, au sud de l'A86 et de la ligne de RER B et Transilien K. Il témoigne du passé productif de la ville. De nombreuses activités industrielles et artisanales sont encore présentes. Il constitue un site clé dans la stratégie de préservation des zones d'activités au sein de Plaine Commune. L'enjeu est d'accompagner la mutation du site vers plus de mixité tout en conservant sa vocation productive, industrielle et artisanale.



La localisation du site implique des pollutions atmosphériques et sonores importantes dont le projet de mutation doit tenir compte. La présence du canal et du parc Eli Lotar (noyau secondaire de biodiversité) fait de ce site un lieu clé pour amplifier les continuités écologiques et les espaces de pleine terre. Ces éléments de la Trame verte et bleue participent aussi à la réduction des îlots de chaleur urbain, dont l'enjeu est fort sur le site au vu de son historique.

3.2.4.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à accompagner la mutation de ce quartier par **une diversification fonctionnelle avec la création de logement et d'un équipement public au sud ainsi que par une requalification du maillage viaire**. Cette mixité fonctionnelle est localisée au sud afin de permettre, au nord, le maintien de la vocation économique du site. Cette orientation dans les **orientations n°5 et 7 du PADD** – Développer des quartiers vivants et multifonctionnel et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.

En prévoyant la production d'environ 1 600 logements, ce secteur constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale de logements. Cela représente 4,6% de l'objectif de 3 500 logements par an mentionné au document PLH 2022-2027.

L'OAP a pour objectif le **maintien des activités économiques sur la frange nord** du secteur notamment les activités de studios de cinéma. Cela s'accompagne par une mutation du tissu vers une plus grandes qualité architecturale. Cet objectif s'inscrit dans les **orientations n°9 et 10 du PADD** – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP fixe des **objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs** : continuité des espaces verts réalisés dans le cadre de la ZAC Port Chemin Vert immédiatement au sud du secteur, renforcement de la trame verte et bleue et de la végétalisation des espaces extérieurs. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des **orientations n°1, 3 et 7 du PADD**, relatives à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de p**rendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore. Cela s'inscrit dans l'orientation **n°2 du PADD** – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.4.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Marcreux / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Affirmer la vocation économique du nord du site	Maintenir et valoriser les activités et industrielles du site									✓	
	Faire muter le tissu d'activités vers une plus grande qualité architecturale										✓
2.2 Permettre la diversification des fonctions au sud du site	Travailler l'interface fonctionnelle avec la ZAC Port Chemin Vert			✓	✓	✓					
2.3 Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage	Aménager deux parcs promenade	✓		✓				✓			
	Aménager un recul paysager le long du canal			✓				✓			
	Préserver les cœurs d'îlots végétalisé	✓		✓							
	Prendre en compte le plan de végétalisation et de rafraichissement	✓		✓				✓			
2.4 Renforcer et requalifier le maillage viaire	Requalifier les grands axes routiers							✓	✓		
	Créer de nouvelles circulations piétonnes							✓	✓		
	Créer une nouvelle voie dans la ZAC Port Chemin Vert							✓	✓		
2.5 Prendre en compte les enjeux de santé environnementale	Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique		✓								
	Limiter l'exposition au bruit		✓								

3.2.5 OAP sectorielle n°5 ex-Parfumeries Piver – Aubervilliers / Nouvelle OAP

3.2.5.1 Contexte

Situé le long d'une avenue très empruntée, et ce depuis l'Antiquité, le site des anciennes parfumeries L.T. Piver s'est développé une vocation industrielle au XIXème siècle, pendant l'urbanisation des quartiers de faubourg de Paris. Marqué par son passé ouvrier et industriel, il a accueilli des parfumeries jusqu'aux années 1970 avant de changer de vocation, jusqu'à accueillir un centre d'art dans les dernières années. Ce complexe industriel est doté d'une forte valeur patrimoniale, affichant les évolutions architecturales des usines de la première moitié du XXème siècle.



Le site desservi directement par les transports en commun et se situe le long d'un axe routier passant et vecteur de pollutions atmosphériques et sonores. Quasi intégralement imperméabilisé, ce site est particulièrement carencé en espace verts, tout en restant proche du Fort d'Aubervilliers, et sensible au phénomène d'îlot de chaleur urbain. De plus, en raison des diverses activités qui s'y sont succédées, des pollutions du sols ont été détectées et d'autres sont soupçonnées.

En lien avec l'extension des axes de transport avec l'arrivée du Grand Paris Express à la station Fort d'Aubervilliers, la nouvelle vocation du site est d'évoluer vers une mixité de fonctions associant habitat et équipements, ainsi que des activités artisanales, culturelles et créatives, en continuités avec sa dernière occupation.

3.2.5.2 Enjeux et principales orientations

L'enjeu principal du site est lié à son ouverture à de nouvelles fonctions diversifiées constitue une transformation à mener. Ainsi, en application des orientations de l'axe 2 du PADD – Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire, l'OAP prévoit de **créer un quartier mixte** associant **des logements variés et de qualité** (orientation n°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité), **de l'hébergement pour les publics spécifiques** (orientation n°6 : Accentuer l'hospitalité d'un territoire) ainsi qu'**un équipement scolaire** et **des activités en rez-de-chaussée**, permettant entre autres aux artisans et artistes ayant développé cette vocation sur le site de la faire perdurer de rencontre (orientations n°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, orientation n°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et orientation n°9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et orientation n°10 – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville). L'OAP prévoit la production de 30 logements en construction neuve (cela omet les logements et hébergements spécifiques créés dans les bâtiments à réhabiliter). Ce projet participe ainsi à l'effort territorial de renforcement de l'offre de logements à hauteur de 0,1% de l'objectif annuel de 3 500 logements.

De plus, pour suivre des objectifs de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance ainsi que ceux de l'orientation n°7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public, l'OAP vise à **enrichir la végétalisation du site** de façon à proposer une continuité avec la trame verte et bleue ainsi qu'en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'OAP vise également à la **mise en valeur du patrimoine bâti** présent dont l'intégrité est à préserver

Enfin, face à l'enjeu fort de pollution de l'air, des sols et du bruit, des **mesures de protections pour les populations** sont proposées par l'OAP, à intégrer dans la conception des projets d'aménagement et de construction, en cohérence avec l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.5.3 Justifications des orientations l'OAP par rapport aux objectifs du PADD

OAP Ex-Parfumeries Piver / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
Aménager un ensemble urbain mixte et renforcer l'offre d'équipements publics	Proposer une mixité fonctionnelle					✓					
	Offrir différentes formes d'habitat répondant aux besoins de plusieurs générations				✓						
	Développer une nouvel équipement scolaire polyvalent					✓					
	Développement d'un socle de rez-de-chaussée actifs promouvant les activités culturelles et créatives					✓				✓	✓
Permettre une nouvelle porosité transversale et renforcer la trame verte	Ouvrir des venelles diurnes pour les modes de déplacement actifs		✓						✓		
	Enrichir le paysage de l'îlot à l'aide d'opérations de végétalisation	✓	✓					✓			
	Renforcer la trame verte en lien avec les noyaux de biodiversité voisins et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et la pollution des sols		✓	✓							
Valoriser le patrimoine bâti	Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant	✓					✓	✓			
	Permettre l'évolution des usages des bâtiments par surélévation dans le respect de l'intégrité patrimoniale du site	✓					✓	✓			
	Privilégier des modes de construction économes en ressources et limitant les nuisances	✓	✓								
	Veiller à l'enrichissement du paysage en cas de démolition partielle	✓	✓	✓							
Protéger la santé des populations habitantes et usagères	Protéger les populations résidentes et usagères du bruit et de la pollution atmosphérique		✓		✓						
	Assurer la compatibilité des usages avec la pollution des sols		✓								

3.2.6 OAP sectorielle n°6 Villa Charles - Epinay-sur-Seine

3.2.6.1 Contexte



Cette OAP concerne un site existant à dominante économique dans la commune d'Epinay-sur-Seine.

Cet espace constitue un site à enjeux pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Il dispose de plusieurs atouts : la présence de la Seine et la proximité d'une polarité urbaine à l'intersection de l'avenue de la République et du boulevard Foch (carrefour des Mobiles). Cette situation permet d'envisager l'évolution du site en lien avec la poursuite de l'aménagement des berges de Seine.

3.2.6.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP vise à renforcer les continuités urbaines et paysagères en s'appuyant sur ses atouts et ses proximités immédiates. Les principales orientations consistent à :

- renforcer l'accessibilité de la Seine et son chemin de halage depuis le carrefour des Mobiles, dans le prolongement de l'impasse Charles ;
- assurer la continuité visuelle de l'impasse Charles vers la Seine ;
- adapter l'implantation et la morphologie des constructions à la présence de la Seine et du tissu pavillonnaire existant.

Ces trois orientations visent donc à créer des liens et des percées visuelles vers la Seine, dans le but de répondre à l'orientation n°5 du PADD qui définit que « *Plaine Commune s'attachera à renouer avec le fleuve […] dont certains secteurs bénéficieront à cette fin d'une attention particulière, notamment les Berges de Seine à Epinay-Sur-Seine »*.

Ces objectifs sont également en accord avec l'orientation n°7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public en *remettant en valeur les grands éléments de paysage*, comme la Seine. Le troisième objectif fait aussi référence à l'orientation n°5 du PADD, qui définit que l'urbanisation « s'*articule avec l'existant ».*

Enfin, permettre des traversées depuis la ville vers le chemin de la Halage le long de la Seine a pour but de favoriser les modes actifs, et de répondre à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.6.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Villa Charles / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 L'accès et les transparences vers la Seine	Assurer le prolongement visuel de l'Impasse Charles et de la Rue des Acacias					✓		✓			
	Donner un accès vers la Seine dans le prolongement de l'Impasse Charles					✓		✓			
	Les emprises bâties sur la parcelle et l'implantation des façades valoriseront et mettrons en scène les berges					✓		✓			
2.2 La transition avec le tissu pavillonnaire existant	La transition avec le tissu pavillonnaire existant				✓						

3.2.7 OAP sectorielle n°7 Orgemont – Epinay-sur-Seine / Nouvelle OAP

3.2.7.1 Contexte



Cette OAP concerne le quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine, qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

Le site d'Orgemont s'étend sur 38,9 hectares. Le quartier d'Orgemont est conçu sur le modèle des grands ensembles de tours et de barres. Il a préservé des espaces végétalisés, bien que de grands axes routiers participent à leur fragmentation. Exception faite de quelques grandes nappes de stationnement, ou des équipements publics extérieurs (terrain de sport, cheminements piétons, etc.), l'imperméabilisation du secteur est faible ce qui permet de limiter considérablement l'effet d'îlot de chaleur urbain et favorise la gestion des eaux pluviales.

Les espaces verts accessibles au public sont nombreux sur le site et participent à faire du quartier un axe important pour la traversée des espèces animales entre la Seine et le lac d'Enghien. À ce titre, et du fait de la continuité de ces espaces verts dans cet axe nord-sud, le quartier est intégralement considéré dans une continuité écologique.

Le faisceau du RER C, ainsi que les axes routiers N310, N311, 14 et la rue Félix Merlin sont concernés par des dépassements de seuils en matière de pollution sonore et des périmètres de vigilance pour la qualité de l'air du fait du trafic important qu'ils accueillent. La pollution des sols est faible sur ce secteur et le risque de ruissellement est limité du fait de la faible imperméabilisation du secteur.

3.2.7.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à encadrer les évolutions du quartier, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain. Elle vise notamment à conforter les objectifs suivants :

- **étendre le parc d'Orgemont existant**, dans le but de le conforter comme espace vert public vecteur d'usages et de mobilités douces pour les habitants du quartier (orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, notamment *« la programmation d'espaces verts dans chaque quartier devra être poursuivie* » et orientation n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public), d'adapter le quartier à la multiplication des futures crises à travers une approche globale du rafraîchissement des espaces publics (orientation n°1 du PADD) et de conforter les continuités écologiques tout en renforçant la trame verte et bleue (orientation n°3 du PADD) ;
- **programmer la construction de nouveaux logements dans le cadre du NPNRU** avec une part d'accession libre et sociale et de locatif libre et social ce qui contribue à l'accès de tous à des logements divers et de qualité (orientation n°4 du PADD). L'OAP prévoit une programmation de plus de 1 700 logements (presque 120 000 m² SDP) ;
- **assurer des volumétries diversifiées des nouvelles constructions** permettant de s'intégrer en fonction du contexte urbain, le quartier ayant la particularité d'être composé à la fois d'ensembles de constructions d'après-guerre et d'habitat pavillonnaire (orientation n°5 du PADD relative aux formes urbaines et aux grandes figures urbaines*) ;*
- **permettre ponctuellement des constructions plus hautes que la moyenne prévue dans l'OAP** tout en gardant une cohérence avec les bâtiments existants du quartier, dans le but de libérer de l'emprise au sol au profit d'espaces végétalisés et de pleine terre (orientation n°1 du PADD visant à la réduction des consommations foncières et orientation n°5 du PADD relative aux formes urbaines et aux grandes figures urbaines) ;

- **renforcer l'offre d'équipements publics et privés**, notamment scolaires, **et de commerces de proximité** au sein du quartier (orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels) ;
- **favoriser le développement des modes de déplacement actifs** (marche, cycle) dans le quartier et réduire la place du stationnement au sein des espaces publics (orientation n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés).
- **favoriser le réemploi dans les constructions neuves** (orientation n°1 du PADD visant à réduire l'utilisation des matériaux neufs […], et à favoriser le recours aux matériaux issus de l'économie circulaire […] et orientation n°9 du PADD qui accompagne la structuration d'une démarche locale de métabolisme urbain ;
- **favoriser le développement d'espaces de logistique de proximité** (orientation n°9 du PADD) ;
- **améliorer la santé environnementale**, en privilégiant l'implantation des nouvelles constructions à l'intérieur du quartier, moins impacté par les pollutions sonores et atmosphériques liées aux grands axes routiers qui longent et traversent le quartier au nord (orientation n°2 du PADD).

3.2.7.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Orgemont / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Développer une programmation mixte d'habitat, d'équipements publics, de commerces et des espaces publics	Développer une programmation mixte d'habitat / équipements / commerces				✓	✓					
	Engager la modification / création d'espaces publics							✓			
	Développer des espaces de logistique de proximité									✓	
2.2 Réduire l'artificialisation des sols et engager une démarche d'économie circulaire au sein des constructions	Reconstruire in situ sur des emprises plus faibles afin de réduire l'artificialisation des sols en faveur de la pleine terre	✓		✓							
	Intégrer des démarches de réemploi et de recyclage des matériaux au sein de la conception des constructions neuves, des espaces publics et du mobilier urbain	✓									
2.3 L'extension du parc d'Orgemont	Étendre le parc pour créer des liens avec les éléments paysager du grand territoire	✓	✓	✓							
	Étendre le parc pour rafraîchir et équiper le quartier	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
	Réorganiser le bâti pour étendre le parc et multiplier ses accès	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
2.4 – Les trois principes du Parc d'Orgemont	Principes du parc d'Orgemont : Diffuser	✓	✓	✓		✓		✓	✓		✓
	Principes du parc d'Orgemont : Habiter				✓	✓					
	Principes du parc d'Orgemont : Équiper					✓					
	Les opérations en lien avec le parc							✓	✓		
2.5 – Le secteur Sud Est de la rue Felix Merlin « secteur des écoles »	Démolition / reconstruction d'une école aux abords du Parc, réhabilitation / démolition partielle d'écoles élémentaires le long de la rue Felix Merlin					✓					
	Réorganiser et créer des rez-de-chaussée commerciaux le long de la rue Felix Merlin					✓					

	Créer des venelles piétonnes maillant le secteur							✓	✓		
	Créer des voies reliant la rue Felix Merlin à la rue d'Orgemont							✓			
2.6 – Les secteurs « Gros Buisson » et « Nord Marseille »	Créer une voie piétonne reliant la rue de Marseille à la route d'Argenteuil							✓	✓		
	Élargir la rue de Lille et créer une liaison avec la rue de Lille							✓	✓		
	Relier la rue de Lille à la rue des Carrières avec une voie apaisée, paysagères et propice aux modes actifs							✓	✓		
	Réhabiliter / transformer des équipements scolaires					✓					
	Construire des logements collectifs avec rez-de-chaussée actifs sur certains terrains					✓					
2.7 – Le traitement des limites et des clôtures	Clarifier les emprises foncières de chacun des secteurs du quartier					✓		✓			
	Privilégier les continuités paysagères entre les terrains privés et le parc		✓	✓							
	Encadrer le traitement des clôtures pour les autres terrains, les dissimuler en les végétalisant			✓				✓			
2.8 – Les hauteurs et formes bâties existantes	Respecter la diversité d'habitat existant et s'appuyer sur le déjà-là pour intégrer les constructions neuves au contexte urbain					✓					
	Préserver les éléments et ensembles bâtis à protéger / mettre en valeur repérés au sein du PLUi					✓					
2.9 – Des émergences en cohérence avec les tours existantes	Construire du logement en hauteur pour libérer de l'emprise au sol afin de favoriser la pleine terre, les espaces verts, et la création de vues / liaisons vers le parc	✓		✓	✓	✓		✓			
	Encadrer les hauteurs maximums en fonction des tours existantes afin de conserver une cohérence globale de l'architecture du quartier				✓	✓					
2.10 – Les constructions au sein du « secteur des écoles »	Privilégier des implantations en peigne afin de ménager des percées visuelles et paysagères vers le parc depuis les espaces publics			✓				✓			
	Développer des hauteurs et types d'habitats variés (tours, barres, maisons de ville) afin d'assurer une cohérence avec le contexte				✓	✓					
2.12 – Améliorer la santé environnementale	Protéger les populations des pollutions sonores		✓		✓						
	Protéger les populations des pollutions sonores		✓		✓						

3.2.8 OAP sectorielle n°8 Babcock – La Courneuve

3.2.8.1 Contexte

Cette OAP concerne le site Babcock, ancienne friche industrielle d'une surface d'environ 4 hectares, située au Sud de La Courneuve en limite d'Aubervilliers.



Le secteur comprend un patrimoine industriel rare qui est conservé et reconverti dans le projet de requalification et d'aménagement de la friche en nouveau site urbain et culturel. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Le patrimoine culturel et social que le site incarne, sa position à l'interface entre le territoire intercommunal et le réseau de transport métropolitain, font de ce secteur un projet phare de l'affirmation du patrimoine industriel et du renouveau culturel et créatif du territoire.

3.2.8.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP sectorielle Babcock répond à plusieurs enjeux ;

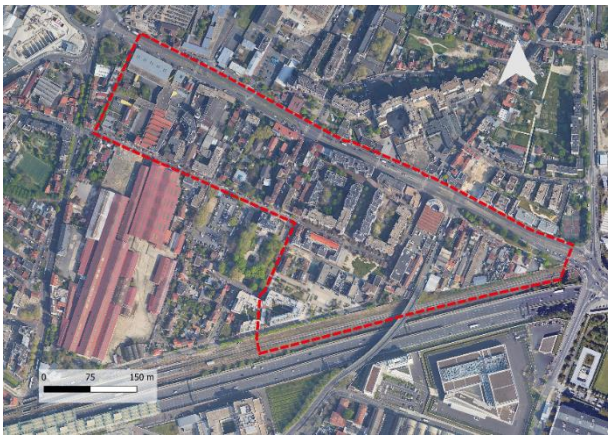
- la valorisation du patrimoine architectural existant afin de créer une nouvelle polarité à deux échelles, métropolitaine et locale, ce qui répond à **l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartier vivants et multifonctionnels**, et **orientation n°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontres** notamment avec comme base programmatique la culture et la création ;
- développer l'offre de logement pour la population à proximité d'un bassin d'emplois afin de répondre à **l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité** ;
- améliorer la desserte des déplacements actifs vers les stations de transports en commun, conformément à l'**orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.**

3.2.8.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Babcock / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
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	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	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
2.1 Favoriser la création d'espaces publics rafraîchis et végétalisés et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages	✓	✓	✓				✓			✓
2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural						✓	✓			
2.3 Apaiser, requalifier et végétaliser le réseau viaire et les déplacements		✓	✓				✓	✓		
2.4 Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité des formes et des fonctions				✓	✓		✓		✓	
2.5 Limiter l'exposition des populations aux pollutions associées aux grandes infrastructures		✓		✓						

3.2.9 OAP sectorielle n°9 Champagnole-Mécano – La Courneuve

3.2.9.1 Contexte



Le secteur Champagnole-Mécano est situé entre la mairie de La Courneuve et le Pont Palmers. C'est un secteur dans le centre-ville en mutation avec un tissu urbain diversifié (pavillons, ancien sites industriels Champagnole et Mécano).

La proximité du site à l'A86, au faisceau ferroviaire et à l'axe routier majeur de la rue de la Convention implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants ou usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Le quartier fait le lien entre les 6 Routes et sa future gare du Grand Paris Express en 2023, les quartiers des 4000 à l'ouest, le quartier Convention au nord, et le quartier de la gare et Babcock au sud. Il doit jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents secteurs. Il est marqué par un tissu hétérogène en termes d'époque et d'usages. Le secteur concentre notamment de nombreuses constructions de briques et de meulières de la fin du XIXème et début du XXème siècle.

3.2.9.2 Enjeux et principales orientations

Les principaux objectifs de l'OAP sont les suivants :

- **permettre l'intensification du quartier de gare et la requalification des espaces publics** notamment sur les modes actifs et le rafraichissement en lien avec les orientations n°5 et 7 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public ;
- **affirmer son inscription en tant que relai du Territoire de la Culture et de la Création,** notamment au sein du site patrimonial Champagnole dans le sens de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **requalifier l'offre commerciale et de services pour créer des pôles de proximité**, toujours en lien avec l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **réduire l'expositions aux nuisances environnementales**, notamment liées aux infrastructures de transports afin de répondre à l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

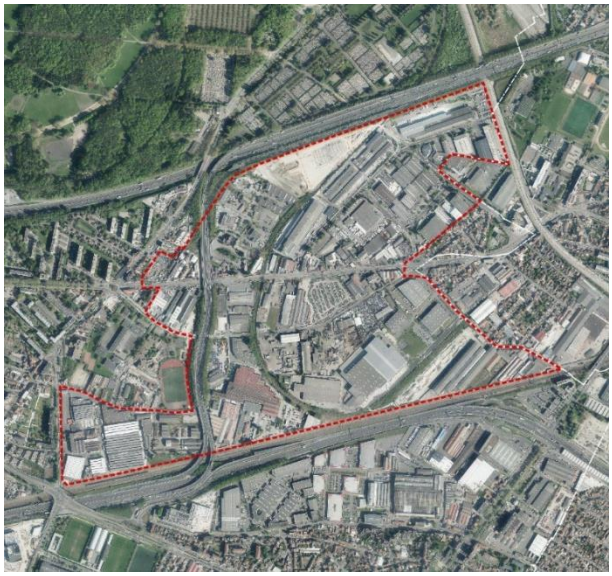
3.2.9.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Champagnole-Mécano / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	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	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	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
2.1 Améliorer la qualité des espaces publics	Aménager les espaces publics existants dans une optique paysagère et afin de faire émerger des lieux de rencontre intergénérationnels					✓		✓			
	Améliorer la qualité des cheminements piétons et cycles								✓		
	Clarifier le stationnement								✓		
	Améliorer l'accessibilité vers le site Babcock					✓		✓			
	Améliorer la qualité des espaces publics vers le Pont Palmers et en contrebas										
	Tirer parti de la position du pont Palmers pour assurer les liaisons écologiques			✓				✓			
2.2 Préserver et valoriser le patrimoine architectural	Préserver et mettre en valeur le patrimoine identifié au PLUi					✓		✓			✓
	mis en valeur par des cônes de vues les bâtiments structurants						✓	✓			
	veiller à des réhabilitations qualitatives des ensembles collectifs rue de la Convention	✓						✓			
	Conserver les éléments pavillonnaires				✓			✓			
2.3 Protéger et renforcer le paysage naturel en faveur de la biodiversité et du rafraîchissement	Préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots verts	✓	✓	✓				✓			
	Etendre les surfaces traitées en pleine terre	✓	✓	✓							
	Aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature et du paysage dans la ville et tendre vers une moindre imperméabilisation des sols	✓		✓				✓			

	Conserver et mettre en valeur les percées visuelles	✓						✓			
	Renforcer la végétalisation des espaces publics en application du Plan de végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓			
	Requalifier les espaces en friche aux abords de la voies ferrées	✓	✓					✓			
	Contribuer au renforcement des continuités écologiques et de la biodiversité	✓		✓							
2.4 Promouvoir la mixité des formes et des fonctions	Conforter la vocation de centre-ville par le maintien des équipements existants et leur mise en valeur					✓		✓		✓	✓
	Conforter la polarité commerciale de proximité du Passage du Progrès					✓				✓	✓
	Préserver les activités existantes et accompagner leur montée en gamme et leur requalification					✓				✓	✓
	Développer des fonctions d'enseignement supérieur sur le site des anciennes aciéries de Champagnole					✓	✓			✓	
	Préserver les fonctions résidentielles du tissu pavillonnaire				✓						
	Maintenir les caractéristiques architecturales fortes et l'enveloppe bâtie du patrimoine industriel					✓		✓			
2.5 Protéger la santé des populations	Réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique	✓	✓	✓	✓						
	Réduire l'exposition des populations au bruit	✓	✓		✓						

3.2.10 OAP sectorielle n°10 Mermoz – La Courneuve

3.2.10.1 Contexte



Cette OAP concerne le secteur Mermoz à La Courneuve, Zone d'activités économiques d'environ 90 hectares.

Elle est comprise entre le parc départemental George Valbon au nord et l'autoroute A1, au sud, la Zone d'activités économiques Rateau, l'autoroute A86 et le RER B au niveau du Bourget, à l'ouest le barreau de raccordement de l'A86 et à l'est, la rocade ferroviaire francilienne.

Le site est traversé par la départementale D30 et la ligne ferroviaire inactive des Bas Martineau qui se rattache à la rocade ferroviaire de la Grande Ceinture au niveau du Triangle de Verdun.

Le site fait face à des nombreux dysfonctionnements tel qu'un réseau viaire congestionné, inadapté et peu aménagé et la présence de friches et de délaissés urbains.

De nouvelles opportunités de développement s'offrent à ce secteur en mutation notamment avec le développement de la nouvelle gare du Grand Paris Express au Bourget et la mise en service du tramway T11.

Le secteur présente un enjeu général d'affirmation de la vocation économique de désenclavement, de de montée en gamme des activités économiques et de désimperméabilisation des espaces publics et des espaces extérieurs privés.

3.2.10.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **affirmer la vocation économique de la Zone d'activités économiques** par une densification du secteur et une monté en qualité des bâtis proposés. Cette orientation s'inscrit dans l'orientation n°10 du PADD – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **traiter les interfaces et mettre en valeur les franges de la Zone d'activités économiques, rafraichir la zone d'activité par des plantations, gérer les eaux de pluie à la source et renforcer la végétalisation et les continuités écologiques**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.,

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site**, notamment en s'appuyant sur la voie des Bas Martineau et la requalification des voies existantes. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.10.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Mermoz/ PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Affirmer la vocation économique du site par sa densification et sa montée en qualité	Encourager l'implantation de nouvelles activités et de logistique									✓	
	Renforcer la cohésion économique et sociale du site									✓	✓
	Densifier l'activité économique									✓	✓
2.2 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site	Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité, respectueux de l'environnement	✓		✓				✓			
	Améliorer l'ambiance urbaine de l'avenue Jean Mermoz							✓			
	Traiter les interfaces entre zones d'activité économique et zones résidentielles							✓			
	Mettre en valeur les franges de la ZAE			✓						✓	
2.3 Augmenter la qualité environnementale du site par la végétalisation et le rafraichissement	Renforcer la végétalisation du site et restaurer les corridors écologiques	✓	✓	✓							
	Gérer les eaux de pluie à la source		✓	✓							
	Favoriser la transformation des espaces de stationnement	✓	✓						✓		
2.4 Améliorer les déplacements et l'accessibilité du site	Requalifier et végétaliser les voies existantes	✓						✓			
	Requalifier les accès et les franchissements existants							✓	✓		✓

3.2.11 OAP sectorielle n°11 Quatre-Routes – La Courneuve

3.2.11.1 Contexte

Cette OAP concerne le secteur des Quatre Routes situé au Sud-Est de la commune de La Courneuve en limite d'Aubervilliers, Bobigny, Pantin et Drancy.



Il s'articule autour du carrefour du 8 mai 1945 qui constitue une centralité majeure à la fois en matière de commerces, de transports en commun (métro ligne 7, tramway T11, gare routière) et d'équipements. Les formes bâties sont variées et hétérogènes avec des logements collectifs le long des grandes avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier et des pavillons en second front.

Trois projets sont en cours sur le secteur : Ilot des Pointes, secteur du marché et îlot Daniel Féry.

3.2.11.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **renforcer le rayonnement de la centralité par la réalisation de plusieurs projets urbains**, la requalification des commerce et l'installation de nouveaux équipements. Cette orientation s'inscrit dans le cadre de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **végétalisation des espaces public et développement des cœurs d'ilot végétalisés dans le secteur pavillonnaire** afin de participer à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site,** notamment en reconnectant les Quatre-Routes au reste du territoire et **développer les déplacements actifs** sur le secteur en direction des transports en commun. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.11.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Quatre-Routes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	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	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	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
2.1 Traitement des espaces publics, paysagers et naturels	Aménager les espaces publics existants afin de favoriser la place de la nature en ville et d'améliorer la qualité paysagère du secteur	✓		✓				✓			
	Renforcer la végétalisation des espaces publics en application du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement	✓	✓	✓				✓			
	Favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement des projets urbains							✓			
	Construire des lieux de rencontre intergénérationnels permettant de réunir les populations.					✓	✓	✓			
	Aménager des cheminements piétons et cycles entre les secteurs d'habitations, les équipements, les secteurs de commerces et les stations de transports en commun					✓			✓		✓
	Accompagner la requalification des axes structurants par des aménagements modes actifs et un développement de la nature en ville							✓	✓		
	Rendre visible les axes de rabattement vers les gares					✓			✓		
	Préserver et mettre en valeur les cœurs d'ilots verts et ouverts des espaces pavillonnaires et collectifs	✓		✓	✓						
	Conforter la continuité écologique des rues Racine, Molière et Corneille par des aménagements adaptés			✓							
2.2 Mixité des formes et des fonctions	Conforter la polarité commerciale des Quatre-Routes					✓				✓	
	Préserver les linéaires de commerces en rez-de-chaussée le long des axes identifiés					✓				✓	✓
	Préserver le tissu pavillonnaire et parcellaire existant en maintenant des cœurs d'îlots non-bâtis	✓		✓	✓						
	Limiter la hauteur des constructions à proximité de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Roues							✓			
	Densifier le long des grands axes				✓	✓					
	Développer un ou plusieurs espaces de logistique de proximité					✓					
	Protéger / mettre en valeur le patrimoine bâti identifié au PLUi								✓		
2.3 Santé environnementale	Mettre en œuvre les principes de santé environnementale dans les projets d'aménagement et de constructions		✓		✓						

3.2.12 OAP sectorielle n°12 Quartier de la Mairie – La Courneuve

3.2.12.1 Contexte



Le périmètre 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.

Le quartier de la mairie fait le lien entre les Six-Routes et sa future gare, et les 4000 au nord et à l'ouest, avec le quartier Convention au nord-est, et la gare RER et le quartier de la gare au sud. Il devrait ainsi jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents quartiers.

C'est un secteur mixte où cohabitent habitat, emplois, équipements et services. Malgré l'hétérogénéité du bâti, le quartier possède un patrimoine urbain et architectural intéressant, qu'il soit d'origine industrielle (Mécano, Champagnole), domestique (maisons individuelles, immeubles HBM ou publique (hôtel de ville, anciens bains-douches désormais intégrés au Lycée Denis Papin, etc.).

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.

3.2.12.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à insuffler **une nouvelle densité de logements tout en maintenant l'habitat pavillonnaire existant**. Le secteur du Quartier de la Mairie à La Courneuve constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale de logements accessibles avec la construction d'environ 1 000 logements, 30% de logements locatifs sociaux et 10% de bail réel solidaire, prévue à terme. C'est une contribution de 2,9% à l'effort annuel déterminé au PADD : l'opération est à envisager avec la ZAC voisine des Six-Routes. Cette orientation s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité.

L'OAP participe au **renforcement de la fonction et de l'identité de centre-ville** de La Courneuve par la création d'espaces publics généreux, de lieux de rencontre fédérateurs et en soutenant l'intensité urbaine. Cela contribue à l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **végétalisation et rafraichissement des espaces public, développement les cœurs d'ilot végétaliser en pleine terre dans les futurs lots de la ZAC**, afin de participer à la trame verte et bleue et aux continuités écologique. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin d'**améliorer les déplacements et l'accessibilité du site, notamment en désenclavant l'ilot de KDI par la poursuite du mail de l'Égalité vers l'Ouest et les modes actifs depuis la gare de RER B**. Cela s'inscrit dans les orientations n°7 et 8 du PADD notamment Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

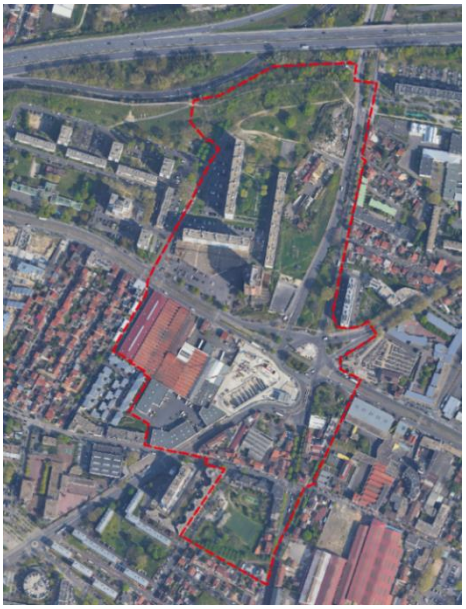
L'OAP fixe aussi des orientations en matière de **protection de la santé humaine et prévention des risques** et répond à **l'orientation n°2 du PADD** – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.12.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Quartier de la Mairie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
1 Destination des construction et usage des sols	Promouvoir la mixité sociale par le logement				✓						
	Développer la mixité fonctionnelle					✓					
2 Morphologie et implantation des constructions	Constituer de nouveaux îlots variés marquant la nouvelle vocation du quartier		✓		✓						
	Signifier la séparation entre espace public et privé en ménageant l'implantation des constructions			✓				✓			
	Garantir la qualité et la réversibilité des espaces en rez-de-chaussée					✓				✓	
	Densifier par des hauteurs et un épannelage maîtrisés				✓						
3 Nature en ville	Développer et conforter la trame d'espaces verts publics	✓		✓				✓			
	Contribuer au rafraîchissement de l'espace public	✓	✓					✓			
	Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés	✓	✓	✓	✓						
4 Qualité urbaine et architecturale	Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité			✓				✓	✓		
	Soigner la qualité et l'aspect des constructions		✓			✓					
5 Déplacements et stationnement	Assurer la qualité des accès depuis les voiries							✓			
	Inciter à l'utilisation du vélo								✓		
	Anticiper la future desserte par les transports en commun								✓		
6 Réseaux et assainissement	Assurer le raccordement aux réseaux	✓									
	Mettre en œuvre un éclairage public moderne		✓	✓				✓			
7 Protection de la santé humaine et prévention des risques	Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique		✓								
	Prendre en compte et gérer la pollution des sols		✓	✓							

3.2.13 OAP sectorielle n°13 Six-Routes – La Courneuve

3.2.13.1 Contexte



Situé en limite communale de La Courneuve, le territoire du carrefour des Six-Routes est à la fois une entrée de ville marquée par le signal de la tour Entrepose, et un espace central entre des quartiers aux visages contrastés. La cité des 4000 Ouest et Nord, le parc départemental Georges Valbon et le centre-ville sont reliés par le carrefour des Six-Routes. Ce nœud majeur de La Courneuve est en pleine restructuration dans le cadre de la création d'une gare du nouveau réseau Grand Paris Express, devant participer à l'apaisement des flux routiers. Le développement d'un quartier mixte devra accompagner ces transformations de la physionomie du quartier.

Il s'agit d'un site relativement exposé aux pollutions atmosphériques et sonores et peu praticable pour les piétons et les cycles en raison de la concentration d'infrastructures de transport routières se rejoignant au carrefour des Six-Routes et autoroutière au nord, malgré la présence d'un vaste espace vert tampon séparant les habitations de l'autoroute A1. Cet espace herbacé et boisé, complété d'autres espaces verts comme le square du Moulin neuf au sud, contribue à atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain sur le secteur ainsi qu'à renforcer la biodiversité) et l'accès aux espaces verts. Néanmoins, du fait de l'omniprésence des routes, la connexion au parc Georges-Valbon pour les humains et autres espèces demeure difficile, et ce malgré le rôle de clé de voûte des Six-Routes pour la continuité écologique s'étirant du parc départemental au bassin de la Maltournée (Saint-Denis).

Par ailleurs, le secteur est marqué historiquement par la présence d'industries et entreprises, dont l'héritage se transmet avec l'emblématique tour Entrepose et plusieurs halles industrielles anciennes. Ces dernières présentent de grandes opportunités pour le développement d'énergies renouvelables.

3.2.13.2 Enjeux et principales orientations

En réponse à un enjeu d'intensification urbaine liée à l'arrivée du Grand Paris Express, l'OAP accompagne **le développement d'un quartier multifonctionnel** où environ 1 000 logements variés et destinés à différentes catégories de populations trouveront leur place (30% de logement social et 5% d'accession sociale en bail réel solidaire), ainsi que des commerces et activités, notamment en rez-de-chaussée, en application des orientations n°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels. Cette opération, contigüe à celle du Quartier de la Mairie, est parmi les plus contributrices à la création de logement sur le territoire : prises ensemble elles contribuent à 6,8% de l'objectif annuel de production de logements.

En matière de déplacement, **l'accessibilité et de l'ensemble du quartier aux modes de transports actifs est pensée en complément de la reconfiguration du carrefour** mise en œuvre par le département. Différentes orientations visant à renforcer les traversées et cheminement pour les piétons et cycles matérialisent l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

L'aménagement des espaces publics et privés est orienté par l'OAP vers des modèles qualitatifs, avec **une végétation maintenue et augmentée** devant participer au rafraîchissement des surfaces actuellement artificialisées, répondant ainsi aux orientations de l'Axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance et à l'orientation 7 – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. L'accompagnement de la réhabilitation de la tour Entrepose participe également à la mise en œuvre de cette orientation.

3.2.13.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Six-Routes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
1 Destination des construction et usage des sols	Promouvoir la mixité sociale par le logement				✓						
	Développer la mixité fonctionnelle					✓					
2 Morphologie et implantation des constructions	Secteur Salengro Nord – Résidence du Parc : habiter dans un paysage végétal à valoriser			✓	✓						
	Secteur centre – Pôle Gare « Grand Paris Express » : vivre dans un quartier mixte et connecté					✓		✓			
	Secteur ouest : accompagner la mutation d'anciens sites industriels				✓	✓					
3 Nature en ville	Développer et conforter la trame d'espaces verts publics			✓				✓			
	Contribuer au rafraîchissement de l'espace public	✓	✓	✓				✓			
	Protéger la biodiversité et la nature des îlots privés	✓		✓							
	Préserver et renforcer les continuités écologiques			✓							
4 Qualité urbaine et architecturale	Veiller à une insertion urbaine et paysagère de qualité			✓				✓	✓		
	Soigner la qualité et l'aspect des constructions		✓			✓					
5 Déplacements et stationnement	Assurer la qualité des accès depuis les voiries							✓			
	Inciter à l'utilisation du vélo								✓		
	Anticiper la future desserte par les transports en commun								✓		
6 Réseaux et assainissement	Assurer le raccordement aux réseaux	✓									
	Mettre en œuvre un éclairage public moderne		✓	✓				✓			
7 Protection de la santé humaine et prévention des risques	Réduire l'impact du bruit et de la pollution atmosphérique		✓								
	Prendre en compte et gérer la pollution des sols		✓	✓							

3.2.14 OAP sectorielle n°14 Jaurès-19 mars 1962 – L'Île-Saint-Denis

3.2.14.1 Contexte



Cette OAP concerne un site à dominante d'habitat et d'entrepôt dans la commune de L'Île-Saint-Denis. L'îlot centre-ville du secteur Jaurès constitue une opportunité pour la recomposition du quartier. Concentrant plusieurs atouts, notamment par sa localisation en centre-ville et la proximité de la Seine, la mutation de l'ensemble de l'îlot s'inscrit dans une logique globale de renforcement des centralités sur le territoire.

3.2.14.2 Enjeux et principales orientations

Conformément au PADD, l'îlot du secteur Jaurès constitue **un site stratégique** pour l'affirmation des objectifs liés à la **production de logement** et à l'**accès à des conditions satisfaisants d'habitat** pour tous, l'écologie, au bien-être, l'accessibilité et à la diversité économique. L'OAP vise à **conforter la centralité** du secteur et à **améliorer la qualité de vie des habitants et usagers du centre-ville de L'Île-Saint-Denis**.

Les principales orientations sont :

- **développer un programme mixte composé d'activités et d'habitat afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du site**, afin de répondre aux orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels. Avec 8 à 20 logements prévus à terme dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logement des opérations de renouvellement urbain, ce petit secteur participe à 0,05% de l'effort annuel prévu au PADD ;
- **renforcer la végétalisation et la désimperméabilisation** du secteur en créant des cœurs d'îlots végétalisés afin de renforcer le bien-être des habitants, afin de répondre aux orientations n°1 et 3 du PADD – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville ;
- **renforcer le front urbain le long de l'avenue Jean Jaurès** en adaptant la morphologie urbaine et en concentrant les activités en rez-de-chaussée, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **créer un nouveau maillage viaire** et poursuivre l'amélioration des continuités pour les modes actifs afin d'**apaiser l'espace public**, afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

La **création d'une quinzaine de logements** prévue sur le site, contribue sur un petit secteur à la programmation de logement du territoire.

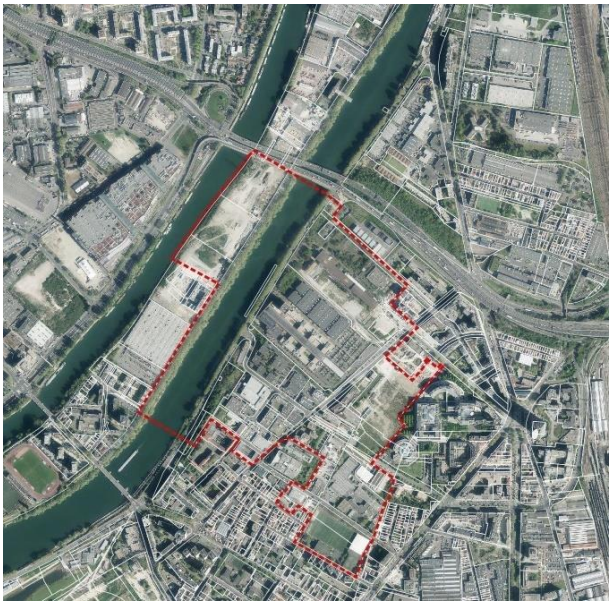
3.2.14.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Jaurès-19 mars 1962 / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Le parti d'aménagement	Création d'un alignement bâti en intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée et des logements en étage				✓	✓					
	Constituer un cœur d'îlot paysager avec des percées visuelles vers celui-ci depuis l'espace public	✓	✓	✓	✓						
	Aménager des axes de liaison piétons / vélos entre les voies	✓	✓					✓	✓		
	Réaliser un axe routier entre l'avenue Jean Jaurès et la place de la Libération							✓	✓		
2.2 Orientations particulières	Réserver une place conséquence de l'opération pour l'accueil d'activités économiques					✓				✓	✓
	Programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPNRU de L'Île-Saint-Denis				✓	✓					
	Assurer la perméabilité du secteur de par la création de liaisons transversales réservés aux modes actifs	✓	✓					✓	✓		
	Intégrer les constructions nouvelles de manière harmonieuse avec le tissu existant, envisager la piste de la réhabilitation / transformation des bâtiments existants				✓	✓					
	Aménager des ruptures et des rythmes et ruptures dans la façade pour permettre des percées visuelles vers les cœurs d'ilots et les interfaces entre							✓			

	espaces publics et privés										
2.3 Concevoir un aménagement respectant la biodiversité	Concevoir des implantations préservant les couloirs de circulations des espèces vivantes			✓							
	Limiter les matériaux réfléchissants afin de protéger les oiseaux de l'aveuglement			✓							

3.2.15 OAP sectorielle n°15 Village Olympique et Paralympique – L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.15.1 Contexte



Cette OAP concerne le site du Village Olympique et Paralympique (VOP), à cheval sur trois communes et appuyé sur deux projets antérieurs : la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis et le projet Universeine à Saint-Denis.

Situé à proximité de la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel et de quartiers d'habitat collectif en cours de rénovation, le site représente un espace-clef du renouvellement urbain en cours à Plaine Commune.

Le VOP a été conçu comme un quartier « réversible » :

- la première phase a accueilli les athlètes durant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 ;
- la deuxième phase, dite « héritage » consiste en la mutation des constructions afin de pérenniser ces dernières et de permettre la réalisation de plus de 2 000 logements dont environ 25% de logement locatif social. Le projet permettra également la création de nouveaux espaces végétalisés, la dépollution des sols et la mise en œuvre de mesures adaptatives liées à la proximité de l'A86.

3.2.15.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à promouvoir l'exemplarité du quartier en termes de développement durable, appuyée à la fois sur la réversibilité des installations, la réponse aux besoins des habitants du territoire ainsi que des exigences importantes quant aux performances environnementales des constructions et la création d'espaces paysagers et végétalisés.

Les principales orientations consistent à :

- **produire une offre diversifiée de logement répondant aux besoins présents et futurs en termes d'habitat et s'appuyer sur la diversité sociale et générationnelle**, dans le sens de l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité. Avec 2 100 logements et hébergements attendus à l'issue de la phase Héritage, le VOP est parmi les plus importants contributeurs à la production de logements à Plaine Commune. En moyenne la programmation de logements du secteur comprendra 35% de logements sociaux et environ 5% de logements spécifiques (hébergements), en particulier à destination d'étudiants. Cette opération exceptionnelle et unique en son genre représentera jusqu'à 6% de l'effort annuel consenti par le PADD. Elle permettra de dépasser les objectifs annuels moyens de production de logements habituellement fixés ;
- accompagner la production de logement par u**ne programmation de services, de bureaux, de commerces et d'équipements** permettant de répondre aux besoins des habitants et usagers dans le sens de l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ;
- **limiter l'impact des infrastructures existantes sur le confort et la santé des populations** par la création d'un mur anti-bruit et l'adaptation de la programmation, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé ;
- **créer une trame d'espaces publics**, support d'une mobilité durable et inclusive, permettant d'intensifier les continuités urbaines et de développer la place des mobilités durables, dans le

sens des orientations n°7 et 8 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable ;

- **renforcer la Trame verte et bleue en s'appuyant sur la présence de la Seine** et **développer la végétalisation et les qualités écologiques** du site et des constructions, dans le sens de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

3.2.15.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Village Olympique et Paralympique / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
3.1. Infrastructure et services urbains	Construction de murs anti-bruit sur l'A86		✓								
	Enfouissement et démantèlement des lignes électriques		✓					✓			
	Aménager les échangeurs Pleyel et Porte de Paris pour atténuer l'impact urbain et les flux, et de développer des nouvelles continuités en faveur des modes actifs		✓					✓	✓		
	Création d'une passerelle dédiée aux modes actifs reliant les deux rives de la Seine					✓		✓	✓		
3.2 Accessibilité et déplacement : un quartier relié à son environnement et support d'une mobilité durable	Un quartier relié au réseau métropolitain et régional d'offre de transport en commun								✓		
	Des voies apaisées et partagées entre automobiles et modes actifs							✓	✓		
	De nouvelles liaisons à destination des modes actifs, via la création de voies et d'espaces publics piétons et la réduction de la place de la voiture							✓	✓		
3.3 Espaces publics et végétalisation : révéler les qualités paysagères et écologiques du site	Créer de nouveaux parcs	✓		✓		✓					
	Aménager des espaces publics végétalisés, notamment sur les berges de Seine et en continuité du Boulevard Finot			✓		✓		✓			
	Développer de nouvelles continuités écologiques et paysagères	✓		✓							
	Aménager des vues vers la Seine et développer sa végétalisation afin de renforcer la trame verte et bleue			✓		✓		✓			
	Développer des cœurs d'ilots végétalisés favorables à la biodiversité			✓							
3.4 Mixité programmatique et diversité sociale	Développer des logements familiaux et des logements sociaux				✓	✓					
	Développer des bureaux et de l'activité tertiaire					✓					

	Développer de l'hôtellerie, de l'hébergement touristique et renforcer l'offre de loisirs					✓	✓				
	Développer des commerces et activités de service en rez-de-chaussée					✓		✓			
	Prévenir les risques et protéger les populations des pollutions atmosphériques et acoustiques		✓								
	Maintenir et réhabiliter les bâtiments remarquables au sein du secteur					✓					
	Rechercher l'exemplarité énergétique du quartier	✓									

3.2.16 OAP sectorielle n°16 Jules Vallès – Pierrefitte-sur-Seine

3.2.16.1 Contexte



Le secteur Jules Vallès est un site à dominante d'activités économiques, aujourd'hui partiellement en friche, situé à proximité du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine mais au Sud de la Grande Ceinture, de part et d'autre de la rue Jules Vallès. Il comprend également quelques constructions à usage d'habitat individuel.

Il est délimité par les infrastructures ferroviaires (T11, RER D, T5) et la rue Pierre de Geyter. Des travaux importants portant sur les infrastructures de transports collectifs et le maillage viaire ont été récemment réalisés, renforçant l'accessibilité du site.

Le secteur est fortement imperméabilisé et l'effet de l'îlot de chaleur urbain y est particulièrement important. Le secteur manque d'espaces végétalisés publics ou privés.

3.2.16.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **accompagner la mutation de ce quartier** par une diversification fonctionnelle avec la création de logements, de services de proximité, ainsi que par une requalification du maillage viaire. Cette mixité fonctionnelle est localisée à l'ouest afin de permettre, à l'est, le maintien de la vocation économique du site. Ces deux orientations s'inscrivent dans les orientations n°5 et 9 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnel et Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de logement en prévoyant la construction d'environ 500 logements dont un quart de locatif social, représentant ainsi jusqu'à 1,4% de l'effort annuel.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **continuité entre les différents parcs, squares et jardins existants**, **renforcement de la Trame verte et bleue et végétalisation et rafraichissements des espaces extérieurs**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au dérèglement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de **prendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore, notamment par l'élargissement de l'avenue Lénine pour mettre à distance de sources de pollutions. Cela s'inscrit dans l'orientation°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.16.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Jules Vallès / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Développer un quartier du quotidien, qualitatif, protégeant les populations et s'articulant avec les secteurs voisins	Un quartier habité		✓		✓	✓					
	Un quartier de proximité					✓					✓
	Un quartier productif					✓				✓	
2.2 2. Créer un socle commun d'espaces publics et apaiser les flux routiers				✓				✓	✓		
2.3 Partir de l'existant pour augmenter la place de la nature en ville et créer un quartier plus résilient au changement climatique, propice à la biodiversité	Préserver, valoriser et renforcer les éléments naturels dans le développement futur du secteur	✓	✓	✓				✓			
	Développer les ouvertures physiques et visuelles du quartier							✓			
	Améliorer la gestion des eaux pluviales	✓		✓							
	Participer au développement de la production locale des énergies renouvelables et de récupération.	✓									

3.2.17 OAP sectorielle n°17 Rues de Paris et Maurice David – Pierrefitte-sur-Seine

3.2.17.1 Contexte



Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pierrefitte-sur-Seine. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains implantés du 3 au 7 rue Maurice David et du 27 au 33 rue de Paris, jusqu'à l'allée Jean Vilar. Le long de la rue de Paris, le tissu urbain est caractérisé par une densité plus faible que son environnement direct.

La plupart des constructions implantées dans le secteur sont dans un état dégradé. Certaines constructions constituent un danger pour les habitants, les passants et les riverains. Le secteur est marqué par une importante artificialisation des sols. Les espaces végétalisés sont presque inexistants. Le renouvellement de ce secteur est donc particulièrement urgent pour la sécurité et la santé des populations.

3.2.17.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à a**ccompagner le renouvellement urbain de cet ilot en centre-ville** tout en prenant en compte les caractéristique urbaines et architecturales des environs. Elle permet de l**utter contre l'habitat indigne** ainsi que d'introduire de la mixité avec **des rez-de-chaussée à destination de commerces, de services et d'équipement**. Ces orientations s'inscrivent dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnel.

L'OAP contribue au **renforcement du maillage viaire à destination des modes actifs**, ce qui contribue à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

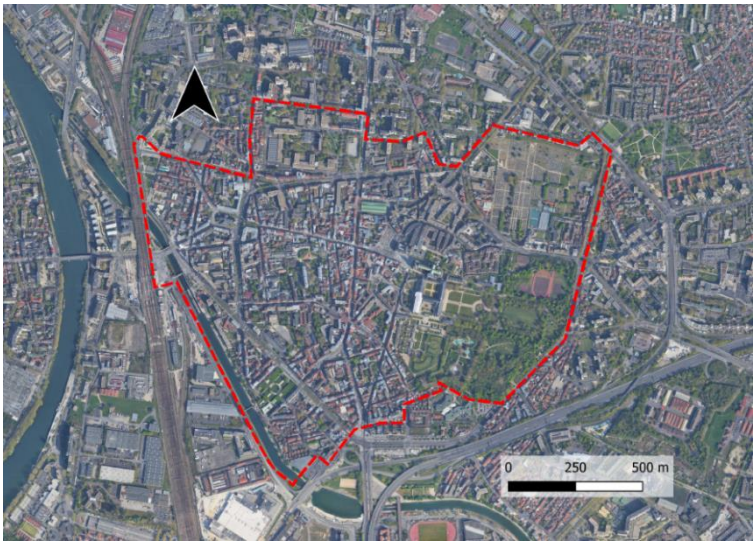
L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols par des cœurs d'îlots végétalisés et un espace végétalisé ouvert au public** ainsi que des cheminements modes actifs qui sont des supports de continuité écologique. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives à l'adaptation au dérèglement climatique, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.17.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Rue de Paris – Maurice David / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Destination générale, typologie des constructions et programmation	Développer de l'habitat collectif				✓						
	Créer un rez-de-chaussée actif			✓				✓		✓	✓
2.2 Composition et morphologie urbaines	Modérer la hauteur des constructions avec un épannelage progressif vers les grands axes					✓		✓			
	Construire un front urbain structurant					✓		✓			
	Ouvrir une percée visuelle depuis l'espace vert vers l'espace public		✓					✓			
2.3 Organisation viaire et déplacements	Créer et conforter des cheminements actifs supports de continuité écologique	✓	✓	✓				✓	✓		
	Renforcer la rue de Paris (parcours de fraîcheur)	✓	✓	✓				✓			✓
2.4 Qualité paysagère et environnementale	Créer un espace vert	✓	✓	✓		✓		✓			
	Conserver un cœur d'îlot paysager	✓	✓	✓		✓		✓			✓

3.2.18 OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis – Saint-Denis

3.2.18.1 Contexte



Le centre-ville de Saint-Denis est le principal pôle commercial, de transport, administratif et culturel du territoire. Sa qualité de bourg historique en fait le premier site du territoire en termes de patrimoine culturel, mais également un secteur où l'habitat est, plus qu'ailleurs, touché par des phénomènes découlant de la vétusté du bâti : l'habitat privé potentiellement indigne pouvait atteindre jusqu'à 30% des résidences principales dans certains secteurs en 2017 et la précarité énergétique y touche 5 à 10% des ménages (soit dans la moyenne du territoire). Par ailleurs, ces formes urbaines de bourg ancien et dense participent aussi à expliquer un déficit important en espace verts dans ce centre et une forte vulnérabilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Il n'empêche que le centre-ville de Saint-Denis continue à concentrer les commerces (avec un des plus grands marchés de France) et équipements (culturels et administratifs), confortant une position stratégique historique. Avec des équipements culturels métropolitains et administratifs locaux, il bénéficie d'une notoriété large qui complète une attraction liée à la basilique Saint-Denis. Cependant, les commerces du centre font face à une certaine déqualification avec une banalisation de l'offre. Une large ambition de redéveloppement du centre-ville, en se fondant sur ses qualités patrimoniales, son offre culturelle et une redynamisation commerciale a été lancée en 2014. En parallèle, une démarche d'étude pour la création d'un Site Patrimonial Remarquable est en cours.

Enfin, malgré un environnement urbain contraint, le centre-ville de Saint-Denis n'est pas moins doté de qualités écologiques et d'espaces verts intéressants. La forte prévalence du phénomène d'îlot de chaleur est contrebalancée par plusieurs espaces verts, cœurs d'îlots végétalisés ainsi que par le poumon vert que constitue le parc de la Légion d'honneur à l'ouest. Avec le cimetière voisin, ces espaces sont des noyaux de biodiversités primaire et secondaire stratégiques pour la continuité écologique reliant le parc départemental Georges Valbon au bassin de la Maltournée voisin du centre (Porte de Paris), mais également au square de Geyter au bord du canal. Le centre-ville, fortement imperméabilisé et situé sur le lit d'anciens rus comblés ou canalisé et proche de la Seine, est sensible aux risques liés au ruissellement, aux inondations et remontées de nappes.

3.2.18.2 Enjeux et principales orientations

Dans leur ensemble les premières orientations visent à **requalifier les espaces publics du centre-ville**, notamment les nœuds, et à **laisser la part belle aux modes de déplacement actifs**, en cohérence avec les **orientations n°7 et 8 du PADD** – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable. Le travail sur l'espace public doit également permettre de participer à sa végétalisation et rafraîchissement, et la protection des populations face aux pollutions liées au trafic, en application de **l'Axe 1 du PADD** – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

Le second chapitre de l'OAP porte sur le soutien à la **revalorisation commerciale et à l'attractivité du centre-ville**, confortant sa place comme quartier vivant et multifonctionnel (**orientation n°5 du PADD**). D'une part, les orientations portent sur le **soutien aux activités artisanales et commerciales en rez-de-chaussée**, pourvoyeuses d'emploi (**orientation n°9** – Favoriser les filières

qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux et **orientation n°10** – Offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville). De l'autre, elles insistent sur la **pérennité des équipements culturels métropolitains**, vecteur d'attractivité métropolitaine et renforçant l'hospitalité d'un territoire de rencontres (**orientation n°6**).

Un des enjeux centraux du centre-ville demeure la **résorption de l'habitat indigne et l'amélioration de la qualité de l'habitat**, les orientations du chapitre 3 répondent à l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et indirectement aux orientations 1 – Accélérer la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé, notamment en visant à l'amélioration des conditions sanitaires de l'habitat existant ainsi qu'à ses performances techniques.

Une grande part de l'OAP s'attèle à **conforter le paysage urbain exceptionnel du centre-ville de Saint-Denis**, en valorisant le patrimoine bâti comme naturel, ainsi qu'en portant vers une extension de la surface et de l'accessibilité de ce dernier. En proposant des orientations devant amener à l'amélioration des continuités écologiques et paysagères au centre-ville et en protégeant plusieurs cœurs d'îlots, l'OAP répond à l'orientation n°3 du PADD – La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville, mais également à l'orientation n°2 en protégeant la pleine terre existante (puits de carbone) et à l'orientation n°3 en renforçant l'accès à des espaces verts participant au bien-être et à la santé des populations.

Enfin, deux secteurs spécifiques sont traités dans l'OAP : le quartier Basilique, avec des enjeux d'amélioration de l'habitat portés par une opération de renouvellement urbain ; et le secteur de place du 8 mai 1945, vouée à devenir une nouvelle centralité.

Les orientations relatives à la revalorisation du quartier Basilique participent à la fois à améliorer l'habitat (orientation n°4 du PADD), revaloriser l'offre commerciale (orientations n°5 et 10), végétaliser les espaces sur dalle (orientation n°3) et préserver l'architecture remarquable du lieu (orientation n°7).

Concernant la place du 8 mai 1945, les orientations portent sur l'extension et l'unification des espaces publics ainsi que leur végétalisation (orientation n°1, 3 et 7), le développement d'équipements culturels (orientations n°6 et 9), le renforcement et l'intégration urbaine du site universitaire (orientation n°6) et valorisation des bâtiments patrimoniaux (orientation n°7).

3.2.18.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Centre-ville de Saint-Denis / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Préserver et accroître la qualité urbaine du centre-ville ainsi que sa praticabilité par tous les usagers	Requalifier les nœuds aux portes du centre-ville et traiter les interfaces							✓	✓		
	Conforter une extension urbaine du centre en ouvrant la ville sur le canal			✓				✓	✓		
	Apaiser et intégrer l'avenue Paul-Vaillant-Couturier							✓	✓		
	Rendre le centre accessible aux mobilités actives								✓		
	Apaiser la circulation motorisée dans l'espace public en cœur de ville et mettre en œuvre la végétalisation et le rafraîchissement des espaces publics pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain	✓	✓					✓	✓		
	Protéger la population aux abords des axes soumis aux pollutions sonores et atmosphériques		✓								
2.2 Pérenniser l'attractivité commerciale et artisanale historique	Affirmer le dynamisme de la « grande croisée » centrale comme axe de centralité commerciale et créative					✓		✓		✓	✓
	Conforter et accompagner le développement les équipements culturels métropolitains existants					✓	✓			✓	
	Renforcer la place de l'emploi en maintenant et développant les activités économiques					✓				✓	✓
2.3 Améliorer la qualité de l'habitat dans le centre-ville et lutter contre l'habitat indigne	Poursuivre et renforcer les opérations de résorption de l'habitat indigne	✓	✓		✓						
	Accompagner les propriétaires dans l'amélioration et l'entretien de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique	✓	✓		✓						
2.4 Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel du centre-ville	Constituer un maillage paysager dans le centre-ville en lien avec les noyaux de biodiversité proches	✓		✓				✓			
	Améliorer l'insertion des parcs dans l'espace vécu							✓	✓		

	Préserver les cœurs d'îlot végétalisés et les faire contribuer à la trame verte	✓	✓	✓							
	Assurer et protéger les vues proches comme lointaines sur des éléments patrimoniaux et culturels qui font l'identité du centre-ville de Saint-Denis						✓	✓			
	Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux, veiller à leur réhabilitation cohérente et respectueuse							✓			
3. Orientations sectorisées	3.1 Revaloriser le quartier Basilique			✓	✓	✓		✓	✓		✓
	3.2 Faire de la place du 8 mai 1945 un espace majeur du centre-ville et du territoire	✓		✓		✓	✓	✓		✓	

3.2.19 OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier – Saint-Denis

3.2.19.1 Contexte



Le secteur de la Plaine Saulnier, d'une superficie de 16,7 hectares environ, est localisé à Saint-Denis, entre le centre-ville, le quartier du Stade de France, la Plaine (Landy) et le quartier Pleyel. Il est situé à proximité d'autres secteurs de projet urbain tels que la ZAC de la porte de Paris et le secteur Pleyel. Il fait l'objet d'une opération d'aménagement, portée par la Métropole du Grand Paris : la ZAC Plaine Saulnier.

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 était initialement dédié à la production de gaz puis à la recherche par 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 ZAC.

La proximité de ces grandes voies lui assure une très bonne accessibilité routière. Toutefois elle génère des pollutions sonores et atmosphériques, ce qui implique des mesures conservatoires pour préserver les futurs habitants et usagers de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

Le site se situe à proximité des transports en communs existants. Il est également relié au quartier du stade de France et au RER B via la passerelle franchissant l'autoroute A1, réalisée à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. A terme, est envisagé un franchissement sous l'autoroute A86 qui permettra de relier le stade de France et le secteur au RER D.

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, le site de la Plaine Saulnier a accueilli le Centre Aquatique Olympique (CAO), équipement sportif pérenne.

3.2.19.2 Enjeux et principales orientations

En lien avec les objectifs du PADD, les principales orientations de l'OAP sont :

- inscrire le site de la Plaine Saulnier comme une nouvelle **centralité métropolitaine et territoriale**, autour du sport, des loisirs, de la santé et de l'hôtellerie, dans le sens de l'orientation n°6 du PADD ;
- dans le même temps, il s'agit également de b**âtir un quartier d'habitation alliant les différentes fonctions de la ville habitée**, contribuant à l'amélioration du cadre de vie de ses habitats et usagers, dans le sens des orientations n°4, 5 et 9 du PADD**.** De 1 000 à 1 500 logements sont prévus, représentant 3,6 % de la production territoriale annuelle de 3 500 logements, ainsi il s'agit d'une opération d'une importance majeure à l'échelle du territoire ;
- **améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain et créer une desserte interne au quartier** avec une forte végétalisation des voies tout en permettant un usage confortable des modes actifs afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD ;
- en complément de la desserte interne, **créer d'une large voie paysagère nord/sud animée par des usages extérieurs** autour du sport, permettant de rafraîchir le quartier et de renforcer la trame verte et bleue, répondant également aux orientations n°1, 3 ,7 et 8 du PADD ;
- au sud du secteur, **réaliser un parc public** venant à fois désimperméabiliser et rafraîchir le quartier, offrir des usages de loisirs sportifs, et le doter d'un aménagement spécifique le long de l'A86 permettant de mettre à distance les habitants du quartier et les usagers du parc, dans le sens des orientations n°1, 2, 3 et 5 du PADD ;

- **organiser les programmes et les formes urbaines de manière à protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques**, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD ;
- aux abords du secteur, **requalifier le boulevard Anatole France** afin de l'apaiser, et préfigurer sur le long terme l'ouverture d'une station de métro de la ligne 13, afin de répondre aux orientations n°7 et 8 du PADD.

3.2.19.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Plaine Saulnier / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 La programmation	Créer un quartier habité et mixte, comprenant des équipements scolaires ainsi que de l'activité économique autour du sport, du loisir et de l'hôtellerie				✓	✓					
	Ne pas programmer d'équipement sensibles ou d'habitat le long de l'autoroute A1		✓								
	Prévoir le développement d'espaces de logistiques de proximité									✓	✓
2.2 Mailler le territoire, renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de qualité	Créer un franchissement piéton sous l'A86 afin de créer des liaisons avec le RER D / le quartier du Landy								✓		
	Envisager une potentielle station intermédiaire de la ligne 13 de métro								✓		
	Requalifier, apaiser et planter le boulevard Anatole France	✓	✓					✓	✓		
	Organiser une trame d'espaces publics fortement paysagers et végétalisés Est / Ouest et Nord / Sud	✓	✓	✓				✓	✓		
2.3 La nature en ville	Développer une trame viaire paysagère nord / sud avec des aménagements permettant des usages (notamment sportifs) le long de celle-ci tout en rafraîchissant le quartier	✓	✓	✓				✓	✓		
	Développer un parc d'1,5 ha avec des aménagements sportifs non intensifs sur sa partie nord, et un cordon forestier sur sa partie sud permettant de mettre à distance de l'A86 les habitants et usagers du parc	✓	✓	✓		✓					
2.4 Composition urbaine et morphologie des constructions	Développer des formes urbaines et des programmations le long de l'A1 et de l'A86 permettant de protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques		✓					✓	✓	✓	✓
	Aménager une façade urbaine avec des rez-de-chaussée actifs le long du Boulevard Anatole					✓		✓			

	France requalifié											
	Travailler des rez-de-chaussée transparents afin de permettre des porosités visuelles vers les cœurs d'ilots végétalisés							✓				
	Implanter un groupe scolaire le long d'une voie apaisée					✓						
	Mettre en scène le CAO à travers un travail sur les espaces publics et les bâtiments autour de celui-ci						✓					
	Créer des épannelages et toitures variées permettant d'offrir une diversité de vues au sein des ilots et de traiter les vis-à-vis				✓	✓						

3.2.20 OAP sectorielle n°20 Pleyel – Saint-Denis

3.2.20.1 Contexte



Le secteur Pleyel occupe une position stratégique à l'échelle de Saint-Denis, de Plaine Commune et de la métropole du Grand Paris. Il est situé au carrefour de grands axes de communication desservant des pôles de développement majeurs de la métropole, notamment les autoroutes A1 et A86, ainsi que le faisceau ferré Nord.

Longtemps marqueurs de coupure avec le reste du territoire dionysien, ces grandes infrastructures sont au cœur aujourd'hui de projets de restructuration et de construction avec notamment la requalification de l'échangeur de l'A86 au nord du secteur, et la réalisation du Franchissement Urbain Pleyel (FUP) créant une liaison physique vers la station de RER D et support de mobilités au-dessus du faisceau ferré afin de relier les deux rives est-Ouest du territoire.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 (JOP) ont impulsé une première phase de mutation du quartier Pleyel avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel.

Avec cette première phase de développement urbain initiée pour accueillir les différents sites Olympiques implantés à proximité du secteur Pleyel (Village Olympique et Paralympique, Centre Aquatique Olympique et Stade de France), l'enjeu majeur du quartier est de continuer sa mutation en phase « héritage » des JOP afin de développer un projet urbain attractif, qualitatif et qui réponde aux différentes problématiques de ce secteur.

3.2.20.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP sectorielle vise à encadrer différents objectifs forts du projet Pleyel :

- **affirmer le secteur Pleyel comme un grand pôle de tourisme et de loisirs**, affirmant la position de Plaine Commune comme Territoire de la Culture et de la Création à l'échelle de la métropole accord avec **l'orientation n°6 du PADD qui repère le pôle de Pleyel comme un secteur de constitution d'offres hôtelières massives** ;
- saisir l'opportunité du fort développement de l'offre de transport en commun et de l'arrivée de la gare Saint-Denis Pleyel afin de **développer les mobilités actives**, d'**apaiser des voies** et de **requalifier la place de la voiture** au sein du quartier, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **proposer des formes urbaines singulières et construire un ou plusieurs immeubles de grandes hauteurs (IGH)** venant servir de repères au sein du territoire, afin de conforter l'intensité urbaine d'ores et déjà amorcée avec la réhabilitation et la réaffectation de la tour Pleyel et de l'immeuble de bureau construit à côté, et affirmer l'échelle métropolitaine de ce nouveau pôle, dans le sens des orientations n°5 et 6 du PADD ;
- **développer un quartier habité** sur la partie sud du secteur, améliorant le cadre de vie des habitants et des usagers, dans le sens des orientations n°4 et 5 du PADD, avec **730 à 780 nouveaux logements**, soit 2,2% de l'effort annuel de 3 500 nouveaux logements. Le projet tient une importance certaine dans la production de logement de l'Etablissement public territorial.

3.2.20.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pleyel / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Une programmation mixte et attractive	Au nord : une programmation mixte à colorimétrie d'hôtellerie et de loisirs et d'équipements publics ou privés visant à faire fonctionner le pôle touristique du nord francilien					✓	✓			✓	
	Au sud : une programmation autour de l'habitat				✓	✓			✓		
2.2 Le futur quartier Pleyel : entre centralité urbaine et quartier apaisé	Affirmer la centralité urbaine au nord du secteur à travers l'aménagement de places et parvis permettant d'accueillir un flux important de piétons, vélos et de transports en communs ;							✓	✓		
	Animer les places et parvis à travers des rez-de-chaussée actifs en lien avec les parvis, avec une programmation autour des loisirs et de la culture						✓	✓	✓		
	Affirmer cette centralité à travers la construction d'IGH accueillant des programmes d'hôtellerie					✓	✓				
	Affirmer un quartier apaisé au sud du secteur, à travers la réalisation de voies apaisées et largement plantées, tout en favorisant les modes actifs ;	✓						✓	✓		
	Contrôler les flux motorisés en les déportant sur des grands axes structurants					✓		✓	✓		
	Développer des espaces de détentes, vecteurs d'usages ludiques dans l'espace public ;							✓	✓		
	Implanter les constructions de manière à protéger les populations des nuisances acoustiques du faisceau ferré ;		✓								
	Concevoir des opérations vertueuses en terme de sobriété	✓									
2.3 Une gestion vertueuse des mobilités	Concentrer la voiture sur certains axes stratégiques, permettant d'apaiser les autres voies du quartier et d'y limiter la place des transports motorisés							✓	✓		

	Développer des centrales de mobilités pour les voitures et vélos, et favoriser leur réalisation en superstructure afin de permettre leur réversibilité	✓							✓		
2.4 La végétation des espaces publics	Réaliser un parc de pleine terre en prolongement de celui réalisé lors de la première phase	✓	✓	✓		✓					
	Aménager des parcours frais et planté, dans le cadre du plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune	✓	✓	✓				✓	✓		
	Favoriser le développement d'une boucle écologique en s'appuyant noyaux repérés au sein de la trame verte et bleue autour du carrefour Pleyel	✓	✓	✓							
	Favoriser une cohérence de l'aménagement des espaces de pleine terre et de la végétalisation des espaces publics sur deux périmètres nord et sud, à travers la mutualisation des coefficients de Nature en Ville	✓	✓	✓							
2.5 Les qualités urbaines, architecturales et paysagères	Centralité du quartier : valoriser le caractère central du quartier en permettant la construction en hauteur					✓	✓				
	Accompagner le FUP avec des constructions au-dessus du faisceau ferrée					✓	✓				
	Au sein du quartier habité, réaliser des épannelages variés et des émergences afin de marquer les entrées du quartier				✓	✓					
	Réaliser des opérations vertueuses en termes de bioclimatisme, de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain, de production d'énergie renouvelable	✓									

3.2.21 OAP sectorielle n°21 Strasbourg Saint-Rémy – Saint-Denis

3.2.21.1 Contexte

Cette OAP concerne un site situé dans la commune de Saint-Denis. Il accueille quelques petits commerces en front de rue et est caractérisé par la présence d'habitat en voie de dégradation, parfois très insalubre.

Ce secteur constitue un site stratégique pour le développement du territoire puisqu'il s'inscrit dans la continuité du projet de renouvellement urbain de la cité Saint-Rémy Nord, de l'autre côté de la rue de Strasbourg.

Ce site s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant plus d'une centaine de logement dont un quart de locatif social.



3.2.21.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs de **lutte contre l'habitat indigne** et de **résorption de l'habitat insalubre** sur le territoire. Cela s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité, en particulier l'objectif de recul de l'habitat indigne. Environ 110 à 140 logements dont 25% de locatif social sont prévus sur ce secteur. A l'échelle territoriale, l'opération représente 0,4% de l'effort annuel de production de logement consenti dans la Politique locale de l'Habitat 2022 – 2027

L'objectif de l'OAP est de **garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle** avec notamment un renforcement de l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur la rue de Strasbourg. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols par des cœurs d'îlot végétalisés** et minimum 30% de pleine terre à l'échelle du secteur. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des **orientations n°1 et 3 du PADD –** Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.

3.2.21.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Strasbourg Saint-Rémy / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitre	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	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	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
2.1 Affirmer un front bâti animé sur la rue de Strasbourg	Affirmer un front bâti							✓			
	Intégrer des commerces et services en rez-de-chaussée					✓					
	Tenir compte de la diversité des hauteurs voisines pour le front urbain							✓			
	Limiter l'épaisseur des logements sur rue à 15 mètres et privilégier les logements traversants	✓	✓		✓						
2.2 Apaiser le cœur d'ilot et le rendre accessible	Rechercher un épannelage des hauteurs entre le front de rue et le cœur d'îlot				✓						
	Limiter à R+2 les bâtiments en cœur d'îlot avec une recherche d'alternance dans les gabarits				✓			✓			
	Atteindre 30% de pleine terre sur l'îlot avec un cœur d'îlot végétalisé et planté conservant la végétation existante	✓	✓	✓							
	Placer les accès aux logements en cœur d'îlot sur la rue Jean-baptiste Clément				✓						

2.3 Proposer une programmation mixte socialement et fonctionnellement	Porter un projet de 9000 m² surface de plancher de logements maximum avec une programmation diversifiée (logement social, accession sociale et libre)				✓						
	Compléter la programmation logements par des rez-de-chaussée actifs					✓					

3.2.22 OAP sectorielle n°22 Studios de la Montjoie – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.22.1 Contexte



Situés le long de l'axe fréquenté de l'avenue du Président Wilson au cœur de la Plaine-Saint-Denis, l'îlot des studios de la Montjoie recouvre une surface d'environ 5 hectares, dont 3 hectares sont occupés par l'activité de production audiovisuelle.

Le site est composé de différentes parties de bâtiments liés à l'activité industrielle, puis audiovisuelle à partir des années 1980, où s'y implante l'entreprise AB Production.

Aux angles nord-ouest et sud-ouest, le long de l'avenue du Président Wilson se trouvent des immeubles d'habitation aux gabarits variés : R+5 côté sud et R+2 côté nord. Ces deux groupes d'immeubles sont séparés par un large espace permettant la visibilité des halles du studios depuis l'avenue.

Au cœur d'une zone en pleine mutation, ces studios relativement isolés du complexe audiovisuel situé sur le site des anciens Entrepôts Magasins généraux de Paris, situés à 500 mètres plus au sud. Enfin, le site présente un enjeu de désimperméabilisation, étant quasiment intégralement bâti.

3.2.22.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objectif d'accompagner les évolutions du site, qui consistent à :

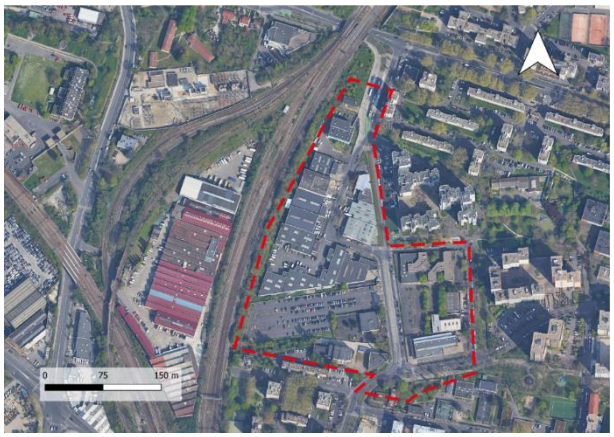
- **préserver l'activité audiovisuelle existante du site**, et lui permettre de se renouveler et de se diversifier pour se maintenir dans la durée, dans le sens de l'axe 3 du PADD – Pour un développement économique au service de l'intérêt général ;
- **préserver le patrimoine bâti et l'héritage industriel du site et améliorer le paysage urbain** tout en l'adaptant aux usages actuels et futurs en favorisant la reconversion, dans le sens des orientations n°1, 5, 7 et 10 du PADD ;
- **végétaliser et désimperméabiliser cet îlot de chaleur urbain** dans la mesure de ce que permet le maintien des activités, dans le sens de l'axe 1 du PADD – Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance.

3.2.22.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Studios de la Montjoie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
3.1 Permettre la diversification du site en soutenant l'épanouissement de l'activité audiovisuelle	Permettre aux activités audiovisuelles de se déployer à travers un travail sur les accès et la rénovation de certains bâtiments									✓	✓
	Développer de nouveaux services en complément des activités audiovisuelles (bureaux, formation, ressourcerie…)					✓				✓	✓
	Développer des rez-de-chaussée actifs permettant de mettre en lien le site avec l'espace public et d'animer les rues					✓		✓			
	Dissocier les deux accès de services pour véhicules de livraison							✓	✓		✓
3.2 – Préserver le bâti et améliorer le paysage urbain	Privilégier la réhabilitation des bâtiments et éléments dont la structure le permet, en maintenant en valeur les caractéristiques patrimoniales de certains d'entre eux	✓				✓					✓
	Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'ilot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales					✓		✓			✓
	Mettre en scène les façades sur l'espace public afin de mieux s'intégrer dans la trame urbaine					✓		✓			✓
3.3 Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et des pollutions	Atteindre une surface conséquente de pleine terre constituée pour la majorité d'un seul tenant	✓	✓	✓				✓	✓		
	Contribuer à la désimperméabilisation et à la végétalisation des stationnements le long de la rue	✓	✓	✓				✓			
	Éloigner les activités sensibles des zones exposées au bruit et à la pollution atmosphérique		✓								

3.2.23 OAP sectorielle n°23 Duclos-Poterie – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.23.1 Contexte



Le secteur Duclos – Poterie (environ 55 hectares) se situe au nord-ouest de la ville de Saint-Denis. Il est limité, à l'ouest, par les voies ferrées et la zone d'activités économiques Delaunay-Belleville et à l'est par l'îlot Duclos qui accueille des équipements socio-culturels. Le secteur est traversé par le tramway T8.

Il s'agit d'un site isolé pris en étau par les voies ferrées qui présente de forts enjeux de désenclavement.

L'OAP vise à répondre à cet enjeu par l'intensification et la diversification programmatique ainsi que la création d'un maillage complémentaire.

D'un point de vue environnemental, le secteur constitue une zone largement imperméabilisée et se trouve dans une des zones soumises au risque d'inondation. Le quartier est un secteur clé dans la trame verte et bleue de Plaine Commune puisque situé entièrement dans deux continuités écologiques identifiées. Il est concerné par la pollution sonore du fait de la proximité de la voie ferrée et à proximité du périmètre de vigilance en matière de la qualité de l'air afférente à la route nationale RN214. Les sols peuvent être sujets à pollutions liées aux activités antérieures.

3.2.23.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs d'aménager des quartiers mixtes et multifonctionnels **en conservant la zone d'activités économiques et les équipements socio-culturels mais en introduisant des programmes de logements**. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols, rafraichissement des voies, végétaliser l'îlot Duclos et renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1 et 3 du PADD – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques et La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville.

L'OAP fixe des orientations en matière d'espaces publics, notamment des orientations liées à la **requalification du maillage viaire existants et à la création des nouvelles voies apaisées** afin de compléter la trame viaire. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre de l'orientations n°7 du PADD – Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.23.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Duclos-Poterie / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Offrir une programmation diversifiée et de proximité	Offrir des programmes de logement sur le site de l'îlot Duclos				✓	✓					
	Diversifier la programmation de la ZAE avec la recherche d'une montée en gamme des activités									✓	✓
	Créer des rez-de-chaussée actifs et commerciaux sur la rue de la Poterie en lien avec le tramway avec des linéaires de proximité					✓					✓
	Prévoir un ou plusieurs espaces de logistique de proximité					✓				✓	✓
	Conforter les équipements sociaux et culturels et enrichir leur offre au profit des populations du quartiers					✓					✓
2.2 Développer des formes urbaines en rapport aux espaces publics	Intensifier la ZAE									✓	✓
	Réhabiliter le bâtiment ENGIE de l'îlot Duclos				✓	✓					
	Respecter un principe de modération ainsi que d'épannelage des hauteurs croissant de l'ouest vers l'est sur l'îlot Duclos	✓						✓			
	Imposer un retrait aux constructions neuves le long du tramway au nord				✓	✓					
	Prendre en compte le risque inondation dans les nouvelles constructions et nouveaux aménagements		✓								✓
2.3 Fluidifier et requalifier le maillage viaire	Requalifier le carrefour comme « entrée de quartier » et améliorer la connexion avec le centre-ville							✓	✓		✓
	Requalifier le tronçon nord de la Rue de la Poterie le long du tramway en faveur d'une continuité pour mobilités actives							✓	✓		
	Requalifier l'axe majeur carrossable de la rue de la Poterie en concourant à un aménagement paysager								✓		
	Créer une nouvelle porosité apaisée est-ouest							✓	✓		

	Étendre la desserte du quartier par les modes actifs								✓		
	Réduire les emprises de stationnement en surface en proposant un espace mutualisé								✓		
2.4 Concevoir une trame d'espace public paysager, résilient et capable de lutter contre les effets du changement climatique	Renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques			✓							
	Désimperméabiliser et renaturer les surfaces minérales faisant l'objet d'aménagements			✓				✓			
	Rafraichir et végétaliser l'îlot Duclos en proposant un végétation multistrate en pleine terre		✓	✓							
	Rafraîchir et améliorer les qualités paysagères des voies	✓	✓	✓				✓			

3.2.24 OAP sectorielle n°24 Calon - Genovesi – Saint-Denis / Nouvelle OAP

3.2.24.1 Contexte



Le secteur concerné par l'OAP est un quartier résidentiel disposant d'un tissu faubourien composé de maisons individuelles, de petits immeubles d'activités économiques. Plusieurs constructions sont très dégradées.

De par son emplacement entre plusieurs grandes infrastructures (autoroute A86, RN14, faisceau ferré) et terrains d'activités économiques, le quartier est très enclavé et sa traversée est peu lisible. Les espaces publics sont occupés par de nombreux stationnements non réglementés, rendant la marche peu confortable dans certaines rues. Le quartier dispose d'un parc public, ainsi que de plusieurs équipements sportifs extérieurs.

3.2.24.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP définit plusieurs objectifs :

- **clarifier le schéma de circulation** en définissant des liaisons entre différentes voies afin de réduire le nombre d'impasses au sein du maillage viaire et de faciliter les circulations, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **requalifier la place du stationnement et les espaces publics**, afin d'améliorer le confort du piéton, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **favoriser le développement de la végétalisation du quartier**, à la fois au sein des espaces publics qu'au sein des opérations de logement, afin de répondre aux orientations n°1, 3, 7 et 8 du PADD ;
- **conforter le parc et ouvrir des vues depuis les logements** vers celui-ci, afin de répondre aux orientations n°1, 3, 4 et 5 du PADD ;
- **conforter la place des équipements sportifs de plein air**, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD ;
- **encourager la réhabilitation de l'habitat dégradé** tout en conservant des éléments de modénature qualitatif en façade, afin de répondre aux orientations n°4 et 5 du PADD ;
- **encadrer l'implantation et les gabarits des constructions neuves** afin que celles-ci s'intègrent en harmonie avec le tissu faubourien, afin de répondre à l'orientation n°5 du PADD.

3.2.24.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Calon - Genovesi / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Requalifier les espaces publics	Clarifier et hiérarchiser les axes de circulation							✓	✓		
	Requalifier et définir la place du stationnement dans le but de rendre les modes actifs plus confortables							✓	✓		
	Favoriser la végétalisation et désimperméabilisation des espaces publics	✓		✓				✓	✓		
2.2 Conforter le parc comme un vecteur d'usage et de rafraîchissement du quartier	Réorganiser la disposition des équipements sportifs afin d'ouvrir l'allée Daniel Fery sur le parc					✓		✓	✓		
	Ouvrir des vues sur les façades face au parc et sur l'allée Daniel Fery				✓						
2.3 Préserver et requalifier le tissu urbain existant	Insérer les constructions neuves de manière cohérente par rapport au tissu faubourien caractéristique du quartier				✓	✓		✓			
	Privilégier des reculs paysagers par rapport aux voies afin de participer à la végétalisation des espaces publics	✓		✓				✓			
	Privilégier la réhabilitation, la rénovation thermique et la densification douce par surélévation / extension	✓			✓	✓					

3.2.25 OAP sectorielle n°25 Docks de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.25.1 Contexte



Le site des Docks est devenu dès la fin du XIXème siècle un site d'activité portuaire et ferroviaire, depuis le début du XXème siècle, un grand site industriel avec l'implantation d'activités telles qu'Alstom, la compagnie parisienne de distribution électrique…

Depuis les années 1960, malgré le déclin industriel, le site des Docks conserve une vocation économique avec les activités liées aux services à la grande ville qui demeurent et se modernisent, l'implantation du siège d'Alstom, etc. Toutefois, cette activité économique est devenue, au cours du temps, de plus en plus résiduelle et les espaces délaissés et en friche de plus en plus vastes. Le départ de Total et des ateliers d'Alstom au début des années 2000 a marqué le début d'une reconversion de ce quartier qui représente un quart du territoire audonien.

Au regard de l'histoire de ce quartier et de l'enjeu stratégique que représentait la mutation de ces 100 hectares en bord de Seine, est en cours de réalisation depuis 2007 un quartier d'habitat comprenant également plusieurs équipements publics (groupes scolaires, crèches, équipement sportif…) et collectifs, des activités économiques, du commerce ainsi qu'un parc de 12 hectares. Depuis le 1er janvier 2018, le concédant de cette ZAC est la Métropole du Grand Paris.

En 2021, une partie importante des secteurs a été réalisée. Le secteur restant à développer, situé en bord de Seine en interface avec Clichy-la-Garenne, doit être livré en 2 phases aux horizons 2025 et 2028.

3.2.25.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise donc à encadrer la réalisation de la ZAC des Docks et des différents secteurs qui la composent. En cohérence avec les objectifs du PADD, Les principales orientations sont :

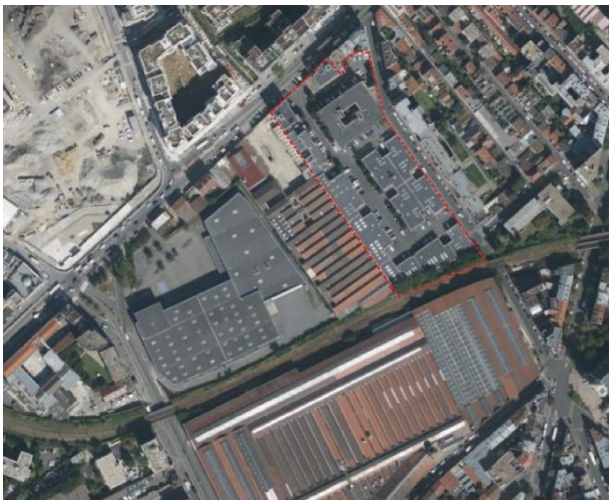
- **développer un quartier d'habitat mixte proposant une nouvelle centralité urbaine,** dans une recherche d'équilibre entre habitat, équipements, commerces et activités économiques restantes issues de l'héritage industriel du site, répondant aux orientations n°4, 5 et 9 du PADD. En totalité 7 500 logements environ y sont prévus, dont **environ 4 500 doivent encore être créés** entre 2023 et la fin des opérations, ce qui représente **12,8% de l'objectif annuel de 3 500 logements**. Il s'agit encore aujourd'hui de la plus vaste opération de création de logements de l'Etablissement public territorial ;
- **rechercher la mixité sociale** dans l'habitat via la création de logements sociaux avec un objectif d'équilibre communal entre offres sociales et en accession libre, répondant à l'orientation n°4 du PADD ;
- **inscrire le site des Docks en continuité de la ville**, en créant des liens avec les voies existantes et en permettant des traversées est ouest et sud nord, notamment vers les berges de la Seine, répondant aux orientations n°5 et 9 du PADD ;
- **proposer une nouvelle entité architecturale et paysagère** de grande qualité à l'échelle de la ville ;
- **développer un aménagement exemplaire d'un point de vue environnemental et adapté au changement climatique**, en prenant en compte la pollution des sols, la diversification des modes de transports collectifs, en facilitant les modes actifs, et en renforçant la place du végétal au sein du quartier, dans le sens des orientations n°1, 2, 3, 5, 7 et 8 du PADD.

3.2.25.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Docks de Saint-Ouen / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2 Parti d'aménagement	Diversité des fonctions et la mixité sociale				✓	✓				✓	✓
	La couture urbaine avec la ville					✓		✓		✓	✓
	Développer un aménagement inscrit dans la réponse au changement climatique	✓	✓	✓		✓		✓	✓		
	L'intégration du plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune	✓	✓	✓				✓			
3 La mixité du projet	Mixité à l'échelle du site				✓	✓					✓
	Mixité sociale dans l'habitat				✓	✓					
	Mixité à l'échelle des quartiers				✓	✓					✓
4 L'organisation viaire et le stationnement	Hiérarchisation des voies à travers un réseau de voirie primaire, un réseau secondaire et des voies tertiaires							✓	✓		
	Mise en œuvre de noues pour agrémenter les parcours et gérer l'eau pluviale	✓		✓				✓			
	Sécurisation des parcours pour les piétons et cyclistes	✓	✓					✓	✓		
	Adapter la RD1 afin de mettre en valeur le fleuve et de développer les modes actifs					✓		✓	✓		
	Partage des voies avec le passage des transports collectifs sur les principaux axes	✓						✓	✓		
	Organiser le stationnement dans une logique de mutualisation	✓						✓	✓		
5 La morphologie par sous-secteur	Guider la conception des constructions dans leur composition et leur volumétrie générale				✓	✓		✓			
	Création de percées visuelles vers cœurs d'ilots depuis les espaces publics				✓	✓		✓			

3.2.26 OAP sectorielle n°26 Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord – Saint-Ouen-sur-Seine – Nouvelle OAP

3.2.26.1 Contexte



Le secteur Victor Hugo Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) prend place sur l'emprise du parc d'activité Victor Hugo. Ce site de 1,6 hectare à vocation productive est implanté au cœur du tissu urbain dense et habité de Saint-Ouen-sur-Seine. Ainsi, le périmètre de l'OAP est constitué de l'îlot compris entre le boulevard Victor Hugo au nord, la rue Louis Blanc à l'est et la ligne de chemin de fer au sud.

L'OAP s'inscrit dans le projet plus large du CHUSOGPN. Ainsi, se trouve au sud de la voie ferrée le site hospitalier qui prendra place sur l'emprise de l'ancienne usine PSA et au sud-ouest le site universitaire qui prendra place sur l'emprise de l'ancien Conforama et du site de la société Gaudefroy. Le site est fortement imperméabilisé, et donc soumis à l'effet de l'îlot de chaleur urbain.

Le secteur Victor Hugo CHUSOGPN a pour vocation d'accueillir un projet à dominante hospitalière dans la partie sud du secteur et un projet de logements dans la partie nord. Ce projet s'accompagne de la création d'un parc public le long de la rue Louis Blanc.

3.2.26.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP définit plusieurs objectifs :

- **développer un îlot mixte** entre habitat, équipements, commerces et activités économiques tout en intégrant le projet à dominante hospitalière, en accord avec les orientations n°1, 4, 5, 7 et 8 du PADD. Une cinquantaine de logements est prévue sur le secteur avec 25% de logements sociaux, contribuant à la mixité sociale du secteur et participant à hauteur de 0,2% à l'effort de création de logements annuel ;
- **améliorer le cadre de vie en renforçant la présence de la nature** au sein de l'îlot notamment par la **création d'un parc public**, en accord avec les orientations n°1, 2 et 3 du PADD ;
- **intégrer les enjeux de santé environnementale** dans la conception de l'îlot, en **limitant l'exposition des habitants et usagers à la pollution atmosphérique et sonore**, en accord avec les orientations n°1 et 2 du PADD.

3.2.26.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Promouvoir une mixité fonctionnelle, une variété des formes bâties et des hauteurs respectant la morphologie des tissus environnants	Programmation et mixité fonctionnelle				✓	✓		✓			
	Forme urbaine des nouvelles constructions							✓			
2.2 Améliorer la qualité du cadre de vie désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville	Améliorer la qualité du cadre de vie désimperméabiliser et renforcer la présence de la nature en ville	✓	✓	✓							
2.3 Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation	Faciliter l'insertion de l'îlot recomposé dans le tissu urbain en mutation	✓						✓	✓		
2.4 Prendre ne compte les enjeux de santé environnementale	Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique	✓	✓								
	Limiter l'exposition au bruit		✓								

3.2.27 OAP sectorielle n°27 Porte de Saint-Ouen – Saint-Ouen-sur-Seine

3.2.27.1 Contexte



La Porte de Saint-Ouen est un des espaces d'enjeux majeurs tant par la nécessité de le restructurer que pour l'amélioration de l'image de la ville. Ce secteur est situé en entrée de ville et vu, traversé ou fréquenté, par des milliers d'usagers chaque jour.

Ce secteur qui s'est développé aux abords de Paris, le long de l'avenue Gabriel Péri, est le reflet des différentes étapes de l'urbanisation de la proche couronne parisienne avec un tissu urbain qui se caractérise par une forte hétérogénéité de l'état, l'aspect et la destination des constructions.

Ce secteur de la Porte de Saint-Ouen cumule à présent plusieurs dysfonctionnements : la vétusté de quelques constructions, les difficultés de circulation et l'automobile « omniprésente », un paysage urbain peu mis en valeur. L'aménagement de ce secteur est marqué par une prise en compte renforcée des pollutions atmosphériques et sonores liées à la proximité du boulevard périphérique parisien.

Le secteur est concerné par un projet qui doit permettre la restructuration de l'entrée de ville et de conforter l'image du quartier.

3.2.27.2 Enjeux et principales orientations

Ce projet s'appuie sur trois principes essentiels :

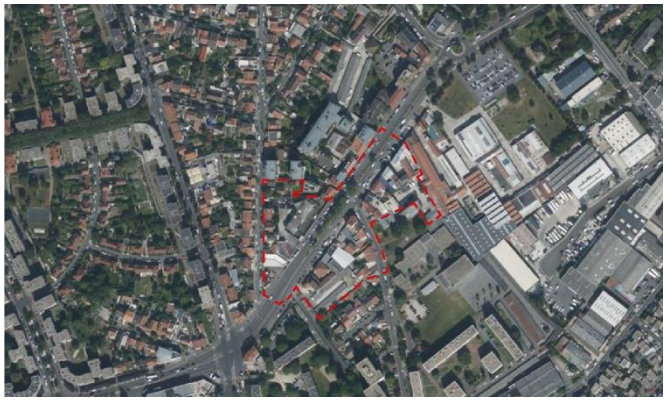
- **requalifier l'entrée de ville et revaloriser le paysage urbain**, dans le sens de l'orientation 5 du PADD ;
- **encourager la mixité et revitaliser le quartier à dominante résidentielle** dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien, dans le sens des orientations n°4 et 5 du PADD. 480 logements environs sont prévus sur ce site, équivalent à 0,8% de l'effort annuel de production de logements à l'échelle du territoire (3 500 logements) ;
- **valoriser, requalifier, planter les espaces publics** et développer les modes actifs par des allées piétonnes en cœur d'îlot, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **renforcer la trame verte et développer la nature en ville** par la création de cœurs d'îlot végétalisés, dans le sens de l'orientation n°3 du PADD
- **conforter la vocation économique de certains espaces** situés en frontière du boulevard périphérique parisien et permettant de protéger les habitants, dans le sens des orientations n°2 et 9 du PADD.

3.2.27.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Porte de Saint-Ouen / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
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	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	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
Prendre appui sur l'existant (conserver / réhabiliter des constructions lorsque cela est possible)	✓			✓	✓					
Restructurer les espaces extérieurs (public et privés)			✓				✓	✓		
Développer des constructions à dominante d'activités le long du boulevard périphérique		✓						✓	✓	✓
Structurer l'avenue Gabriel Péri de par l'ordonnancement des constructions				✓	✓		✓			
Valoriser les espaces libres via l'aménagement d'une place publique et d'un jardin public, d'espaces verts et de traversées piétonnes	✓	✓					✓	✓		

3.2.28 OAP sectorielle n°28 Avenue de Stalingrad – Stains

3.2.28.1 Contexte



Cette OAP concerne les terrains situés aux abords de l'avenue de Stalingrad (RD29) et la rue Sabran de Pontévès à Stains.

Ce secteur constitue un site important pour la contribution communale à l'effort de construction en prévoyant la création d'environ 200 logements.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain de faible densité, hétérogène et dégradé ou en voie de dégradation. Le renouvellement du secteur s'appuie sur la mutation prochaine des activités économiques.

3.2.28.2 Enjeux et principales orientations

Cette OAP participe aux objectifs de **résorption de l'habitat insalubre sur le territoire**. Cela s'inscrit dans l'orientation n°4 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité, avec la construction d'environ 200 nouveaux logements dans le secteur, représentant une participation de 0,6% à l'effort annuel de 3 500 logements figurant à la Politique locale de l'habitat.

L'objectif de l'OAP est de **garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle** avec notamment un renforcement de l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur l'avenue Stalingrad et l'avenue Louis Bordes. Cela s'inscrit dans l'orientation n°5 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **désimperméabiliser les sols** par des cœurs d'îlots végétalisés ou des franges végétalisées, **rafraîchir le secteur** par des conceptions bioclimatiques et la plantation d'axes prioritaires, **renforcer la trame verte locale**. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

3.2.28.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Avenue de Stalingrad / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
Destination générale, typologie des constructions et programmation	Développement d'une offre de logement diversifié (collectif et logement social)				✓						
	Accueillir le long de l'avenue Stalingrad une mixité fonctionnelle (équipements, commerces, bureaux)					✓					
Composition et morphologie urbaine	Permettre une densité plus importante le long de l'avenue Stalingrad (hauteur plus importante et émergence autorisée)				✓	✓					
	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans la conception des projets (notamment le long de l'avenue Stalingrad)		✓								
	Amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers avec un rafraichissement du secteur			✓							
Organisation viaire, déplacements et stationnements	Mutualisation des stationnement et réduction du nombre d'accès véhicule par construction							✓	✓		
Qualité paysagère et environnementale	Aménagement d'espace végétalisé en pleine terre			✓							
	Créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot sur la rue Sabran de Pontèvès			✓							
	Participer à la Trame verte et bleue locale			✓							

3.2.29 OAP sectorielle n°29 Centre-ville de Stains – Stains / Nouvelle OAP

3.2.29.1 Contexte



Le centre-ville, par sa localisation, subi des nuisances sonores liées au corridor aéroportuaire. Les infrastructures routières (RN301, RD29, RD901) et ferroviaires (voies du T11) isolent le centre-ville de Stains des grands pôles de transport, des zones animées et des autres quartiers de la commune.

Le centre-ville est un quartier historique qui accueille des éléments patrimoniaux, architecturaux et paysagers remarquables. Le tissu aux caractéristiques de faubourg, est doté d'une mixité de logements collectifs et individuels, de rues étroites, de pavés au sol, etc. Mais une grande partie du parc de logement est en état de dégradation.

Bien qu'il ne fasse pas partie de la trame verte et bleue, le centre-ville de Stains se positionne comme un endroit charnière qui devra à terme élargir la place de la nature afin de prolonger les différents axes écologiques vers les noyaux secondaires à proximité et vers les deux continuités.

3.2.29.2 Enjeux et principales orientations

L'objectif principal de l'OAP est **la résorption de l'habitat indigne en proposant une nouvelle offre de logement tout en préservant les éléments remarquables et le tissu faubourien**. Cela s'inscrit dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, notamment sur les enjeux de préservation du patrimoine dans les centres-villes.

L'OAP vise aussi à **renforcer la centralité** avec la mise en valeur des équipements existants, le renforcement de l'offre commerciale sur les axes structurants. Elle tend à **faciliter les accès** en aménageant des connexions plus efficaces avec les autres quartiers. Cela participe aux orientations n°5 et 8 du PADD – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels et Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement végétal : création de parcours de fraicheur par la désimperméabilisation et la végétalisation des cœurs d'ilots privatifs, renforcement de la trame verte et bleue locale. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre **des orientations n°1, 3 et 7 du PADD**, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP fixe aussi des orientations afin de **prendre en compte les enjeux de santé environnementale** importants sur le site, notamment sur la pollution atmosphérique et sonore, notamment par à proximité des voies ferrées. Cela s'inscrit dans les orientations n°1 et 2 du PADD notamment « Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.29.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Centre-ville de Stains / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs du centre-ville	Désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics du centre-ville			✓				✓			
	Faire contribuer les cœurs d'îlot à la qualité paysagère et environnementale du centre-ville	✓		✓							
	Participer au renforcement de la trame verte et bleue locale	✓		✓							
2.2 Créer des cheminements plus confortables pour les mobilités actives	Pacifier les rues du centre-ville							✓	✓		
	Encadrer le stationnement							✓	✓		
	Valoriser les itinéraires cyclables le long de la rue Jean Durand et de l'avenue Louis Bordes		✓						✓		
	Sécuriser et rendre plus confortables les traversées sous les voies ferrées							✓	✓		
2.3 Préserver la mixité fonctionnelle	Préserver et développer des linéaires commerciaux et actifs					✓				✓	✓
2.4 Préserver / Mettre en valeur les bâtis et ensembles urbains et patrimoniaux	Réhabiliter les éléments bâtis patrimoniaux					✓					
	Proposer une architecture respectueuse de l'environnement et de l'histoire du site				✓	✓					
3.1 Conforter le paysage et la centralité de l'îlot « marché-Mairie »	Contribuer aux continuités écologiques et créer un nouvel espace de convivialité			✓				✓			

	Améliorer les conditions de circulation								✓		
	Préserver et mettre en valeur l'offre commerciale					✓					
	Renouveler l'offre de logements				✓	✓					
3.2 Préserver et valoriser le paysage du faubourg	Résorber l'habitat indigne				✓						
	Créer un environnement plus verdoyant tout en respectant le tissu historique			✓							
	Conserver le caractère discontinu du tissu faubourien					✓					
	Choisir des matériaux en cohérence avec le caractère patrimonial du secteur :				✓						
	La rue Carnot est un ensemble urbain patrimoniale à préserver					✓					
3.3 Protéger les logements du secteur « Centre-Est » des nuisances induites par les voies ferrées	Éloigner les constructions nouvelles des voies ferrées		✓								
	Concevoir les constructions nouvelles de manière à limiter l'impact de bruit sur les habitants		✓								
	Insonoriser les logements		✓		✓						

3.2.30 OAP sectorielle n°30 Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud – Stains / Nouvelle OAP

3.2.30.1 Contexte

Le secteur situé aux abords de l'avenue Stalingrad fait partie du quartier du Clos Saint-Lazare à Stains. Il en constitue à la fois l'entrée sud et la façade principale. Un des enjeux majeurs est la transformation du secteur par des opérations de renouvellement urbain, tout en permettant la réduction de l'exposition aux pollutions de l'air et du bruit des habitants du Clos Saint-Lazare et en adaptant le quartier au changement climatique.



Le site possède aussi un très fort enjeu en matière de biodiversité et de Trame verte et bleue : il se situe à la jonction de plusieurs quartiers (les Tartres, la Cité-Jardin et Lurçat-Boin) qui font partie d'une continuité écologique.

3.2.30.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP fixe des objectifs en matière de programmation et de mixité fonctionnelle, notamment avec des objectifs quantitatifs d'**environ 200 logements** (soit environ 0,6% de la production annuelle ambitionnée par le PADD) dont 25% en accession sociale et **environ 3 000 m² d'activités économiques**. Cela s'inscrit dans les orientations n°4 et 5 du PADD – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité et Développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

L'OAP vise à accompagner la **requalification des espaces publics** en donnant des objectifs qualitatifs sur les aménagements extérieurs : apaisement par l'élargissement des trottoirs, développement des modes actifs, plantation et préservations des arbres et renforcement de la Trame verte et bleue locale. Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

L'OAP **prend en compte les enjeux liés à la santé environnementale** (pollution atmosphérique et sonore, ilot de chaleur urbain, etc.). Cela s'inscrit dans l'orientation n°2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé.

3.2.30.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Secteur Clos Saint-Lazare – Frange Sud / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres		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	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	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
2.1 Programmation et mixité fonctionnelle	Accueillir une programmation mixte à l'échelle du secteur				✓	✓					
	Réalisation de trois îlots à destination strictement résidentielle				✓						
	Développement d'une cité artisanale avec le développement de petite cellule de taille variable										✓
2.2 Forme urbaine des nouvelles constructions	Valorisation du carrefour entre la rue George Sand et l'avenue Stalingrad pour marquer l'entrée de ville		✓			✓		✓			
	Création de percées visuelle afin d'améliorer l'accessibilité et la visibilité du Clos Saint-Lazare depuis l'avenue							✓			
	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans l'implantation des construction (recul de 3m)		✓								
	Traitement qualitatif des constructions à destination de l'activité					✓					
2.3 Maillage des espaces publics	Requalifier et végétaliser les axes existantes			✓				✓			
	Développer des nouvelles liaison active								✓		
	Conforter et/ou créer des espaces publics conviviale							✓			
	Renforcer les continuités écologiques à l'échelle du secteur			✓							
2.4 Santé environnementale	Prise en compte des enjeux de santé environnementale dans la conception des projets		✓								

3.2.31 OAP sectorielle n°31 Îlot des Poiriers – Villetaneuse

3.2.31.1 Contexte



Ce secteur d'une superficie de 2 hectares environ se situe en frange est de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc, principale artère nord-sud qui traverse Villetaneuse. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda.

Le secteur bénéfice d'une position stratégique, à la jonction entre la ZAE du Château et l'université, à proximité du centre-ville de Villetaneuse.

La partie sud du secteur a déjà accueilli la construction d'une première résidence étudiante. L'aménagement du secteur sera complété par une seconde résidence étudiante accompagnée de commerces et de services.

3.2.31.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à permettre et encadrer la construction d'une nouvelle résidence étudiante afin de **répondre aux besoins en logements étudiants** dans le sens de l'orientation n°8 du PADD.

L'OAP a pour objectif de créer un **îlot d'habitation mixte** accueillant des activités en rez-de-chaussée afin de dynamiser la place François Mitterrand en accord avec les orientations n°4, 5, 6 et 7 du PADD.

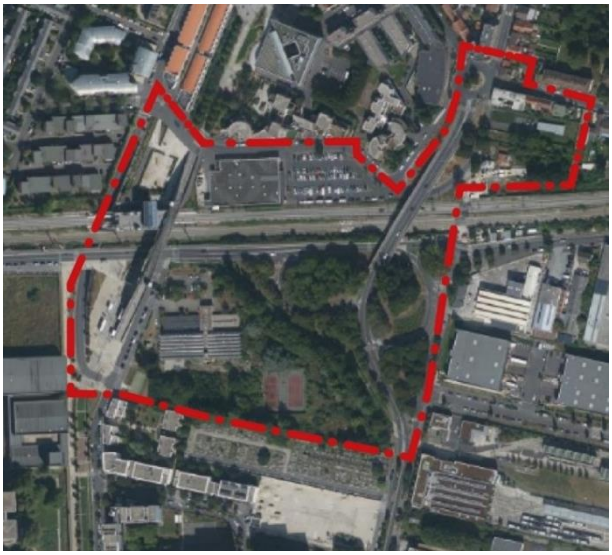
L'OAP énonce des principes d'aménagement pour cet îlot afin de **conserver un large espace public autour de la station de tramway et des espaces paysagers sur la parcelle** afin de conserver une qualité écologique du cœur d'îlot en accord avec les orientations n°1, 3, et 7 du PADD.

3.2.31.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Îlot des Poiriers / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Développer la mixité fonctionnelle				✓	✓	✓	✓			
2.2 Aménager une interface entre la ville et l'université	✓		✓				✓			

3.2.32 OAP sectorielle n°32 Pôle gare Villetaneuse-Université – Villetaneuse

3.2.32.1 Contexte



Cette OAP concerne les espaces du cœur de ville autour de la gare, au nord et au sud des voies ferrées, depuis la mairie côté nord jusqu'au cimetière de Villetaneuse côté sud.

Ce secteur, d'une superficie de 7 hectares environ, se développe essentiellement à l'ouest de l'avenue de la Division Leclerc et se prolonge au nord de la ligne de chemin de fer, le long de cet axe jusqu'au rond-point avec l'avenue Edouard Vaillant.

La création de la gare de Villetaneuse sur la ligne du 11 du tramway (T11 Express) conjuguée au tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle majeur de l'animation de la ville, couture urbaine entre le nord et le sud de la ville. Il possède une accessibilité renforcée grâce à ces infrastructures.

Le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine.

3.2.32.2 Enjeux et principales orientations

Ce projet s'appuie sur quatre principes essentiels :

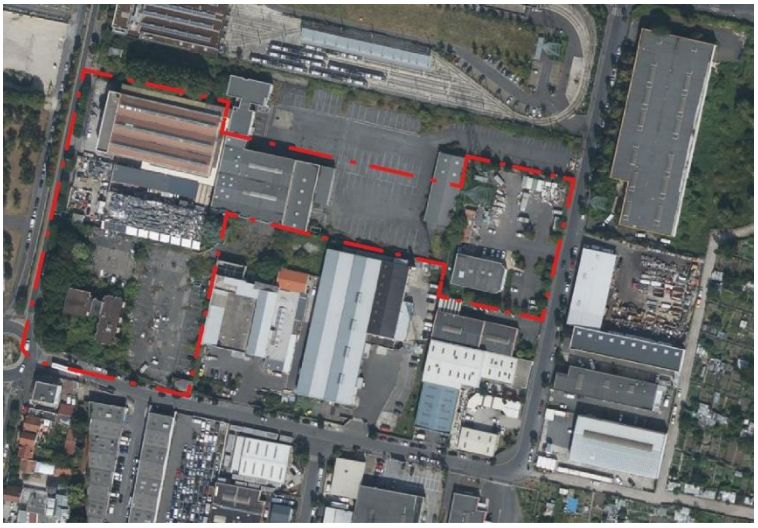
- **créer des espaces de convivialité et de rencontre** à la jonction de la gare, de la ville, de la Zone d'activités économiques et de l'université, ainsi qu'en renforçant la porosité du tissu ainsi que les liaisons avec les alentours, au sens des orientations n°3 et 7 du PADD ;
- **développer les fonctions de centralité diversifiées** avec une offre de logements renforcée avec **140 à 200 nouveaux logements** (une production remplissant 0,5% de l'effort de 3 500 logements par an), des équipements, du commerce, au sens des orientations n°4, 5, 7 et 10 du PADD ;
- **renforcer et améliorer les qualités écologiques** du secteur par la création et la préservation d'espaces paysagers et végétalisés, au sens des orientations n°1, 2 et 3 du PADD ;
- **améliorer l'accès aux modes actifs** en nord/sud et en est/ouest en intervenant sur le maillage viaire, au sens de l'orientation n°8 du PADD.

3.2.32.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pôle gare Villetaneuse-Université / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Structurer et compléter le maillage viaire								✓		
2.2 Renforcer l'habitat et maintenir l'atout paysager		✓	✓	✓	✓		✓			
2.3 Accompagner l'intensification par une offre d'équipements	✓				✓					✓
2.4 Des espaces publics animés			✓				✓			

3.2.33 OAP sectorielle n°33 Division Leclerc – Villetaneuse

3.2.33.1 Contexte



Ce secteur d'une superficie de 2,4 hectares environ se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse. Dans la Zone d'activités économiques du Château, il fait face aux ensembles d'habitat collectif Salvador Allende et bénéficie de la proximité de l'université et de la station de tramway Pablo Neruda.

Au nord, on trouve le site de maintenance et de remisage du tramway T8.

Aujourd'hui, le secteur est composé de plusieurs parties :

- au sud-ouest, un terrain occupé par des bureaux et une aire de stationnements en surface désaffectés appartenant à Veolia ;
- au nord-ouest, des centres de stockage, notamment de déchets industriels banals ;
- à l'est, des entreprises spécialisées dans les activités liées au bâtiment (SCI Stella, Mercier réseaux) et un terrain appartenant à Veolia.

À l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, le secteur est un lieu favorable à la création d'une transition urbaine et au développement d'une mixité fonctionnelle.

3.2.33.2 Enjeux et principales orientations

L'objectif de l'OAP est de reconfigurer un îlot à dominante d'activité vers un tissu urbain plus mixte en intégrant à la programmation une part de logement avec des rez-de-chaussée actifs le long de l'avenue de la Division Leclerc en accord avec **l'orientation n°5 du PADD.**

La construction de logements le long de l'avenue de la Division Leclerc permettra de mettre en place un recul rendant possible le réaménagement de l'espace public afin de facilité les mobilités actives, en accord avec **les orientations n°3, 7 et 8 du PADD.**

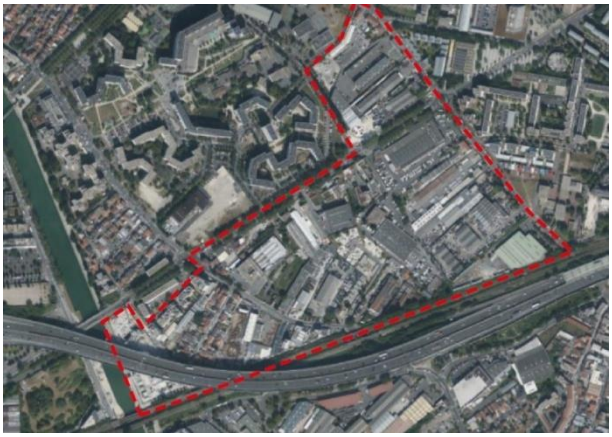
Une amélioration de la qualité architecturale des programmes d'activités à l'est de l'îlot et la séparation entre le programme de logement et les activités par une bande végétale permet de répondre **aux orientations n°1, 3 et 10 du PADD**. Enfin la conception des logements prend en compte les nuisances sonores liées au trafic automobile sur l'avenue de la Division Leclerc en accord avec **l'orientation n°2 du PADD.**

3.2.33.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Division Leclerc / PADD	Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Développer la mixité fonctionnelle	✓		✓		✓					✓
2.2 Aménager un cadre de vie agréable en limitant l'impact du tissu d'activités		✓	✓				✓	✓		
2.3 Organiser les mobilités à l'échelle de l'ilot	✓									

3.2.34 OAP sectorielle n°34 Pressensé – Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis)

3.2.34.1 Contexte



Cette OAP concerne le secteur de Pressensé, site intercommunal d'environ 30 hectares qui s'étend sur trois communes : Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis.

Il s'agit d'un secteur d'activité économique voué à être maintenu et requalifié.

En plus de favoriser une montée en gamme des activités existantes, il est nécessaire d'améliorer l'accessibilité du site avec un nouveau maillage viaire et de le rendre plus attractif grâce à des aménagements paysagers de qualité.

Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

3.2.34.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP vise à **affirmer la vocation économique et accompagner la montée en gamme de la zone d'activités économiques** et l'implantation de nouvelles activités pour but de **diversifier les activités vers des filières pertinentes pour le territoire** (hôtels d'entreprises, économie circulaire, logistique du dernier kilomètre, etc.). Un des objectifs est aussi de **développer le lien avec le canal** (logistique fluviale). Ces orientations répondent à l'axe 3 PADD en lien avec le développement économique au service de l'intérêt général.

L'OAP fixe des objectifs qualitatifs en termes d'aménagement extérieurs : **rafraichir la zone d'activités économiques** avec le développement de la canopée, **traiter les interfaces et franges de la zone d'activités économiques avec les zones résidentielles** (filtre végétal). Ces objectifs s'inscrivent notamment dans le cadre des orientations n°1, 3 et 7 du PADD, relatives au rafraîchissement sur les espaces publics comme dans les bâtiments, à la nature en ville et à une expérience enthousiasmante de l'espace public.

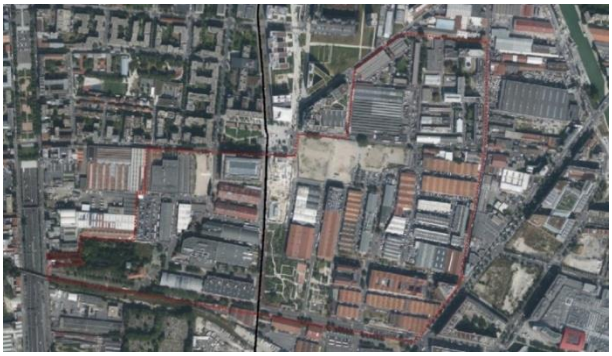
L'OAP accompagne le **désenclavement du site** avec la **création de nouvelles voies** support des modes actifs, l'**arrivée du tramway** et de la nouvelle station, ainsi que la **requalification du maillage viaire** existant. Ces orientations répondent à l'orientation n°8 du PADD – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable.

3.2.34.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Pressensé / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Désenclaver le site : améliorer les déplacements et l'accessibilité	Créer des voies et favoriser les modes actifs							✓	✓		✓
	Accueillir l'arrivée du tramway et intégrer la station Casanova								✓		✓
	Requalifier le maillage viaire existant							✓	✓		✓
	Conserver l'aire d'accueil des gens du voyages				✓						
2.2 Affirmer la vocation économique du site et sa montée en gamme	Maintenir les activités économiques existantes									✓	✓
	Développer les liens avec le canal	✓							✓	✓	✓
2.3 Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site	Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité et plus respectueux de l'environnement		✓	✓				✓			
	Traiter les interfaces entre la zone d'activité économique et les zones résidentielles			✓							✓
	Traiter les franges de la ZAE			✓							✓
	Rafraichir la ZAE Pressensé	✓	✓					✓			✓

3.2.35 OAP sectorielle n°35 Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis)

3.2.35.1 Contexte



Les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) forment un vaste parc d'activités économiques situé au sud des communes d'Aubervilliers et Saint-Denis.

Cette partie du secteur de la Plaine, d'une surface de 38,5 hectares, concentre de forts enjeux d'aménagement.

Historiquement dédié aux activités, en particulier industrielles, le site des EMGP intègre désormais des activités économiques plus diversifiées au sein du Parc des Portes de Paris. Il s'agit essentiellement de bureaux, de studios dédiés à la télévision et à l'audiovisuel ainsi que de commerces de gros.

Plusieurs bâtiments caractéristiques de l'époque industrielle, anciennement des entrepôts et magasins industriels subsistent. Ces bâtiments administratifs, magasins à grains, à farine et alcools, ateliers ou chaufferies possèdent une grande valeur symbolique liée à la mémoire de la Plaine industrielle. Certains revêtent en outre un intérêt patrimonial sur le plan architectural.

Depuis l'arrivée de la ligne 12 du métro et l'aménagement de la place du Front Populaire, plusieurs programmes ont été livrés ou sont en cours de livraison, notamment des constructions d'habitations.

Malgré la création de plusieurs espaces verts de pleine terre, le site reste très imperméabilisé et possède une part minime de pleine terre. Cette situation favorise le développement d'un fort îlot de chaleur urbain et une gestion des eaux pluviales complexe.

3.2.35.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objectif d'encadrer et d'accompagner les évolutions et objectifs du secteur. En cohérence avec les orientations du PADD, les principales orientations sont :

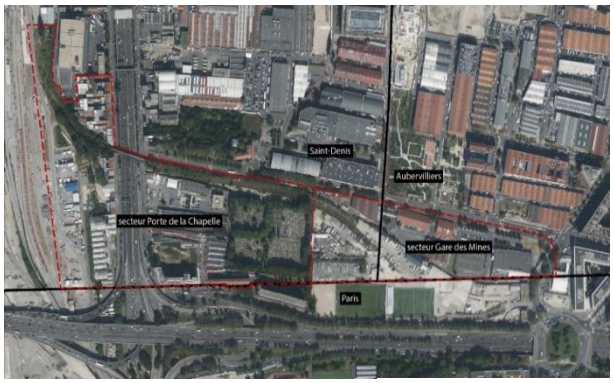
- **poursuivre le développement du Parc** reposant sur le maintien de sa vocation économique, avec une logique de renforcement et densification des activités productives en ville, dans le sens des orientations n°9 et 10 du PADD ;
- **accompagner l'arrivée du T8** en favorisant des rez-de-chaussée actifs le long de celui-ci, en réduisant la place de la voiture et en végétalisant ses abords, dans le sens des orientations n°5, 7 et 8 du PADD ;
- **développer la création d'habitations** avec une programmation mixte logements familiaux / résidence étudiante tout en permettant une bonne cohabitation avec les programmes d'activités, dans le sens des orientations n°4, 5 et 6 du PADD. La programmation estimée doit dépasser les **1 100 logements**, en faisant une opération d'envergure dans la création de logements sur le territoire (**3,3% de l'effort de 3 500 logements par an**) ;
- repérer plusieurs espaces végétalisés et de pleine terre existants ou à créer, permettant de de **désimperméabiliser les sols et de réduire l'ilot de chaleur**, dans le sens des orientations n°1, 3, 5 et 10 du PADD ;
- **paysager les voies publiques et privées** tout en permettant le maintien des activités, dans le sens des orientations n°3, 7, 9 et 10 du PADD ;
- **valoriser la mémoire industrielle** en intégrant la **préservation du patrimoine bâti** aux principes de programmation et d'aménagement, conformément aux orientations n°7 et 9 du PADD**.**

3.2.35.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP EMGP / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 De nouvelles continuités	Des espaces requalifiés autour du T8 : valoriser la présence du tramway, réduire la présence automobile et développer les modes actifs					✓		✓	✓		
	Intégrer une trame viaire ouverte au public tissant des liens avec Paris et en végétalisant cette dernière							✓	✓		
2.2 Nature en Ville	Espaces paysager à créer et renforcer : Préserver / créer des nouveaux espaces verts visant à désimperméabiliser le sol et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain	✓		✓		✓					✓
	Maillage viaire et paysage : désimperméabiliser les voies / renforcer leur paysagement tout en permettant le maintien des activités économiques			✓				✓		✓	✓
	Aspects quantitatifs : créer de la pleine terre en cas de démolition totale	✓		✓						✓	✓
2.3 Programmation et morphologie	Activités économiques : développement de l'activité productive en ville, autour de l'industrie et de l'artisanat									✓	✓
	Développer des rez-de-chaussée actifs le long du Tramway T8 afin d'animer les espaces publics					✓		✓			
	Développer une programmation mixte à dominante résidentielle, avec des socles d'activités mixte productive				✓	✓				✓	✓
2.4 Valoriser la mémoire industrielle	Intégrer la dimension mémorielle du site au principe d'aménagement, afin de mettre en valeur le passé industriel du lieu					✓		✓		✓	
	En cas de démolition, mener une réflexion sur le réemploi	✓									

3.2.36 OAP sectorielle n°36 Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) – Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) / Nouvelle OAP

3.2.36.1 Contexte



Cette OAP, à cheval entre les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers et entre les portes de La Chapelle et d'Aubervilliers, est située le long de la limite entre la ville de Paris et le territoire de Plaine Commune. Elle intervient dans un contexte global de transformation progressive de la ceinture parisienne et de son parcellaire industriel, notamment à travers la ZAC Gare des Mines-Fillettes et l'arrivée de l'Adidas Arena, côté Parisien. L'OAP est décomposée en deux sous-secteurs : Porte de la Chapelle (Saint-Denis), et Gare des Mines (à cheval entre Saint-Denis et Aubervilliers).

Les terrains situés au sein de ce secteur sont aujourd'hui majoritairement composés d'activités économiques diverses, et sont très perméabilisés. Ils sont également fortement exposés aux pollutions sonores et atmosphériques.

3.2.36.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objet d'encadrer les futures évolutions de ces deux secteurs, qui sont voués à muter.

Les principaux objectifs sont :

- d'**assurer des continuités à l'échelle territoriale entre Aubervilliers, Saint-Denis et Paris** en s'appuyant sur un maillage viaire et un ancien faisceau ferré existant, en mettant l'accent sur la végétalisation de ces axes et le développement des modes actifs, dans le sens des orientations n°7 et 8 du PADD ;
- de **protéger les habitants et usagers des pollutions sonores et atmosphériques** de ces sites particulièrement exposés, en adaptant la programmation ainsi que l'implantation et la morphologie des constructions, dans le sens de l'orientation n°2 du PADD ;
- de désimperméabiliser les sols, de créer des espaces verts afin de **renforcer la trame verte et bleue et les continuités écologiques**, notamment à travers la création d'un parc public de 1,5 hectare, dans le sens des orientations n° 1, 3, 5 et 7 du PADD ;
- de **développer des activités productives en ville** et notamment sur la Porte de La Chapelle, dans le sens des orientations n°9 et 10 du PADD ;
- de **produire des quartiers habités mixtes, dans le respect des politiques publiques visant à protéger les populations des pollutions notamment atmosphériques,** (habitation, équipements, activités économiques) afin de développer un morceau de ville venant accompagner l'arrivée du T8 et bénéficiant donc d'une desserte en transport collectif, dans le sens des orientations n°4, 5 et 8 du PADD. En termes de logements produits, les opérations devraient contribuer à hauteur de 3,2% de la contribution annuelle prévue, avec un nombre de logement produits au total devant atteindre 1 100 environ.

3.2.36.0 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP Les Deux Portes / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Secteur Porte de la Chapelle : Améliorer la trame d'espace public	Requalifier et apaiser les axes majeurs, en transformant l'avenue du Président Wilson en « Boulevard Urbain »		✓			✓		✓	✓		
	Apaiser et planter l'espace public sous l'échangeur afin d'y créer une entrée de ville qualitative		✓			✓		✓			
	Renforcer les liaisons avec Paris et les grands projets voisins en développant une trame inter-quartier propice aux modes actifs							✓	✓		
2.2 Secteur Porte de la Chapelle : renforcer la végétalisation et les continuités écologiques	Favoriser la végétalisation aux abords des infrastructures ferroviaires et autoroutière	✓		✓				✓			
	Renforcer la végétalisation aux abords des continuités et noyaux repérés au sein de la trame verte et bleue	✓		✓							
	Développer un parc linéaire sur l'ancien faisceau ferré, développant la végétalisation et les continuités écologiques tout en favorisant les modes actifs	✓		✓				✓	✓		
	Mettre à distance les constructions le long de l'A1 à travers un recul paysager et planté, participant à renforcer l'ambiance végétale des espaces publics		✓					✓			
2.3 Secteur Porte de la Chapelle : Développer un quartier d'activités mixtes productives et d'habitat	Le long de l'avenue du Président Wilson et du périphérique : construire des bâtiments d'activités productives avec rez-de-chaussée actifs animant les espaces publics					✓		✓		✓	✓
3.1 : Secteur Gare des Mines : la trame d'espaces publics	Désenclaver le site en créant des continuités nord / sud vers Paris, à travers les prolongements de voies qui seront végétalisés et propices aux modes actifs							✓	✓		
	Réaménager la place Skanderberg en un espace public piéton paysager, en							✓	✓		

	accompagnement de la future station de tramway T8										
	Créer des liaisons est / ouest entre les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers à travers notamment le parc linéaire et des voies paysagères et propices aux modes actifs							✓	✓		
3.1 : Secteur Gare des Mines : renforcer la végétalisation et les continuités écologiques	Créer un parc central d'1.5 hectare, permettant de rafraîchir le secteur, d'équiper le quartier en espace vert et de désimperméabiliser les sols	✓	✓	✓		✓					
	Créer un filtre végétal dense au sud du parc pour limiter la diffusion des polluants liées au périphérique parisien		✓								
3.3 : Secteur Gare des Mines : Programmation et morphologie	Développer de l'habitation en lien avec l'arrivée du Tramway T8				✓	✓			✓		
	Développer des formes et épannelages variées, avec des hauteurs basses et hautes				✓	✓					
	Végétaliser fortement les terrains d'habitation	✓	✓	✓	✓	✓					
	Créer un équipement scolaire pour le quartier					✓					
	Réhabiliter les constructions existantes sur le nord du par cet y insérer des programmes permettant d'animer les rez-de-chaussée et les espaces publics	✓				✓		✓			
	Développer des programmes d'activités économiques mixtes aux premiers niveaux					✓				✓	
	Développer un rez-de-chaussée actif et transparent le long de la place Skanderberg afin d'animer celle-ci					✓		✓			

3.2.37 OAP sectorielle n°37 La Briche – Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) / Nouvelle OAP

3.2.37.1 Contexte

Cette OAP concerne un site intercommunal à dominante d'activités économiques situé à la limite entre les communes d'Epinay-sur-Seine et de Saint-Denis.



La Briche est un site-clef pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Le secteur concentre plusieurs atouts à exprimer : C'est un site alliant à la fois des structures géographiques et paysagères remarquables (la Confluence, le chemin de halage, le Fort de la briche) et un tissu économique actif accueillant notamment des activités, à forte résonnance culturelle, en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création. La liaison continue que constitue le chemin de halage représente de plus un lieu stratégique pour le développement de la mobilité douce sur le territoire.

3.2.37.2 Enjeux et principales orientations

L'OAP a pour objet d'encadrer les futures évolutions dans le secteur de la Briche afin de passer d'un lieu de rupture urbaine à un quartier habité favorable à la biodiversité. Les principaux objectifs sont :

- **l'amélioration de l'accès à la Seine** afin de renforcer ce corridor écologique et d'amplifier les trames vertes et bleues sur le secteur avec des objectifs qualitatifs sur les aménagements d'espaces extérieurs (végétalisation, rafraichissement, connexions des espaces entre eux, etc.). Cela s'inscrit dans les orientations n°2 et 7 du PADD ;
- **l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines** avec une restructuration du réseau viaire (dévoiement du carrefour et de la rue de la Briche), développement des mobilités actives et la connexion aux quartiers voisins. Cela répond aux orientations n°7 et 8 du PADD ;
- **Le développement d'un quartier mixte** qui inclus des programmes de logements, d'équipements, des commerces de proximités et des activités. Cela correspond aux l'orientation n°5 du PADD.

3.2.37.3 Justification des orientations par rapport aux objectifs du PADD

OAP La Briche / PADD		Axe 1 Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir en confiance			Axe 2 Pour une vie intense et sereine, du logement au territoire					Axe 3 Pour un développement économique au service de l'intérêt général	
Chapitres	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	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	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
2.1 Améliorer l'accès au fleuve et amplifier le paysage existant dans un souci de conciliation des usages (loisirs et/ou biodiversité)	Étoffer le corridor écologique de la Seine et améliorer l'accès au fleuve	✓		✓				✓			
	Conforter et développer les trames vertes et bleues du site	✓	✓	✓							
2.2 Renforcer les espaces publics par l'apaisement des axes routiers et l'atténuation des coupures urbaines	Restructurer le réseau viaire, l'apaiser et développer les mobilités actives en lien avec le chemin du halage							✓	✓		
	Assurer une bonne connexion avec les quartiers voisins et leurs équipements					✓			✓		
2.3 Développer un quartier aux usages multiples, orienté vers le fleuve, tenant compte des risques et s'appuyant sur les équipements culturels et le patrimoine existants	Faire de La Briche un quartier mixte et vivant en développant logements, équipements, commerces et activités				✓	✓				✓	
	Développer l'attractivité du site en s'appuyant sur le déjà-là culturel et patrimonial					✓	✓			✓	

3.2.38 Justification des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique

Chaque orientation d'aménagement et de programmation sectorielle a été enrichie d'un chapitre introductif présentant l'état initial de l'environnement sur le site. Celui-ci est accompagnée de cartes environnementales retraçant l'exposition aux pollutions, les éléments écologiques de la Trame verte et bleue présent sur le secteur, l'effet d'îlot de chaleur urbain ainsi que les risques naturels, notamment le plan de prévention du risque d'inondation.

N°	Nom de l'orientation d'aménagement et de programmation	Objet de l'évolution	Description et justifications	Villes concernées
1	Campus Condorcet	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour prendre en compte de nouvelles orientations dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du campus universitaire, notamment sur des sous-secteurs dont le développement n'avait pas encore été défini lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation vise également à pérenniser des espaces verts créés lors des premières phases de l'opération d'aménagement.	Aubervilliers
2	Fort d'Aubervilliers	**Modification suite à DP MECDU**	Le projet a évolué, l'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée dans le cadre de la DP MECDU. Cette DP MECDU a été intégrée dans la révision du PLUi suite à son approbation le 17 juin 2025 au Conseil de Territoire.	Aubervilliers
3	Pont de Stains	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour prendre en compte de nouvelles orientations liées à la mutation de secteurs d'activités économiques vers une plus grande mixité fonctionnelle, la requalification et l'apaisement des espaces publics ainsi que l'intégration d'objectifs de qualité environnementale en lien avec la proximité du canal (préservation de la Trame verte et bleue, infiltration des eaux pluviales, rafraîchissement de l'espace public).	Aubervilliers
4	Marcreux	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer l'évolution de la zone d'activités économiques Marcreux et ses franges, en cours de	Aubervilliers

			mutation vers plus une plus grande mixité fonctionnelle, comprenant des nouveaux logements et un équipement public au sud, en lien avec la zone d'aménagement concerté de Port – Chemin Vert, et la préservation des activités économiques au nord. L'orientation d'aménagement et de programmation vise également à prendre en compte les enjeux environnementaux et sanitaires, à proximité de l'autoroute A86.	
5	Ex-Parfumeries Piver	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer l'opération de réhabilitation du site Fragrance en quartier mixte associant des logements, de l'hébergement, un équipement scolaire et des activités en rez-de-chaussée. L'orientation d'aménagement et de programmation intègre la préservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux (en lien avec la fiche patrimoniale du site) ainsi que les mesures de protection des populations face aux pollutions atmosphériques et sonores.	Aubervilliers
6 (ex-13)	Villa Charles	**Maintien**	Le projet n'a pas évolué, l'orientation d'aménagement et de programmation n'a pas été modifiée. Seule l'introduction a été complétée d'un état initial de l'environnement.	Epinay-sur-Seine
7	Orgemont	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer les évolutions du quartier dans le cadre l'opération de renouvellement urbain. L'orientation d'aménagement et de programmation intègre des orientations sur l'extension du parc existant, la diversité de la volumétrie, des hauteurs et des formes urbaines des nouveaux programmes de logements et le renforcement de l'offre d'équipements publics et privés et de commerces de proximité.	Epinay-sur-Seine
8 (ex-6)	Babcock	**Modification graphique**	La perte de qualité des éléments graphiques de l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que son organisation peu lisible a justifié une réédition des plans et une réorganisation du texte, sans pour autant modifier les objectifs et le contenu du document.	La Courneuve
9 (ex-7)	Champagnole – Mécano	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée pour être compatible aux évolutions prévues du site Champagnole : mettre à jour l'inventaire du patrimoine bâti, ajouter les parcours de végétalisation de rafraîchissement du Plan de végétalisation et de rafraîchissement et de connexion avec les noyaux de biodiversité voisins.	La Courneuve

10 (ex-9)	Mermoz	**Modification**	En lien avec les évolutions de la programmation urbaine en faveur de la requalification de la zone d'activités économiques Mermoz, l'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée afin d'intégrer notamment les enjeux de sobriété foncière et de densification des sites d'activités économiques ainsi que l'amélioration des accès à la zone. L'orientation d'aménagement et de programmation intègre également la désimperméabilisation des espaces publics, le développement de la végétalisation et la protection des usagers vis-à-vis des pollutions atmosphérique et sonore.	La Courneuve
11 (ex-10)	Quatre Routes	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée dans le contexte d'inscription de l'église Saint-Yves-des-Quatre-Routes à l'inventaire des Monuments historiques afin d'introduire une limitation des hauteurs pour préserver les abords du monument. Elle intègre également la végétalisation des espaces publics, en traduisant les parcours frais du Plan de végétalisation et de rafraîchissement.	La Courneuve
12 (ex-11)	Quartier de la Mairie	**Modification avec changement de périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation de projet Six Routes – Schramm a été divisée en deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles Quartier de la Mairie et Six Routes, correspondant aux deux zones d'aménagement concerté.	La Courneuve
13 (ex-11)	Six Routes	**Modification avec changement de périmètre**	La transformation de l'orientation d'aménagement et de programmation de projet (sans règlement) en deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, complémentaires au règlement de la zone UP12, permet d'affirmer les ambitions environnementales et urbaines dans ces deux secteurs de projet.	La Courneuve
14 (ex-15)	Jaurès – 19 mars 1962	**Modification avec extension du périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation est légèrement modifiée pour étendre son périmètre à une parcelle supplémentaire et intégrer des évolutions mineures du projet.	L'Île-Saint-Denis
15 (ex-16)	Village Olympique et Paralympique	**Maintien**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été maintenue dans la perspective de l'achèvement de la phase « Héritage » du Village Olympique et Paralympique des Jeux de Paris 2024.	L'Île-Saint-Denis

16 (ex-17)	Jules Vallès	**Modification avec réduction du périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée pour prendre en compte l'évolution du projet de mutation du secteur Jules Vallès. Les modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation, complémentaires aux modifications du plan de zonage, permettent de préciser la programmation de logements, d'activités économiques, d'équipements et d'espaces publics à l'échelle du futur quartier. Les modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation permettent également de mieux transcrire les continuités entre les espaces végétalisés existants et de prendre en compte les enjeux de santé environnementale concentrés sur l'avenue Lénine.	Pierrefitte-sur-Seine
17 (ex-19)	Rues de Paris et Maurice David	**Modification avec réduction du périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée pour prendre en compte les évolutions marginales de ce projet urbain de de résorption de l'habitat indigne, intégrant la réhabilitation d'une partie des ouvrages bâtis existants, notamment une halle métallique. Les modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation portent sur la réduction du périmètre par l'exclusion de deux parcelles le long de la rue de Paris ainsi que la répartition de la programmation résidentielle et d'espaces végétalisés à l'échelle de l'îlot.	Pierrefitte-sur-Seine
18 (ex-20)	Centre-ville de Saint-Denis	**Modification substantielle**	L'orientation d'aménagement et de programmation Saint-Denis Grand centre du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 était peu opérationnelle et consistait principalement en la reprise d'une étude avec préconisations relatives aux enjeux de développement du centre-ville de Saint-Denis, traitant des sujets dépassant le champ du Plan local d'urbanisme intercommunal et comprenant des orientations hors périmètre. La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a été resserrée autour d'un périmètre plus restreint mais se concentrant sur les orientations relatives au centre-ville de Saint-Denis liés à des projets ou intentions d'aménagement, ainsi qu'à des secteurs d'opérations à enjeux. Elle intègre des ambitions de préservation de cœurs d'îlots végétalisés et de végétalisation et rafraîchissement de l'espace public en lien avec le Plan de végétalisation et de rafraîchissement.	Saint-Denis

19 (ex-21)	Plaine Saulnier	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée selon les évolutions du plan guide de la zone d'aménagement concerté de Plaine Saulnier. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation intègre désormais le triangle au nord du boulevard Anatole France sur lequel la création d'une nouvelle station de la ligne de métro 13 est prévue. Les modifications portent également sur la localisation du parc public désormais positionné aux abords de l'autoroute A86 et la mise en œuvre d'un cordon forestier pour protéger le futur quartier des pollutions atmosphériques et sonores.	Saint-Denis
20 (ex-22)	Pleyel	**Modification substantielle**	Le secteur Pleyel a fait l'objet d'études de programmation et d'études urbaines pré-opérationnelles, qui ont profondément remodelé la programmation prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020. La transformation de l'orientation d'aménagement et de programmation de projet (sans règlement) en orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, complémentaire aux évolutions du plan de zonage (zones UMGP, UEgh et UP38), a permis de mettre à jour et de préciser les orientations programmatiques et morphologiques. Les objectifs sont d'affirmer le secteur Pleyel en tant que grand pôle d'attractivité de tourisme et de loisirs autour de la nouvelle gare et de développer un quartier habité au sud du secteur.	Saint-Denis
21 (ex-24)	Strasbourg – Saint-Rémy	**Maintien**	Le projet n'a pas évolué, l'orientation d'aménagement et de programmation n'a pas été modifiée. Seule l'introduction a été complétée d'un état initial de l'environnement.	Saint-Denis
22	Studios de la Montjoie	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer le projet de redynamisation du pôle audiovisuel historique des studios de la Montjoie (ex-AB Production). Les orientations visent à préserver le patrimoine bâti tout en améliorant le paysage du site ainsi qu'à végétaliser et désimperméabiliser cette zone très soumise à l'effet d'îlot de chaleur urbain et au ruissellement.	Saint-Denis
23	Duclos – Poterie	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer la mutation de l'îlot Duclos, comprenant des programmes de logements, des équipements socio-culturels, tout en restant en lien avec la zone d'activités économiques voisine dite de « La Poterie ». Les orientations prévoient la requalification des espaces publics par l'aménagement de parcours frais, prévus dans Plan de	Saint-Denis

			végétalisation et rafraîchissement 2030 de Plaine Commune et la création de voies apaisées pour l'accueil des mobilités actives.	
24	Calon-Genovesi	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer les évolutions du quartier qui fait partie des Quartier prioritaires de la politique de la ville depuis 2024. Elle vise à permettre la mutation de ce quartier marqué par l'habitat dégradé situé à proximité des secteurs Confluence et Pleyel, tout en conservant son caractère faubourien.	Saint-Denis
25 (ex-27)	Docks de Saint-Ouen	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été mise à jour afin de prendre en compte les évolutions de la programmation urbaine de la zone d'aménagement concertés des Docks, en particulier des secteurs restant à développer à l'ouest de la plaque industrielle.	Saint-Ouen-sur-Seine
26	Secteur Victor Hugo – Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée pour encadrer le développement de l'îlot, en lien avec le projet hospitalo-universitaire. La programmation du secteur prévoit l'installation d'un centre de soins de suite, la construction d'hébergements pour les travailleurs hospitaliers et des logements familiaux ainsi que l'aménagement d'un parc public.	Saint-Ouen-sur-Seine
27 (ex-31)	Porte de Saint-Ouen	**Maintien**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée, à travers la rédaction d'un état initial de l'environnement et une nouvelle orientation venant pérenniser la création d'un jardin public à l'angle des rues Pasteur et de l'Avenue Gabriel Péri.	Saint-Ouen-sur-Seine
28 (ex-32)	Avenue de Stalingrad	**Modification avec réduction du périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour resserrer son périmètre au nord du carrefour avenue de Stalingrad – boulevard Maxime Gorki et augmenter d'un niveau les hauteurs afin de permettre des opérations d'habitat intermédiaire dans les secteurs en frange de l'habitat pavillonnaire, prévoir l'aménagement d'un espace végétalisé à la place de l'équipement public prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation antérieure.	Stains
29	Centre-ville de Stains	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée suite à l'étude urbaine réalisée sur la mutation du centre-ville de Stains. Elle propose un projet d'évolution	Stains

			combinant la résorption de l'habitat indigne, la redynamisation des artères commerçantes, la préservation du patrimoine bâti et du paysage faubourien, la désimperméabilisation et la végétalisation de l'espace public dans une perspective de développement des modes actifs et de connexion avec les noyaux de biodiversité voisins (cimetière, Tartres, parc départemental Georges Valbon) ainsi que la protection des populations face au bruit à proximité de la voie ferré.	
30	Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad	**Création**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été créée afin d'encadrer le projet d'aménagement du secteur sud du Nouveau Programme national de renouvellement urbain du Clos Saint-Lazare. Ce secteur, longeant l'avenue de Stalingrad est voué à accueillir des constructions à destination de logements et d'activités économiques. Les orientations portent sur les volumétries et les formes urbaines des nouvelles constructions, la requalification des espaces publics et la protection des populations par rapport aux pollutions atmosphérique et sonore.	Stains
31 (ex-34)	Îlot des Poiriers	**Modification avec changement de périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation de l'Îlot des Poiriers est issue de celle de la Division Leclerc divisée en plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. Elle encadre la création d'une nouvelle résidence étudiante et l'aménagement d'un large espace public autour de la station de tramway, et intègre désormais également la construction d'un îlot d'habitation mixte aux abords de la place François Mitterrand.	Villetaneuse
32 (ex-35)	Pôle gare Villetaneuse – Université	**Modification avec changement de périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation Pôle gare Villetaneuse – Université a été modifiée suite à l'étude urbaine de Villetaneuse et vise à développer une centralité mixte. Elle prévoit désormais l'aménagement d'un espace végétalisé au sud du tramway et d'une nouvelle voie est-ouest entre le futur centre aquatique et le cimetière.	Villetaneuse
33 (ex-34)	Division Leclerc	**Modification avec changement de périmètre**	Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation Division Leclerc a été resserré autour de la zone d'activités économiques. Les secteurs Jean Vilar, déjà aménagé, et Prosper Gigot – Henri Wallon, diffus, ont été supprimés. L'orientation d'aménagement et de programmation intègre désormais des orientations relatives à la protection des populations face aux pollutions sonores le long de l'avenue et l'aménagement d'un espace paysager entre les futurs logements et la zone d'activités économiques.	Villetaneuse

34 (ex-4)	Pressensé	**Modification avec changement de périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée et son périmètre élargi vers le canal Saint-Denis pour renforcer la connexion entre la zone d'activités économiques et l'artère logistique. À l'inverse, une partie du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Franc Moisin au nord a été exclue du périmètre de cet orientation d'aménagement et de programmation dédiée au développement économique. L'aménagement projeté doit également permettre une plus grande désimperméabilisation et végétalisation du site dans le but de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.	Aubervilliers La Courneuve Saint-Denis
35 (ex-5)	Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)	**Modification**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour prendre en compte les évolutions de la programmation du secteur, vers une mixité programmatique avec une importante opération résidentielle en lien avec l'arrivée de la ligne de tramway T8, et le maintien de l'activité économique tournée vers l'audiovisuel. L'orientation d'aménagement et de programmation comporte aussi de nouvelles orientations visant à une résorption du phénomène d'îlot de chaleur urbain par la désimperméabilisation des sols, ainsi que des orientations relatives à préservation du patrimoine industriel d'importance majeure.	Aubervilliers Saint-Denis
36 (ex-23)	Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers et Porte de la Chapelle)	**Modification avec extension de périmètre**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée pour élargir le secteur d'intervention au-delà de la Porte de la Chapelle, en intégrant la Gare des Mines à Aubervilliers. L'ensemble du secteur fait l'objet de fortes mutations dans un contexte global de transformation progressive de la ceinture parisienne et de son tissu industriel, avec notamment la zone d'aménagement concerté Gare des Mines – Fillettes et la construction de l'Arena, côté parisien. Les mesures de l'orientation d'aménagement et de programmation visent à améliorer les continuités urbaines et écologiques à échelle métropolitaine dans ce secteur charnière entre Plaine Commune et Paris. C'est pourquoi les orientations prônent l'aménagement de continuités avec les centres urbains voisins et une désimperméabilisation de cet ancien site industriel. L'aménagement et les constructions doivent permettre de limiter l'exposition des futurs habitants aux risques sanitaires dans ce secteur très exposé aux pollutions atmosphérique et sonore du boulevard périphérique.	Aubervilliers Saint-Denis
37 (ex-	La Briche	**Modification avec**	L'orientation d'aménagement et de programmation a été modifiée à la suite de l'étude urbaine conduite sur le secteur. Les modifications visent à encadrer la mutation du	Epinay-sur-Seine,

14)		**changement de périmètre**	secteur afin de passer d'un lieu de rupture urbaine à un quartier habité favorable à la biodiversité. L'orientation d'aménagement et de programmation vise à rendre ce secteur mieux intégré dans la ville avec le développement de programmes mixtes, enrichir les continuités écologiques et paysagères, améliorer le lien avec la Seine, la prise en compte de la pollution atmosphérique et du phénomène d'îlot de chaleur urbain, ainsi que la désimperméabilisation.	Saint-Denis
ex-8	Les Essences	**Suppression**	Opération terminée	La Courneuve
ex-17	Allende – Lénine – Guéroux	**Suppression**	Opération terminée	Pierrefitte-sur-Seine
ex-25	Ampère	**Suppression**	Opération terminée	Saint-Ouen-sur-Seine
ex-26	Casses	**Suppression**	Opération terminée	Saint-Ouen-sur-Seine
ex-28	Ex-Valéo	**Suppression**	Opération terminée	Saint-Ouen-sur-Seine
ex-29	Ex-Wonder	**Suppression**	Opération terminée	Saint-Ouen-sur-Seine
ex-30	Palaric	**Suppression**	Opération terminée	Saint-Ouen-sur-Seine
ex-33	Butte Pinson – Jean Jaurès	**Suppression**	Opération terminée	Villetaneuse
ex-12	Marville	**Suppression**	Opération terminée	La Courneuve Saint-Denis

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement

Le règlement constitue le Tome 4 du dossier de PLUi. Il permet de connaître les règles applicables à un terrain.

Le règlement du PLUi est composé d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Le **règlement écrit** est divisé en quatre parties :

- **partie 1 – Définitions et dispositions générales** : elle comporte les définitions des termes utilisés et les dispositions règlementaires écrites applicables à toutes les zones, à la fois écrites et graphiques ;
- **partie 2** : **Règlements de zones :** elle regroupe les dispositions règlementaires applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage ;
- **partie 3** : elle concerne l'indentification d'éléments ou d'ensembles bâtis patrimoniaux classés par commune faisant l'objet de fiches descriptives individuelles ;
- **partie 4** : elle concerne l'identification du patrimoine arboré constitué des arbres remarquables, faisant l'objet de fiches descriptives individuelles, et des arbres d'intérêt ;
- **partie 5** : elle regroupe les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global.

La partie 1 – Définitions et dispositions générales – et la partie 2 – Règlement de zones – du règlement écrit s'organise en 6 chapitres :

- chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols ;
- chapitre 2 : Implantation et morphologie des constructions ;
- chapitre 3 : Nature en ville ;
- chapitre 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions ;
- chapitre 5 : Déplacements et stationnement ;
- chapitre 6 : Réseaux, gestion des eaux et assainissement.

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs plans :

- le plan de zonage de synthèse délimite les zones à l'échelle de l'ensemble du territoire de Plaine Commune (1/10000ème) sans faire apparaître l'ensemble des règles graphiques (Document 4-2-1) ;
- les plans de zonage détaillés à l'échelle communale ou infra-communale (1/3 500ème) comportent toutes les règles graphiques (Document 4-2-2) ;
- les plans de la trame verte et bleue à l'échelle communale ou infra-communale (1/3 500ème) comportent toutes les règles graphiques (Document 4-2-3) ;
- le plan du patrimoine bâti (Document 4-2-4) ;
- le plan du patrimoine arboré (Document 4-2-5) ;
- les plans de stationnement (Document 4-2-6) ;
- le plan de zonage pluvial (Document 4-2-7) ;
- le plan des périmètres de mixité sociale (Document 4-2-8) ;
- le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements (Document 4-2-9).

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture des dispositions graphiques indiquées au plan de zonage détaillé (au 1/3500) ;

- lecture des chapitres des dispositions générales applicables à la zone concernée (partie 1 du règlement) ;
- lecture du règlement de la zone correspondant au terrain et, dans certains cas, des dispositions propres à certains secteurs de la zone (partie 2 du règlement) ;
- consultation des autres plans composant le règlement graphique et, si le terrain est concerné, des parties 3, 4 et 5 du règlement relatives au patrimoine bâti et aux servitudes d'urbanisme particulières ;
- lecture des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et/ou sectorielles concernant éventuellement le terrain ;
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un **lexique**, intégré à la Partie 1 du règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

La démarche à suivre pour les porteurs de projet est précisée dans le **Mode d'emploi** inclus dans le rapport de présentation (Document n°1-1 du dossier de PLUi).

4.2 Les principes de délimitation des zones

4.2.1 Les logiques de zonage

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi délimite d'une part des zones urbaines et d'autre part des zones naturelles et agricoles.

Le règlement de chaque zone précise la destination des constructions et les usages des sols et définit les règles de construction.

L'élaboration du plan de zonage du PLUi résulte des objectifs suivants :

- **la définition d'un zonage commun et cohérent à l'échelle territoriale**, avec un nombre de zones et de sous-secteurs de ces zones limités, permettant de rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables ;
- la prise en compte des caractéristiques morphologiques locales singulières et la **préservation de la mosaïque urbaine de Plaine Commune** ;
- **la prise en compte des grands projets urbains** du territoire ;
- la traduction des orientations définies dans le PADD ;
- la prise en compte des éléments environnementaux majeurs afin de les mettre en valeur au sein des projets et créer les conditions pour protéger les populations des pollutions et améliorer le cadre de vie.

Le plan de zonage du PLUi est donc conçu comme **la traduction d'un projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Les différentes zones du PLUi ont été délimitées en fonction des principales destinations et règles de construction. Certaines zones comportent des sous-secteurs, identifiés par une lettre supplémentaire, qui correspondent à des sous-ensembles de la zone disposant de règles complémentaires ou spécifiques au regard de leurs caractéristiques particulières.

Ainsi, ont été définies :

Six zones urbaines mixtes et résidentielles, représentant 46% environ du territoire, définies au regard de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- la zone UMGP, correspondant aux grands projets urbains du territoire et comprenant certaines opérations d'aménagement, publique ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire ;

- la zone UMD, correspondant aux espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux ;
- la zone UMT, correspondant aux espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien ;
- la zone UM, correspondant à des espaces mixtes de densité intermédiaire ;
- la zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif ;
- la zone UH, correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel.

Trois zones urbaines fonctionnelles, représentant 23% environ du territoire, définies au regard de leur vocation spécifique :

- la zone UA, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante non tertiaire ;
- la zone UE, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- la zone UG, correspondant aux espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands équipements et infrastructures ;

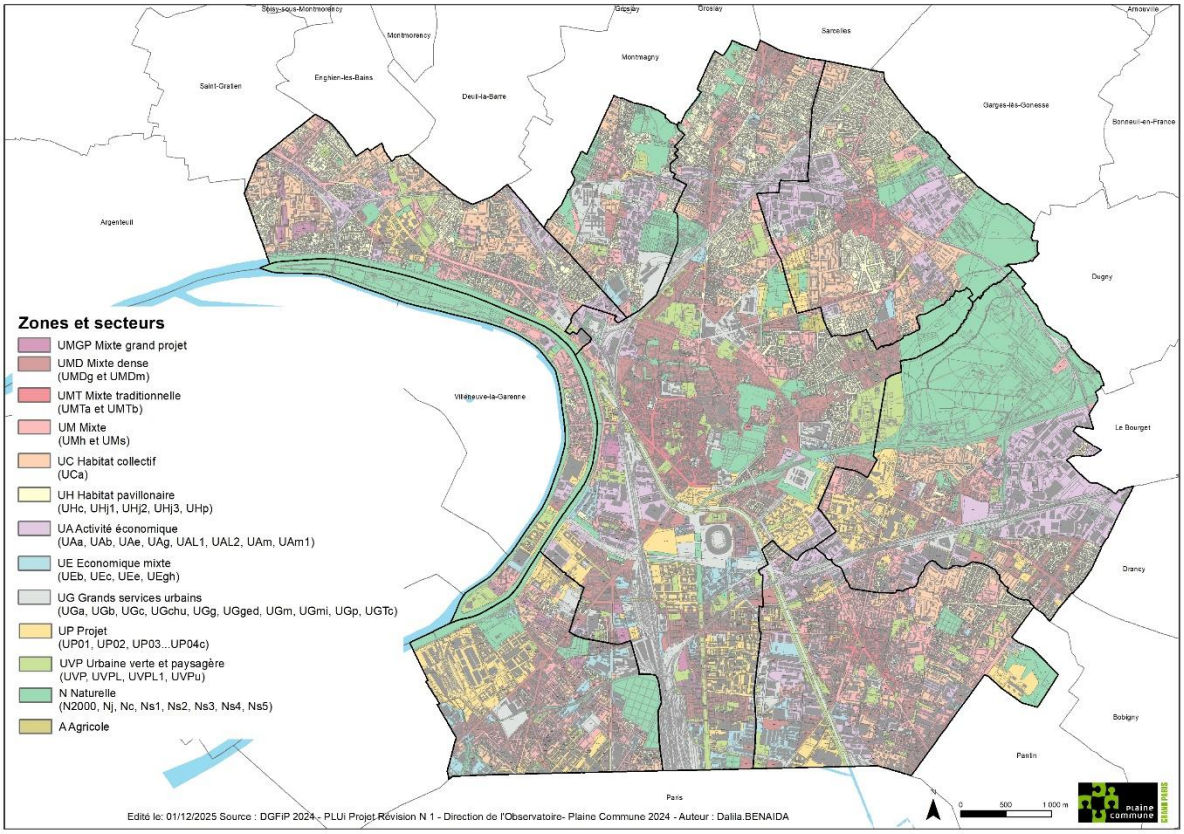
Une zone urbaine verte, la zone UVP, correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère, représentant environ 5% du territoire.

Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 9 % du territoire :

- les zones UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet.

Les zones naturelles et agricoles, représentant 17% du territoire :

- la zone N, regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés, ainsi que certains corridors d'infrastructures ;
- la zone A, correspondant aux espaces agricoles maraichers.



Plan de zonage de synthèse

Les caractéristiques et les objectifs des différentes zones sont présentés dans les fiches détaillées du paragraphe 4.2.2 ci-après.

4.2.2 Les caractéristiques des différentes zones

4.2.2.1 Les zones urbaines mixtes

La zone UMGP – Mixte grands projets

a. Le caractère de la zone

La zone UMGP correspond aux espaces faisant l'objet d'interventions urbaines fortes et structurantes permettant le développement de grands projets projet mixtes à forte densité (opérations d'aménagements publiques ou privées, NPNRU). Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités économiques, artisanat, équipements, industrie).

Les règles de morphologie (emprise, hauteur, implantation, prospects) permettent un grand potentiel de constructibilité. Elles permettent également de s'adapter en fonction des contextes et formes urbaines variées des projets urbains :

- dans le cadre de NPNRU, des projets urbains s'inscrivant dans des quartiers avec des formes urbaines héritées des constructions d'habitat collectif d'après-guerre ;
- des requalifications d'anciennes emprises industrielles en quartiers mixtes.

Les règles de nature en ville conservent le même niveau d'exigence que dans les zones UMD et UM afin de permettre d'adapter ces quartiers au réchauffement climatique et de désimperméabiliser certains secteurs aujourd'hui très minéralisés (secteur Pleyel, secteur de la Confluence, NPNRU Saint-Ouen-Sur-Seine).

b. Les espaces concernés

La zone UMGP représente un peu plus de 31,8 hectares, soit 0,7 % du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans quatre communes : Epinay-Sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Ces espaces correspondent soit :

- à des secteurs faisant l'objet de NPNRU (Orgemont à Epinay-Sur-Seine, Quartier Sud à L'Île-Saint-Denis, Vieux Saint-Ouen et Cordon-Lamotte à Saint-Ouen-Sur-Seine),
- à des secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagements de quartiers mixtes et denses proches des pôles structurants de transports collectifs d'échelle métropolitaine (gare Saint-Denis-Pleyel, secteur de la Confluence à Saint-Denis proche du RER D) ou d'équipements majeurs du territoire (Cathédrales du Rail)
- Sur une partie du linéaire de la rue Jules Rimet en face le Stade de France, de façon à permettre la mutabilité des ensembles tertiaires vieillissants et plus adaptés vers d'autres destinations liées à l'objectif d'attractivité du territoire,

c. Les objectifs poursuivis

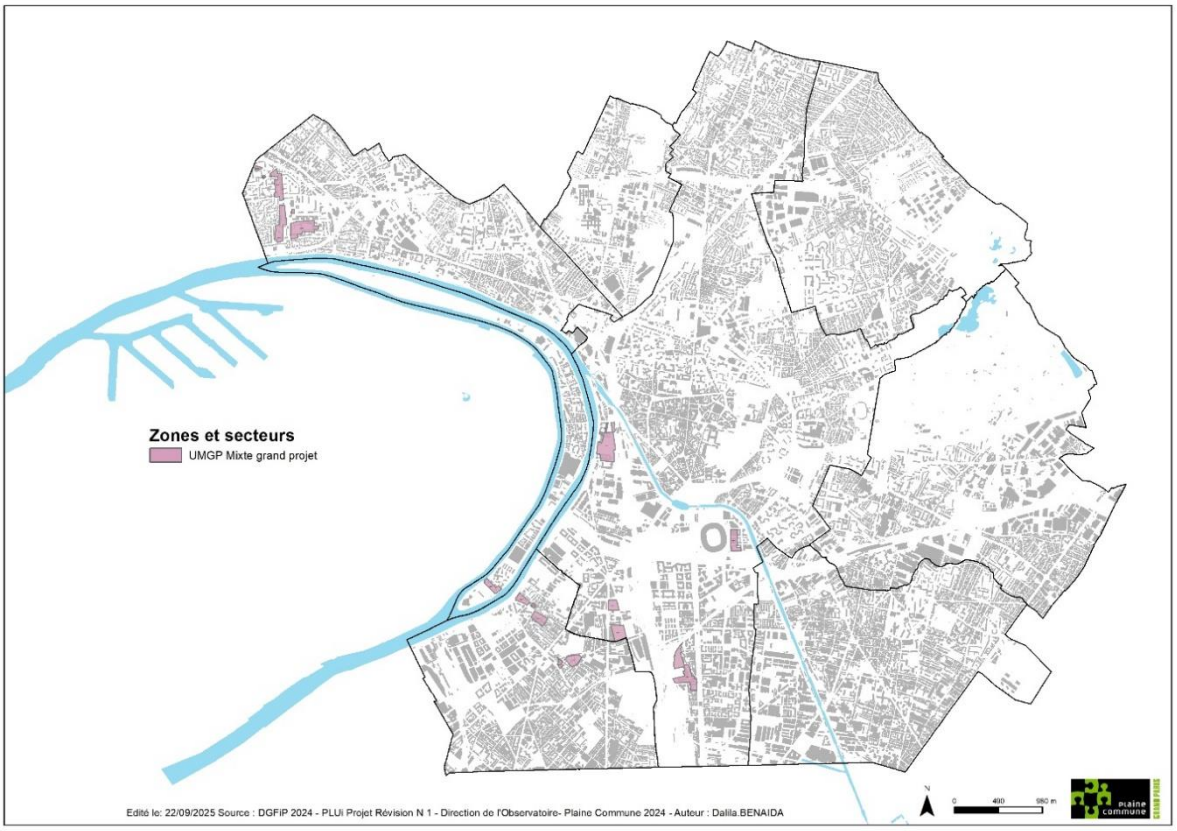
L'objectif poursuivi de la zone UMGP est le développement de ces grands projets urbains structurants pour le territoire en affirmant leur mixité et leur forte densité, tout en permettant de créer les conditions harmonieuses d'accueil, d'habitabilité et de végétalisation de ces quartiers nouveaux ou requalifiés.

Le règlement de la zone UMGP est ainsi principalement guidé par les orientations du PADD suivantes :

- La réduction des consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- La mise en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain,

avec des ambitions fortes d'amélioration de la qualité de vie et des logements **(orientation 4)**

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Développer et faire évoluer des quartiers vivants et multifonctionnels à travers un règlement ouvert à une grande diversité de destination, permettant de développer dans ces quartiers des services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine caractéristique du territoire de Plaine Commune s'appuyant sur l'existant, et permettre la densification des grandes centralités urbaines et à proximité des pôles de transports en commun actuels et futurs (**orientation 5) ;**
- Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et consolider des grands pôles de tourisme et de loisirs et massifier l'offre hôtelière, notamment autour des croisements d'axes de transports majeurs traversés par des flux touristiques (pôle Pleyel à Saint-Denis) (**orientations 6 et 9)**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs, la vie culturelle, l'industrie légère **(orientation 9)**



Espaces concernés par la zone UMGP

d. Illustrations



Zone UMGP – secteur des Cathédrales du Rail à Saint-Denis



Zone UMGP – Quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine

La zone UMD – Mixte dense

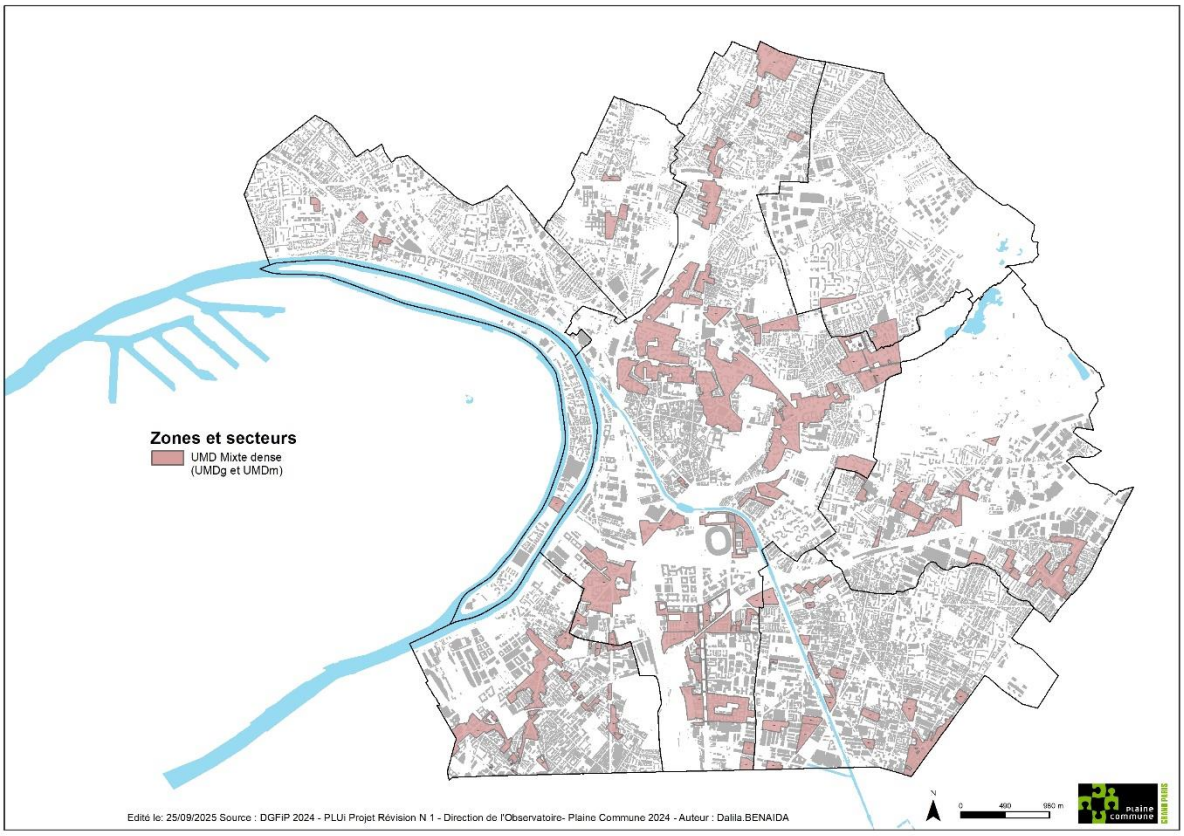
Le caractère de la zone

La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centralités urbaines denses, abords des pôles ou axes de transports collectifs structurants, des axes viaires majeurs. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements). Le bâti, dense, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies.

Les espaces concernés

La zone UMD représente un peu plus de 439,9 hectares, soit 9,3% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans toutes les communes du territoire. Ces espaces sont situés le long des grands axes et des centralités structurantes de chaque commune et correspondent à des quartiers à forte densité. À Saint-Denis, par exemple, ils sont constitués par des quartiers à dominante d'habitat collectif et des quartiers denses mixtes situés aux abords du centre-ville ancien, ainsi que dans le secteur de La Plaine ; ils bordent également certains axes structurants comme l'avenue Victor Hugo à Saint-Ouen sur Seine, les ex RN1, RN2 et RN186 à Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine et La Courneuve, le long de l'avenue de la Division Leclerc à Villetaneuse, et au sein du quartier d'Orgemont à Epinay-Sur-Seine.

Les espaces concernés par la zone UMD



e. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi de la zone UMD est le développement de ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité tout en permettant à certains quartiers ; notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, de créer les conditions harmonieuses d'accueil de nouvelles constructions.

Le règlement de la zone UMD est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- La réduction des consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs et la vie culturelle **(orientation 9)**

f. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

- Le secteur UMDg (1,8 ha) concerne un îlot largement occupé par des activités de commerce de gros au sud-est d'Aubervilliers, à proximité du canal Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination de commerce de gros, interdites dans le reste de la zone UMD. Cette disposition vise à préserver cette activité économique tout en permettant son renouvellement et sa réorganisation dans le cadre d'un tissu mixte, en cohérence avec **l'orientation 9** du PADD : favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux
- Le secteur UMDm (1,1 ha) concerne une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise 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. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions répondant aux besoins spécifiques liés à cet équipement militaire.

g. Illustrations



Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve



Zone UMD – L'avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine

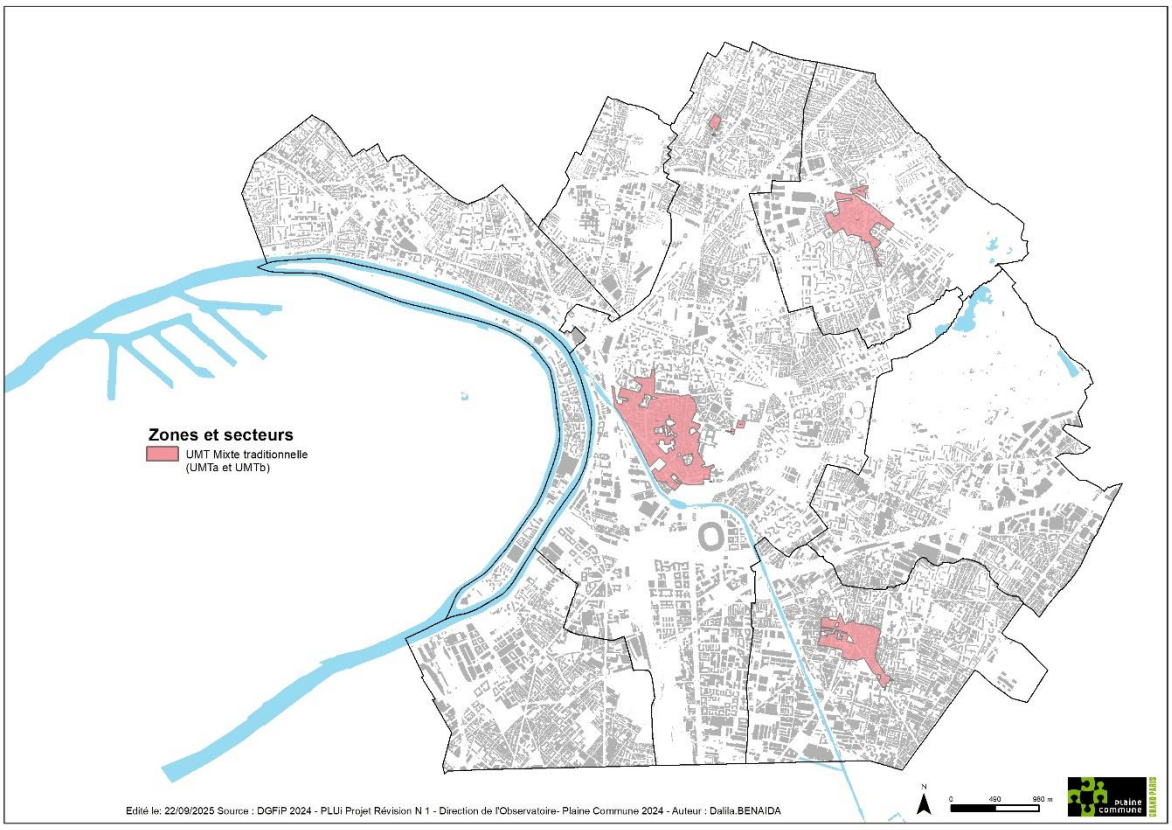
La zone UMT – Mixte traditionnelle

a. Le caractère de la zone

La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, constitués de tissus urbains traditionnels caractérisés par des parcelles et des voies publiques de tailles modestes et par des prospects resserrés entre les constructions. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements). Le bâti, dense et rythmé, est majoritairement continu, les largeurs des parcellaires sont souvent faibles et de nombreux rez-de-chaussée sont animés.

b. Les espaces concernés

La zone UMT représente un peu plus de 120,2 hectares, soit 2,5 % du territoire intercommunal. Elle correspond aux parties anciennes des centres villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains.



Espaces concernés par la zone UMT

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UMT est le développement de ces centralités, l'affirmation de leur mixité fonctionnelle, la préservation et la valorisation de leurs singularités morphologiques qui incarnent la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune, tout en permettant le renouvellement du bâti notamment dans le cadre de projets d'amélioration de l'habitat.

Le règlement de la zone UMT est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité (**orientation 4**), en particulier l'accompagnement des acteurs dans l'amélioration du parc de logement existants et sa transition écologique, et l'objectif de recul de l'habitat indigne
- Favoriser les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs ainsi que la vie culturelle, (**orientation 9**)
- Améliorer l'attractivité résidentielle, commerciale, touristique et culturelle des centres-villes à l'identité forte en préservant leurs formes urbaines (densité, diversité architecturale, valorisation du patrimoine) et la mixité de leurs fonctions urbaines (requalification commerciale des rez-de-chaussée) ; et en développant les liens entre les centralités et le reste du territoire **(orientation n°5)**
- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**)
- Garantir un urbanisme favorable à la santé notamment sur la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique et le confort acoustique (**orientation 2)**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public notamment en requalifiant et apaisant l'armature des espaces publics, en réduisant la place du stationnement, en protégeant le patrimoine dans les centres anciens, et en augmentant la végétalisation et le rafraîchissement (**orientation 7).**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UMT, deux secteurs sont identifiés, UMTa et UMTb. Ils concernent quatre centres-villes présentant des morphologies variées. La distinction entre ces secteurs vise à adapter le règlement aux spécificités morphologiques des centres-villes à permettre le développement d'une diversité de densités et de typologies de constructions, en cohérence avec l'orientation 5 du PADD

- Le secteur UMTa (26,6 ha) concerne les centres villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine. Les prospects des constructions entre elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus généreux afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.
- Le secteur UMTb (93,5 ha) concerne les centres-villes de Saint-Denis et de Stains. Les prospects des constructions entre-elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus proches qu'en UMTa afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.

e. Illustrations



Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers



Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis

La zone UM – Mixte

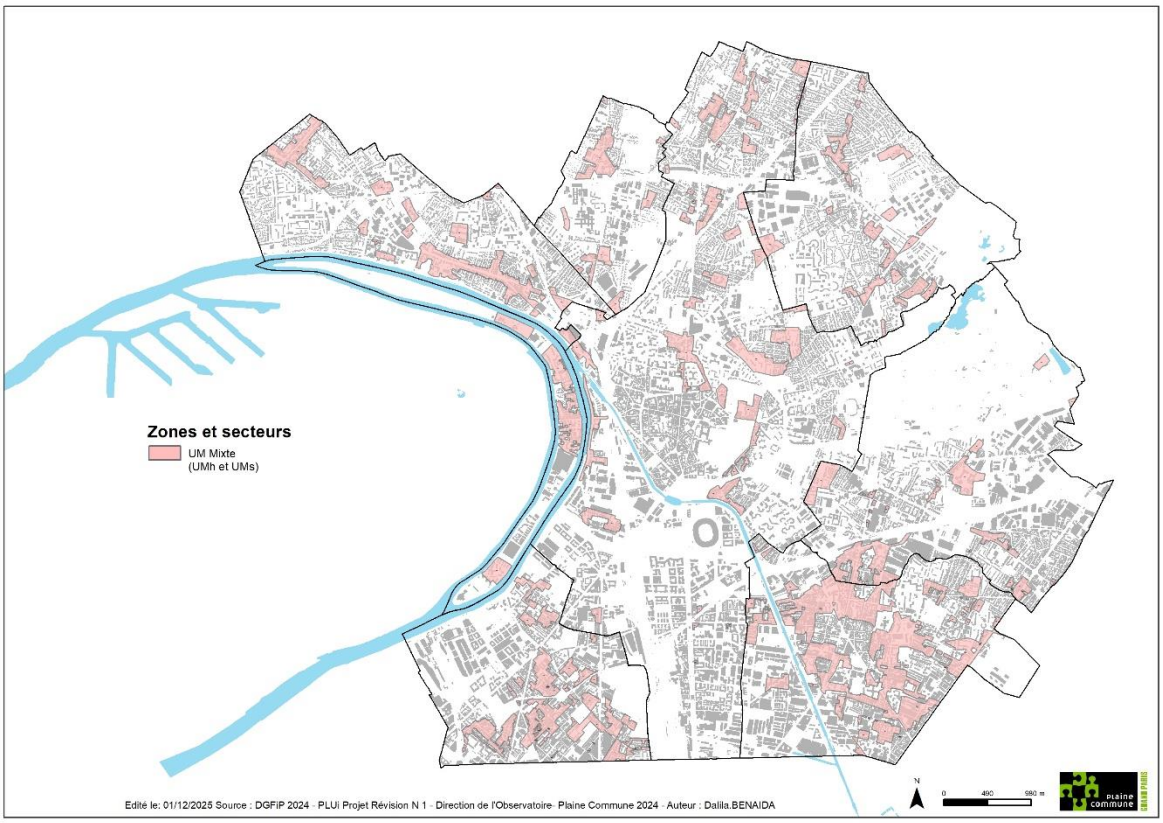
a. Le caractère de la zone

La zone UM correspond à des espaces mixtes de densité moyenne, au bâti plus hétérogène que dans les zones UMD et UMT. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements).

b. Les espaces concernés

La zone UM et ses secteurs représentent un peu plus de 546,2 hectares, soit 11,5 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UM sont situés dans les neuf communes du territoire, généralement en périphérie des centres-villes, des grands axes structurants et des grandes centralités urbaines, au niveau de centralités secondaires et d'axes intermédiaires où la densité est plus faible.



Espaces concernés par la zone UM

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UM est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maitriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une présence paysagère plus affirmée.

Le règlement de la zone UM est ainsi guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Maintien d'une densité modérée pour les secteurs plus périphériques, dans les zones contraintes par les faibles possibilités de remembrement foncier et dans les zones avec une moindre densité d'usages et d'équipements **(orientation 4)** ;
- Programmer des espaces verts, désimperméabiliser et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin de s'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1 et 5) ;**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs et la vie culturelle **(orientation 9)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UM, deux secteurs sont identifiés, UMh et UMs.

- Le secteur UMh (2,9ha) correspond à des îlots identifiés comme devant faire l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne. Afin de permettre la faisabilité économique de ces opérations dans des parcelles aux caractéristiques contraignantes, des dispositions réglementaires spécifiques sont établies en réponse à l'orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité », et notamment dans l'objectif de recul de l'habitat indigne ; ainsi que les objectifs en matière de Politique Locale de l'Habitat (2022-2027) : objectif n°7 « Agir sur la requalification de l'habitat privé, Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées » et objectif n°8 « Amplifier la lutte contre l'habitat indigne ».
- Le secteur UMs (0,6 ha) fait l'objet de règles de stationnement particulières au sein de la commune d'Epinay-sur-Seine. Afin de permettre l'évolution de la structure commerciale de la commune en faveur d'un meilleur équilibre entre ses différents pôles commerciaux (orientation n°5 du PADD). Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dans ce secteur en cas de changement de destination d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail vers du logement.

e. Illustrations



Zone UM – La rue Roger Salengro et les jardins Renaudie à Villetaneuse



Zone UM – Au nord du centre-ville d'Aubervilliers

4.2.2.2 Les zones urbaines à dominante résidentielle

La zone UC – Habitat collectif

a. Le caractère de la zone

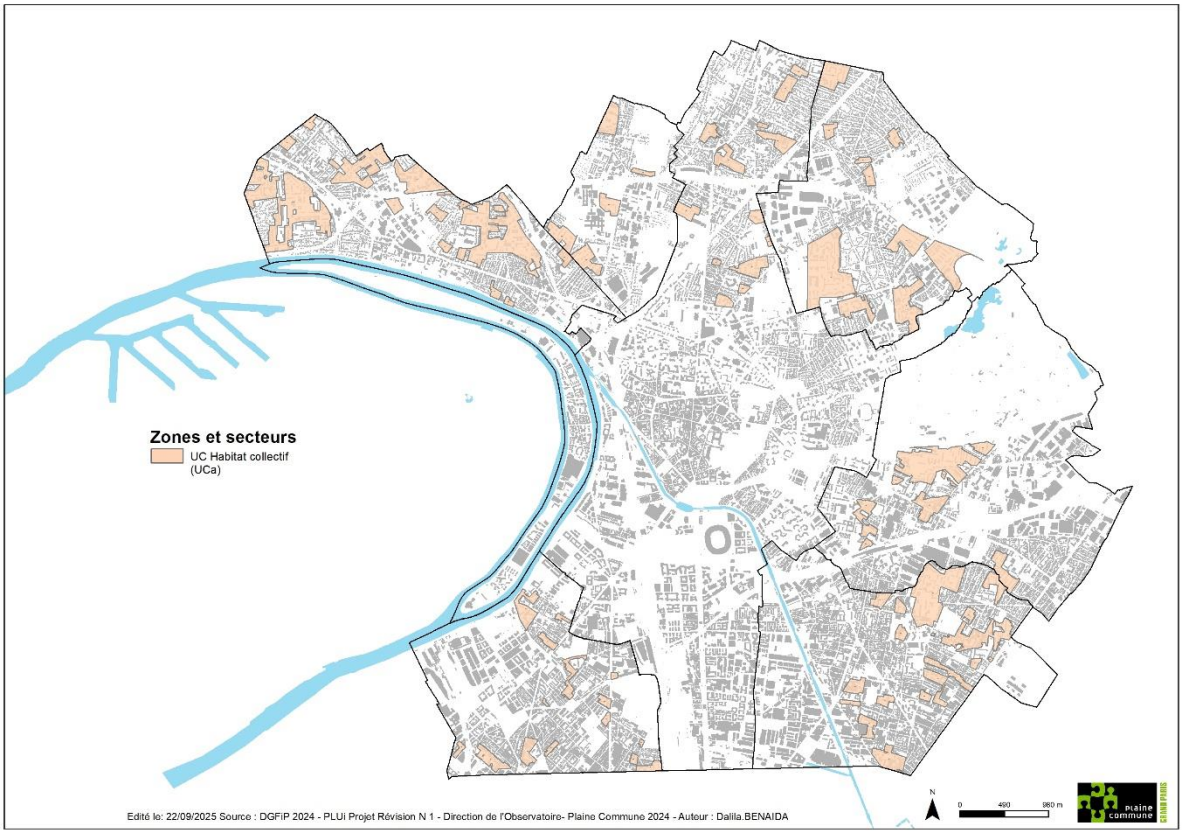
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des grands ensembles de logements collectifs, le plus souvent à caractère social, implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

b. Les espaces concernés

La zone UC et ses secteurs représentent un peu plus de 396,6 hectares, soit 8,4 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UC sont répartis dans sept communes du territoire intercommunal, à Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Dans le Nord du territoire, ces espaces forment principalement de vastes ensembles urbains incluant plusieurs îlots comme par exemple à Epinay-sur-Seine ou à Stains. Dans le sud du territoire, ces espaces sont davantage constitués d'îlots ou d'ensembles d'îlots de plus petite taille, entourés de tissus mixtes, par exemple à Aubervilliers et à Saint-Ouen-sur-Seine. Ils contribuent à la diversité de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.



Espaces concernés par la zone UC

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UC est de permettre le renouvellement progressif des quartiers de grands ensembles de logements collectifs, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de

la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers.

Le règlement de la zone UC est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

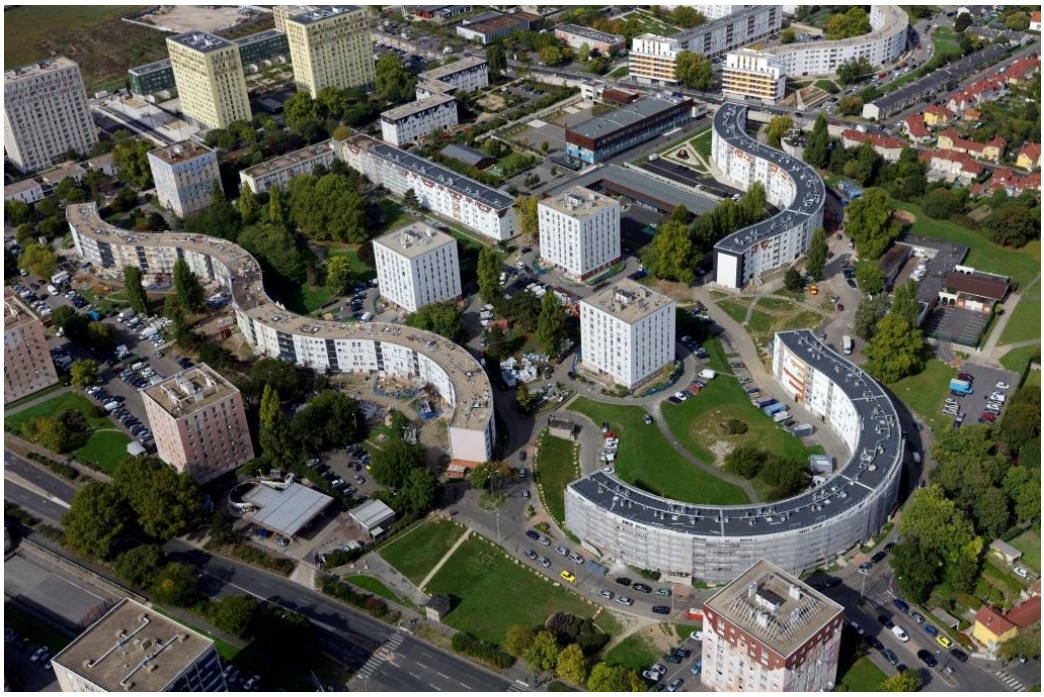
- Assurer l'accès de tous à des logements divers et qualités et poursuivre la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain avec pour objectif l'amélioration de la qualité de vie et des logements (**orientation 5)**
- Conserver et développer des quartiers vivants et multifonctionnels en permettant l'accès aux services publics fondamentaux tels que les équipements scolaire, l'accès aux soins et la culture et la création, et des offres commerciales et alimentaires de proximité ; ainsi qu'en améliorant la desserte de ces secteurs, plus carencés en offre de mobilité (**orientation 5**) ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Garantir un urbanisme favorable à la santé notamment sur la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique et le confort acoustique (**orientation 2)**
- Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public notamment, en réduisant la place du stationnement et augmentant la végétalisation et le rafraîchissement (**orientation 7)**
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (1.1.4)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UC, un secteur est identifié, UCa. Le secteur UCa (72,7ha) correspond aux secteurs de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbaine (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine.

Les dispositions règlementaires concernant l'implantation et la morphologie des constructions ainsi que les coefficients d'espaces libres de pleine terre y sont adaptées afin d'assurer la faisabilité de ces opérations de renouvellement urbain, dans l'objectif d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de répondre à la demande de logements sociaux sur le territoire.

e. Illustrations



Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains



Zone UC – Les 4000 à La Courneuve

La zone UH – Habitat pavillonnaire

a. Le caractère de la zone

La zone UH correspond aux espaces à dominante résidentielle composés surtout d'habitat individuel et intégrant une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés, pouvant présenter un caractère patrimonial, tels que les cités-jardins.

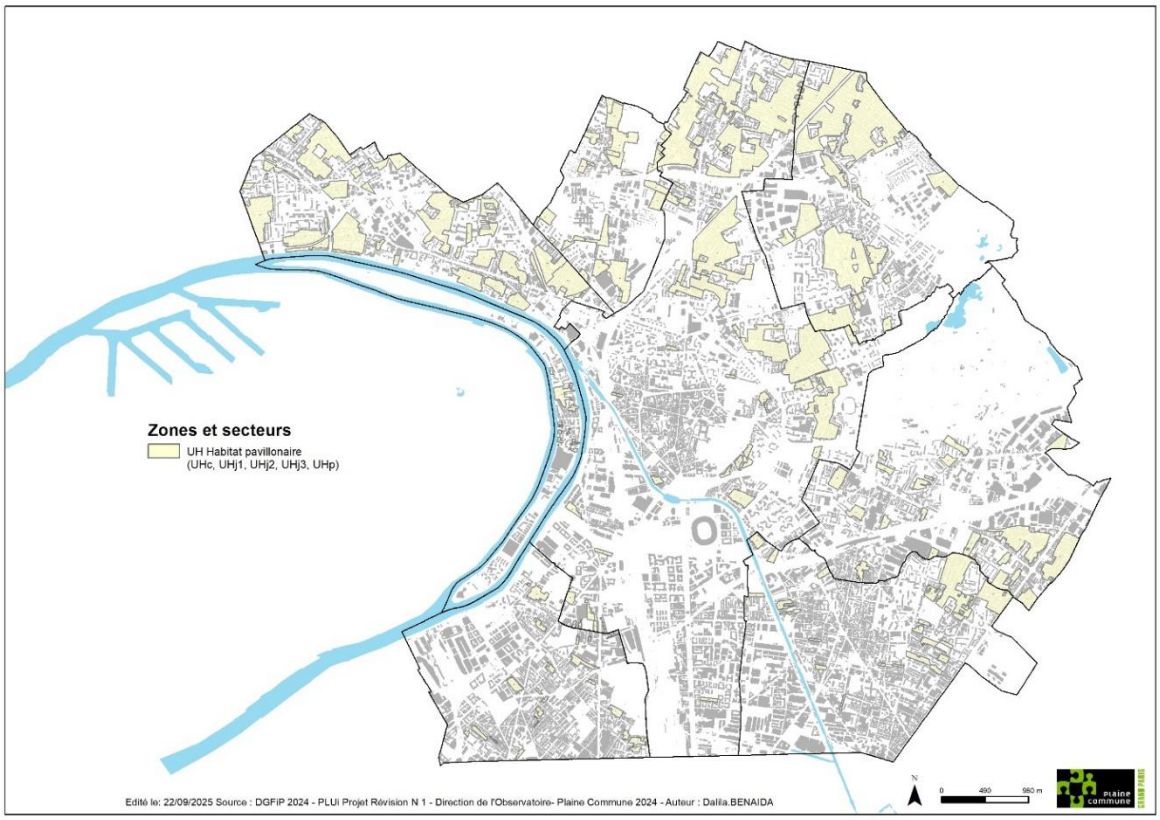
b. Les espaces concernés

La zone UH et ses secteurs représentent un peu plus de 632,8 hectares, soit 13,3 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UH sont répartis dans les 9 villes du territoire.

Au Nord du territoire, dans les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, les espaces d'habitat pavillonnaire correspondent à de grands lotissements et couvrent une large part des territoires communaux, par exemple le quartier de l'Avenir dans la partie nord de Stains.

Au Sud du territoire, dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve, L'Ile Saint-Denis, Saint-Denis, et Saint-Ouen-sur-Seine, les espaces dédiées aux ensembles pavillonnaires sont moins nombreux et de moindre envergure. Il peut s'agir de petits ensembles de maisons individuelles entourés de tissus urbains plus denses. Ils contribuent à la diversité de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.



Espaces concernés par la zone UH

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UH est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maitrisant les densités des constructions et en préservant les espaces végétalisés situés en cœur d'îlot participant aux continuités écologiques[8]. Dans un objectif de prévention de l'habitat indigne, il s'agit également d'enrayer phénomènes de déqualification observés dans certains quartiers, en particulier en limitant les possibilités de densification et de réimperméabilisation des sols par la division parcellaire ainsi que la surproduction de petits logements inconfortables par la division pavillonnaire. Dans le respect de ces objectifs, le règlement de la zone UH permet l'évolution du tissu pavillonnaire afin de permettre l'amélioration et l'extension des logements existants, notamment en thermiques de rénovation thermique.

Le règlement de la zone UH est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Lutter contre les divisions parcellaires et pavillonnaires, qui génèrent une surproduction de petits logements ne répondant pas aux besoins des ménages à l'écart des centralités ainsi que de l'habitat potentiellement indigne, et une imperméabilisation des sols **(orientation 4) ;**
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine du territoire, en préservant une densité faible pour les secteurs pavillonnaires existants **(orientation 5) ;**
- Préserver l'héritage historique et le patrimoine bâti présentant des caractéristiques culturelles, architecturales et historiques des cités jardins existantes **(orientations 5 et 7)** ;
- Préserver et mettre en valeur les grands éléments de paysage que constituent la Seine et ses berges, en encadrant les constructions le long de celle-ci **(orientations 5 et 7)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UH, cinq secteurs sont identifiés, UHj1, UHj2, UHj3, UHp et UHc. Chacun de ces secteurs fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques permettant de préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de ces espaces, parfois à caractère patrimonial, en cohérence avec l'**orientation n°5** du PADD.

- Le secteur UHj1 (9,8 ha) correspond à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite d'Argenteuil. Cette cité-jardin se prolonge à Argenteuil, hors du territoire de Plaine Commune.
- Le secteur UHj2 (10,2 ha) correspond à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse.
- Le secteur UHj3 (26,1 ha) correspond à la cité-jardin de Stains.
- Le secteur UHp (16 ha) correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse.
- Le secteur UHc (2,2 ha) correspond aux constructions situées sur les terrains en pente faisant face au chemin de halage le long de la Seine, à Epinay-Sur-Seine. Les règles spécifiques visent à préserver la pente du coteau ainsi que les vues sur le fleuve depuis les points hauts.

[8] L'étude réalisée par l'APUR en juin 2023 relève souligne l'opportunité des espaces végétalisés abondants dans l'habitat pavillonnaire francilien à l'aune des enjeux du changement climatique : « Cette végétation, qui relève essentiellement de l'espace privé, est un atout climatique. » ; Atelier Parisien d'urbanisme, « La ville pavillonnaire du grand paris. Enjeux et perspectives. », juin 2023, apur.org/

e. Illustrations



Zone UH – Un lotissement pavillonnaire bordant le parc de la Butte-Pinson à Pierrefitte-sur-Seine



Zone UH – Le secteur de l'avenue Romain Rolland à Saint-Denis

4.2.2.3 Les zones urbaines à dominante économique

La zone UA – Activité économique

a. Le caractère de la zone

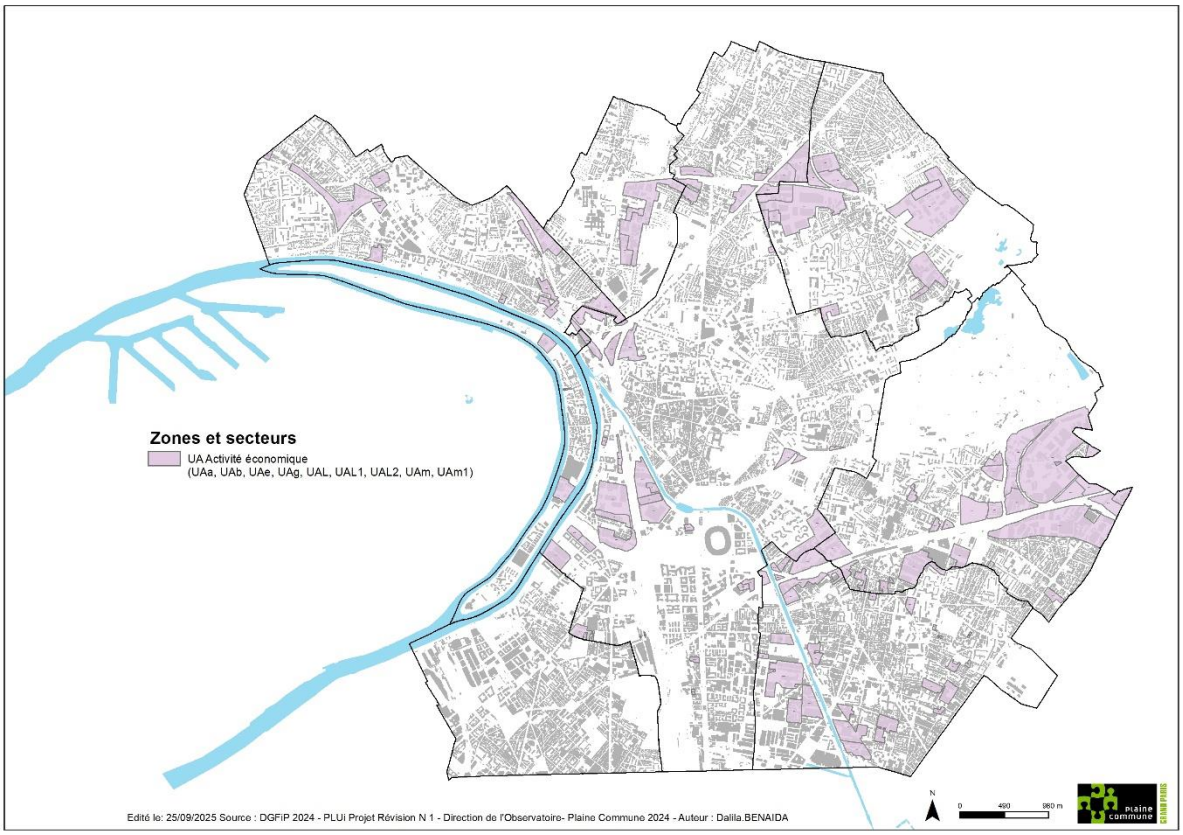
La zone UA correspond aux espaces d'activités économiques à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire. La composition urbaine de ces activités diffère selon le type d'activité et leur contexte. Il peut s'agir, par exemple, de grandes zones d'activités économiques ou d'activités implantées à proximité des centralités urbaines et des tissus mixtes.

b. Les espaces concernés

La zone UA et ses secteurs représentent environ 502,2 hectares, soit 10,6% du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UA sont situés dans huit des neuf communes du territoire. Il n'y a pas de zone UA à Saint-Ouen-sur-Seine.

Les zones UA sont principalement situées le long des axes ferrés et autoroutiers et du canal Saint-Denis. On les trouve particulièrement dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve et Stains avec les ZAE de Mermoz, Rateau, Pressensé ou la Cerisaie, par exemple. Certaines zones UA sont intercommunales, tel que le secteur de La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine ou les zones d'activités situées à proximité de la gare T11 de Pierrefitte-Stains. Les zones UA correspondent également à des activités occupant des emprises plus petites à proximité de tissus mixtes, notamment à Aubervilliers.



Espaces concernés par la zone UA

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif est de préserver et développer la vocation économique de ces espaces tout en permettant

leur renouvellement, notamment afin de permettre la modernisation et la diversification des activités accueillies en développant de nouvelles typologies immobilières, et afin d'améliorer la qualité environnementale en renforçant la végétalisation.

Le règlement de la zone UA est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Maintenir les fonctions productives de la ville (artisanat, industrie) **(orientation 9) ;**
- Promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire **(orientation 9) ;**
- Moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises et d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville **(orientations 5, 7 et 10) ;**
- Améliorer la logistique des marchandises **(orientation 8) ;**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et préserver et développer les cœurs d'ilots végétalisés, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3, 7 et 10) ;**
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluant et de gaz à effet de serre par une maitrise de la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes **(orientations 2 et 8) ;**
- Limiter la consommation de ressources et assurer la sobriété dans la réhabilitation et la fabrication par la réduction des consommations énergétiques et la réduction de l'utilisation de matériaux neuf **(orientation 1) ;**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans cette zone, plusieurs secteurs sont identifiés afin de répondre plus précisément aux objectifs de chaque secteur en termes de vocation économique :

Dans le secteur UAa (91,6ha), le bureau est autorisé sous condition d'occuper une place minoritaire dans chaque opération. Cette disposition vise à préserver les activités économiques non tertiaires tout en permettant leur diversification, en cohérence avec l'objectif du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises **(orientations 5, 7 et 10)**.

Le secteur UAb (39,4 ha) vise à assurer une plus grande mixité d'activités économiques en autorisant le bureau, l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique. Cette particularité peut contribuer à un renouvellement plus rapide de certaines ZAE, en particulier celles situées à proximité des transports collectifs, par exemple en permettant l'implantation d'activités et services adaptés aux mutations de l'économie, en cohérence avec les objectifs du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises **(orientations 5,7 et 10)**, de promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire (orientation 9).

Le secteur UAg (3,8 ha) permet l'implantation de commerce de gros et doit permettre à cette activité de continuer à s'exercer tout en maîtrisant mieux son développement et son organisation spatiale, en cohérence avec l'objectif du PADD d'améliorer la logistique des marchandises **(orientation 9).**

Le secteur UAe (19,3 ha) permet l'implantation de bureau, sous conditions, et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, en cohérence avec les objectifs du PADD de promouvoir les filières économiques s'appuyant sur les atouts humains du territoire et répondant aux besoins du territoire (orientation 9), et moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises et d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville **(orientations 5, 7 et 10).**

Le secteur UAL (155,7 ha) permet l'implantation, sous conditions, d'entrepôts dédiés à la logistique urbaine et métropolitaine en cohérence avec les objectifs du PADD d'améliorer la logistique des marchandises et de développer les activités logistiques nécessaires au développement et au

fonctionnement des filières économiques **(orientations 8 et 9).** Ce secteur est divisé en 2 sous-secteurs UAL1 et UAL2, le premier sous-secteur permet le développement d'une programmation plus importantes que le second et est localisé exclusivement dans la ZAE Mermoz et Rateau, zone d'activités économiques d'intérêt métropolitain et régional.

Le secteur UAm (47,1ha) permet l'implantation de bureau, l'hébergement hôtelier et touristique, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, . Ce secteur doit permettre une plus grande mixité des fonctions au sein des zones d'activité notamment sur les franges avec la ville. Le sous-secteur UAm1 ne concerne que le périmètre de l'Orfèvrerie et de la cité du cinéma à Saint-Denis, et autorise l'artisanat et le commerce détail, le cinéma, les salles d'art et de spectacle et les centre de congrès et d'exposition dans le but de permettre la requalification et réhabilitation de ces bâtis présentant un intérêt patrimonial. L'ensemble du secteur UAm répond aux objectifs du PADD de moderniser et développer les quartiers productifs afin de favoriser une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises, d'offrir un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville et de développer des activités qui concourent à améliorer la qualité de vie locale **(orientations 5, 7, 9 et 10).**

e. Illustrations



Zone UAL1 – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve



Zone UAg - zone d'activité économique le long du canal Saint-Denis à Aubervilliers

La zone UE – Activité économique mixte

a. Le caractère de la zone

La zone UE est destinée à accueillir une mixité d'activités économiques. Elle concerne en particulier les quartiers d'affaires denses à dominante tertiaire et les grands espaces commerciaux.

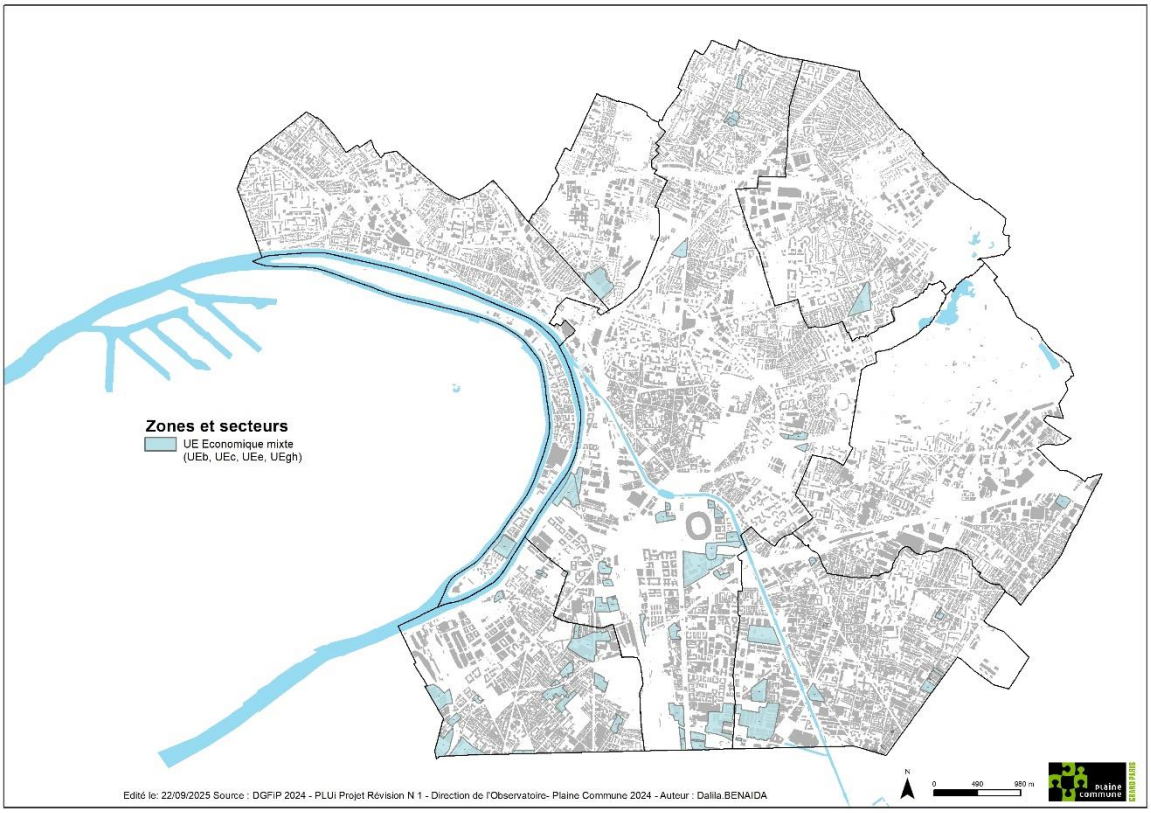
b. Les espaces concernés

La zone UE et ses secteurs représentent un peu plus de 142,1 hectares, soit 3% du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UE sont situés dans huit des neuf communes du territoire intercommunal. Il n'y a pas de zone UE à Epinay-sur-Seine.

Les zones UE sont principalement situées au sud du territoire, dans les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers, en raison de la dynamique de développement tertiaire plus forte dans ces parties du territoire. Au nord du territoire, les zones UE correspondent majoritairement aux grands espaces commerciaux, dans les communes de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Certains grands quartiers d'affaires de la Plaine Saint-Denis, tels que le quartier du Landy, ne sont pas inclus dans la zone UE car ils font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas achevées à ce jour. Ils sont donc inclus dans les zones de projet (UP).



Espaces concernés par la zone UE

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de renforcer le rayonnement et de conforter l'attractivité tertiaire et/ou commerciale du territoire par le développement d'une offre immobilière adaptée et l'amélioration de l'insertion et de la qualité urbaine et paysagère de ces quartiers.

Le règlement de la zone UE est principalement guidé par les objectifs suivants :

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi **(orientation 9)**
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots **(orientation 3)**
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements **(orientation 2)**
- Améliorer la performance énergétique du territoire **(orientation 1**)
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique **(orientation 1)**
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires et favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (**orientations 9 et 10**)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire, Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale, Renforcer les conditions d'accueil des nouvelles surfaces commerciales, S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (**orientation 5**)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création. Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière, Soutenir les démarches numériques (**orientation 6**)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture, développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos, favoriser le développement des véhicules propres **(orientations 7 et 8)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone UE, quatre secteurs sont identifiés en fonction des vocations spécifiques de certains secteurs :

Dans le secteur UEb (24 ha), le bureau est autorisé sous conditions que sa surface de plancher n'excède pas 65 % de la surface totale de l'opération. Cette disposition vise encourager la mixité des pôles économiques, la diversité des emplois et la diversité des typologies immobilières (**orientation 9**).

Le secteur UEc (24,5 ha) est dédié aux grands espaces commerciaux. Il vise à favoriser leur diversification et leur montée en qualité, en préservant leur fonction commerciale (**orientation 5**).

Le secteur UEe (37,4ha) est localisé au sud du territoire. Il autorise l'implantation d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacle ainsi que le commerce de gros. Ces dispositions visent principalement à développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail, dans le cadre de pôles économiques plus mixtes (**orientations 5, 6 et 9**).

Dans le secteur UEgh (4,1 ha) est autorisée la construction d'immeubles de grande hauteur (IGH), en cohérence avec l'**orientation 5**. Ce secteur spécifique correspond au quartier Pleyel (tour existante et tours projetées) à Saint-Denis et à celui de Tour Villette à Aubervilliers.

e. Illustrations



Zone UE – Les abords de la gare du RER C à Saint-Ouen-sur-Seine



Zone UE – Le secteur du Parc des Portes de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers

4.2.2.4 La zone urbaine de grands services urbains et de grands équipements

La zone UG – Grands services urbains et grands équipements

a. Le caractère de la zone

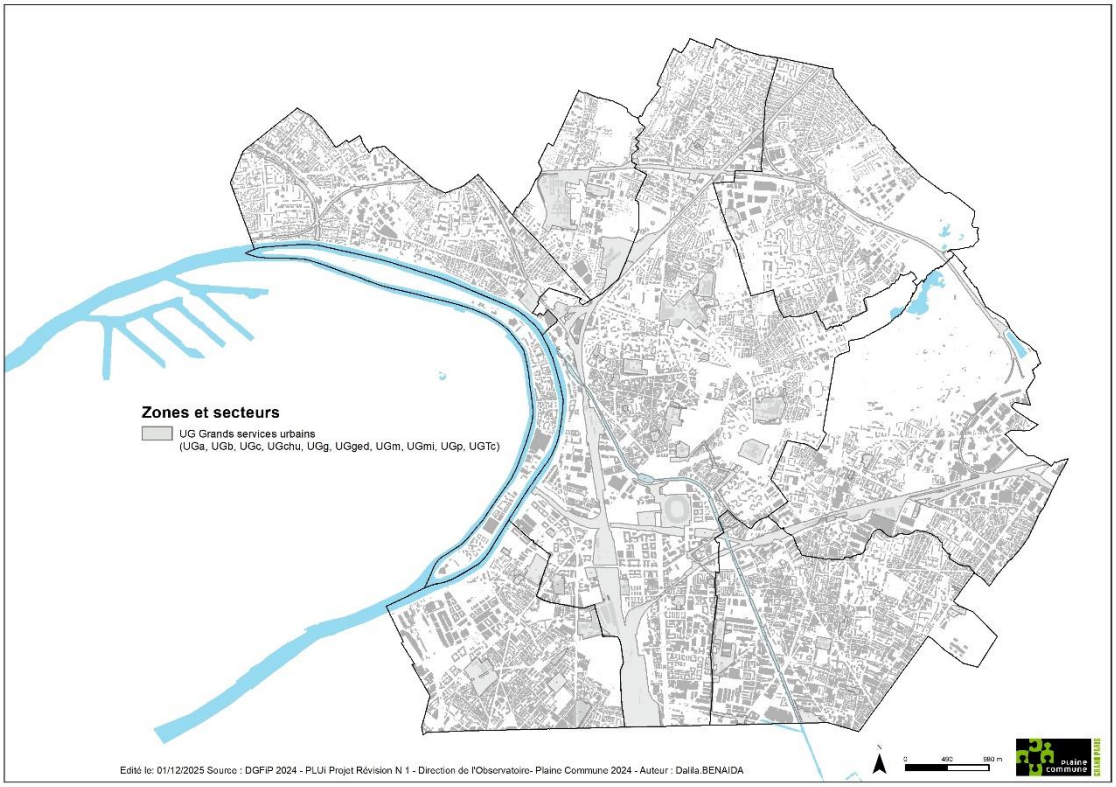
La zone UG correspond à des espaces dédiés à des grands services urbains d'intérêt collectif ainsi qu'à des équipements publics à grand rayonnement.

b. Les espaces concernés

La zone UG et ses secteurs représentent un peu plus de 454,1 hectares, soit 9,6 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UG sont répartis dans les 9 villes du territoire intercommunal. Ils correspondent soit à des emprises routières et ferroviaires, soit à des équipements collectifs à grand rayonnement tels que les sites hospitaliers, universités, grands équipements sportifs, gares, etc.

La zone UG inclut également les emprises des voies d'eau du Canal Saint-Denis.



Espaces concernés par la zone UG

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de préserver la vocation principale de ces sites, qu'il s'agisse de grands services urbains ou de grands équipements, tout en permettant une gestion des sites adaptée à leurs besoins d'évolution.

Le règlement de la zone UG est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Garantir l'accès au soin **(orientation 2)**
- Développer l'ensemble de la filière santé afin de combler les déficits locaux d'offre de soin **(orientation 9)**
- Développer l'offre de services publics fondamentaux, d'équipements scolaires, d'accès aux soins **(orientation 5)**
- Développer la programmation universitaire, travailler l'insertion urbaine et les porosités entre les équipements universitaires et le reste du territoire afin d'assumer un statut de territoire étudiant **(orientation 6)**
- Consolider de grands pôles de tourisme et de loisirs **(orientation 6) ;**
- Développer la culture et création au sein du territoire, à travers la production de nouveaux équipements d'envergures **(orientation 5) ;**
- Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés et assurer une mobilité confortable en complétant l'offre de transports structurants dans les secteurs carencés et dans les futures centralités territoriales **(orientation 8)** ;
- Favoriser les activités qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, à travers le renforcement de la vocation d'accueil, tourisme, loisirs du territoire **(orientation 9)** :
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5).**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UG, neuf secteurs sont identifiés en fonction des caractéristiques spécifiques des grands services urbains ou des équipements qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UGb (3 ha) correspond au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, qui fait l'objet d'un important projet de rénovation. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail y sont autorisées sans conditions. Les règles d'implantation, de morphologie et d'espaces libres sont adaptées afin de permettre la réalisation du projet tout en respectant le patrimoine existant du stade. Ces dispositions répondent à **l'orientation 5 du PADD**.

Le secteur UGc (7,9 ha) correspond au site du Campus Condorcet à Aubervilliers. Afin de permettre la réalisation de résidences étudiantes en lien avec le Campus et d'assurer le développement de la végétalisation dans ce site initialement fortement imperméabilisé, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées sans condition et les coefficients d'espaces libres sont plus exigeants, en cohérence avec les **orientations 1, 3 et 4 et 6 du PADD**.

Le secteur UGged (0,8 ha) correspond au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers. Certaines destinations y sont autorisées et certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de cet équipement spécifique, en cohérence avec **l'orientation 6 du PADD**.

Le secteur UGg (4,5 ha) est dédié aux gares du Grand Paris Express. Afin de permettre la réalisation des programmes connexes aux gares, le règlement autorise l'implantation de constructions à destination d'habitation, d'hôtel, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et de bureau. Il vise à favoriser la mixité fonctionnelle et programmatique autour de centralités stratégiques contribuant au développement du territoire, en cohérence avec les **orientations 5 et 8 du PADD**.

Le secteur UGp (4,3 ha) est dédié aux piscines à dimension olympique du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers. Certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de ces équipements spécifiques, en cohérence avec les **orientations 5 et 6** du PADD.

Le secteur UGm (6,4 ha) concerne le Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination d'habitation et de bureau sous conditions. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions en réponse aux besoins spécifiques liés aux activités militaires.

Le secteur UGmi (6,4 ha) dédié au site du projet unique du ministère de l'intérieur. Le règlement y autorise une hauteur maximale des constructions plus importante et les prospects entre deux constructions sur un même terrain ne sont pas règlementés

Le secteur UGchu (9,9 ha) dédié à la réalisation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) à Saint-Ouen-Sur-Seine (**orientation 5**). Les règles d'implantation et de hauteur sont spécifiques pour permettre l'aménagement et la construction du vaste complexe hospitalo-universitaire.

Le secteur UGa (4,3 ha) dédié aux Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine. Le règlement y autorise une hauteur maximale des constructions plus importante et les prospects entre deux constructions sur un même terrain ne sont pas règlementés pour permettre l'extension du site sous la forme d'une tour.

Le secteur UGtc (19,3 ha) dédié au tramway T8 à Aubervilliers, Saint-Denis et Villetaneuse.

e. Illustrations



Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse



Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis

4.2.2.5 Les zones urbaines de projets

Les zones UP – Projet

Le caractère de la zone

Les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet. Une fois le projet réalisé, les secteurs classés en zone UP ont vocation à être reclassées dans une zone commune à l'ensemble du territoire en fonction des formes urbaines développées dans le secteur.

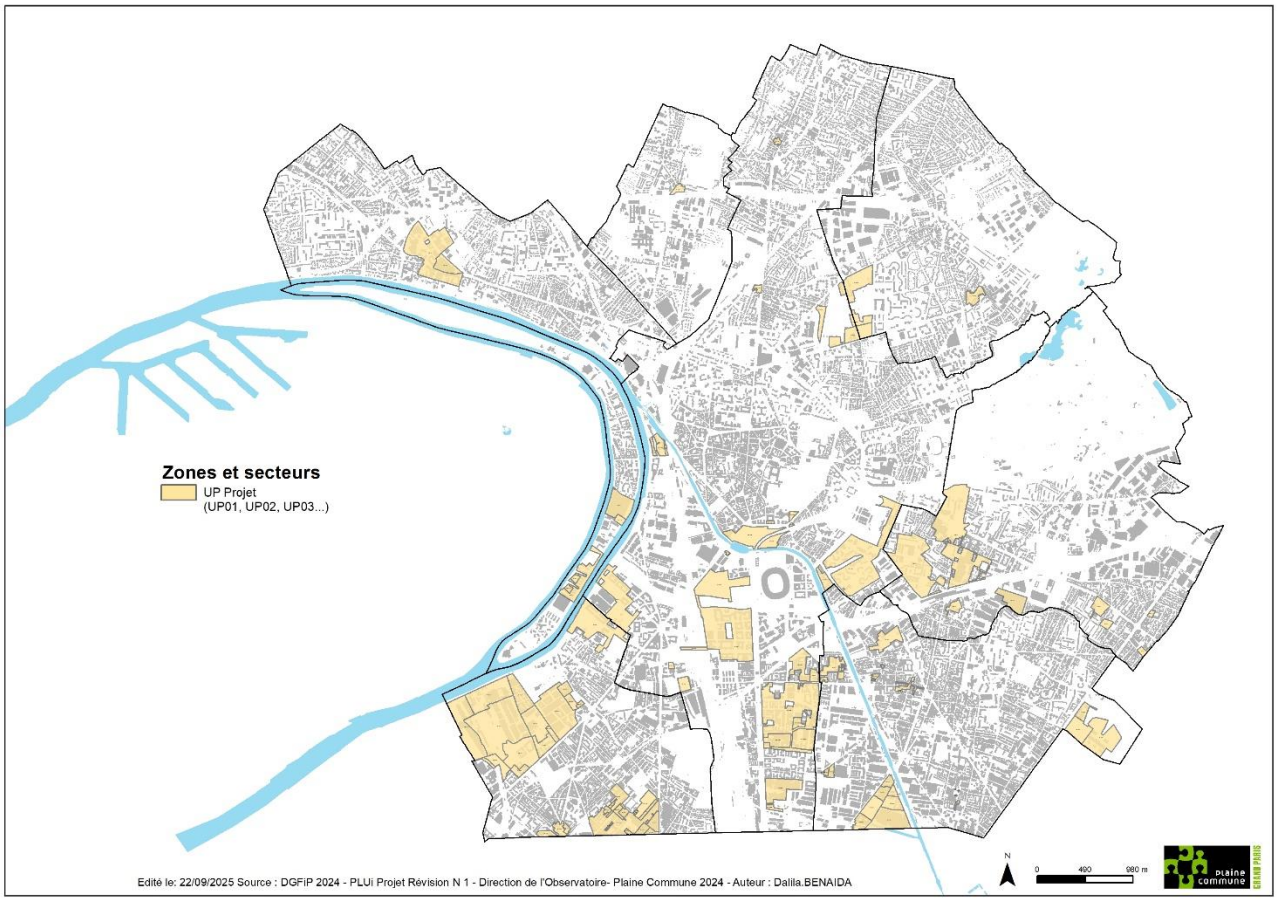
Les espaces concernés

Il y a 26 zones UP sur l'ensemble du territoire, cela représente un peu plus de 414,5 hectares, soit 8,7 % du territoire intercommunal.

Elles concernant des secteurs de projets, en cours de réalisation ou à l'étude, sur des périmètres et des problématiques urbaines variées.

Elles sont principalement situées dans la partie Sud de Plaine Commune, avec notamment la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine et les opérations d'aménagement de la Plaine Saint-Denis. Dans la partie Nord du territoire, les zones UP portent plus couramment sur des périmètres de renouvellement urbain pour lesquels des projets d'ensemble ont été définis.

Une partie des espaces concernés par les zones UP est également concernée par des OAP sectorielles, qui viennent compléter et/ou préciser certaines orientations de projet.



Espaces concernés par les zones UP

Les objectifs poursuivis

L'objectif général poursuivi dans les zones UP est de permettre la mise en œuvre des projets particuliers de développement et de renouvellement urbain et d'assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets. La mise en œuvre de ces projets contribuera également, en fonction des caractéristiques de chaque projet, à traduire l'ensemble des orientations du PADD en matière de logement, qualité et santé environnementale, développement économique et mobilités.

Chaque règlement de zone UP comprend de nombreuses dispositions spécifiques, liées aux caractéristiques propres au projet concerné. **Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons** :

- Il s'agit le plus souvent de **permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité**, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (NPNRU, ZAC). Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires antérieures a été privilégiée, en particulier s'agissant des destinations des constructions et des dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions.
- Dans **les secteurs de grands projets d'aménagement**, qu'il s'agisse d'opérations engagées (UP02 ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, UP03 ZAC des Impasses, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, UP 12 ZAC des Six-Routes et ZAC du Quartier de la Mairie à La Courneuve, UP20 ZAC des Tartres, UP24 ZAC des Docks, UP33M sur plusieurs secteurs de projets mixtes à Saint-Denis, UP37 sur les deux ZAC du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, etc.) ou **de projets dont le chantier est en cours**.
- Dans des **secteurs de renouvellement urbain de taille plus réduite** ayant fait l'objet d'études spécifiques (UP29 à Villetaneuse, UP31 à La Courneuve, UP32 secteur Stalingrad à Stains, *etc*.) Ces secteurs font souvent l'objet d'OAP sectorielles complémentaires du règlement de zone.
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours. C'est par exemple le cas des zones UP06 (ZAC Centre Moutiers-Marcreux à Aubervilliers), UP19 (secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine) ou à plus grande échelle les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers) et UP22 et UP33M (parties du Village Olympique et Paralympique situées à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis).
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Bien que le principe des zones UP soit de pouvoir faire bénéficier chaque zone de règles spécifiques, **un effort d'harmonisation et de mise à niveau** a été mené s'agissant en particulier des dispositions relatives à la mixité sociale, à la nature en ville, au stationnement ainsi qu'aux réseaux, à la gestion de l'eau et à l'assainissement. Seules font exception certaines zones UP qui, par la nature du projet envisagé sur leur emprise, ne peuvent se conformer aux dispositions générales du PLUi sur ces thèmes, en particulier les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers), et UP11 (ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis) dont les normes de stationnement diffèrent des dispositions générales du PLUi.

De manière générale, les règlements des zones UP répondent à tout ou partie des objectifs suivants du PADD :

- Réduire les consommations foncières dans le développement urbain, qui passe en partie par des possibilités de densification et de hauteurs (**orientation 1)** ;
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5) ;**
- Mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, avec des ambitions fortes d'amélioration de la qualité de vie et des logements **(orientation 4)**

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et assurer l'accès de tous à des logements en affirmant le rôle de territoire bâtisseur du territoire de Plaine Commune (**orientation 4**) ;
- Développer des quartiers vivants et multifonctionnels à travers un règlement ouvert à une grande diversité de destination, permettant de développer dans ces quartiers des services publics fondamentaux tels que l'accès aux soins, la culture et la création, ainsi que des offres commerciales et alimentaires de proximité (**orientation 5**) ;
- Maintenir la grande hétérogénéité urbaine caractéristique du territoire de Plaine Commune s'appuyant sur l'existant, et permettre la densification des grandes centralités urbaines et à proximité des pôles de transports en commun actuels et futurs (**orientation 5) ;**
- Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre et consolider des grands pôles de tourisme et de loisirs et massifier l'offre hôtelière, notamment autour des croisements d'axes de transports majeurs traversés par des flux touristiques (pôle Pleyel à Saint-Denis) (**orientations 6 et 9) ;**
- Favoriser le développement des activités qui concourent à améliorer la qualité de la vie locale, par la diversification de l'offre commerciale et de loisirs, la vie culturelle, l'industrie légère **(orientation 9).**

Les objectifs spécifiques attachés à chacune des zones UP

UP01 **Secteur Christino-Garcia** **Aubervilliers**	La zone UP01 concerne le secteur Christino-Garcia, intégré à la ZAC du Landy, au nord-ouest d'Aubervilliers. Elle couvre un espace de renouvellement urbain à dominante résidentielle situé à proximité du Canal Saint-Denis. Cet espace est composé d'un tissu urbain resserré, majoritairement composé de logements individuels et de petits collectifs. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont : - de renforcer et d'améliorer l'offre de logement de ce quartier en s'appuyant sur la diversité des tissus urbains pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4), - de favoriser la mixité fonctionnelle pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) - de végétaliser des espaces privés pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).
UP02 **Secteur Canal Porte d'Aubervilliers**	La zone UP02 concerne la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers, située sur un ancien secteur industriel le long du Canal Saint-Denis et en bordure de Paris, à Aubervilliers. L'opération d'aménagement s'inscrit dans la requalification des berges du canal et des entrées de ville en densifiant et désenclavant le quartier. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur et de créer un quartier de ville alliant habitat et activités économiques pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5). Les secteurs de la zone (UP02a, UP02b, UP02c, UP02e) permettent de préciser la distribution programmatique de l'opération et d'adapter plus finement les règles morphologiques et de végétalisation.
UP04 **Secteur du Fort**	La zone UP04 concerne la ZAC du Fort d'Aubervilliers à l'Est de la commune d'Aubervilliers, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement engagée par l'État dans le cadre d'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL). Le site est actuellement à l'état de friche et est situé en bordure des remparts végétalisés et des jardins familiaux. En cohérence avec le PADD, l'objectif de

Aubervilliers cette zone est de favoriser la construction conjointe de logements et d'équipements pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5), en préservant la qualité des espaces végétalisés existants à proximité pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

Les secteurs UP04a, UP04b et UP04c (issu de la MECDU) permettent de préciser la répartition des logements et équipements dans le site et d'adapter en fonction les règles morphologiques. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui expose notamment le parti d'aménagement recherché.

UP05

Secteur Port-Chemin Vert

Aubervilliers

La zone UP05 concerne la ZAC du Port - Chemin Vert au nord d'Aubervilliers, à proximité du centre-ville et du Canal Saint-Denis. En cohérence avec le PADD, l'objectif consiste à renforcer la présence des équipements publics et la densité résidentielle dans ce secteur pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5), de valoriser la présence du parc en cœur d'ilot par un encadrement des implantations et des hauteurs de constructions, pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

UP06

Secteur Centre Moutier et Marcreux

Aubervilliers

La zone UP06 correspond à la ZAC Centre Moutier-Marcreux, une opération d'aménagement mixte à dominante résidentielle située dans le centre-ville d'Aubervilliers. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de contribuer à l'amélioration de l'habitat et au renforcement du centre-ville d'Aubervilliers, en favorisant la restructuration des fronts bâtis et la création de cœurs d'ilot aérés et végétalisés, pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4), développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7) ainsi que pour adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1) et redonner de la place au vivant (orientation n°3).

UP07

Secteur des Puces

Saint-Ouen-sur-Seine

La zone UP07 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en limitant les destinations des constructions aux commerces et activités de services et aux équipements publics. Les secteurs 07a et 07b reprennent les secteurs 1a et 1b définis par le règlement du SPR, dans lesquels seules les activités liées aux activités pucières sont autorisées. Cette zone est complétée par la zone UP09 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessous).

UP08

Secteur Nozal Front Populaire

Aubervilliers

La zone UP08 concerne la partie de la ZAC Nozal Front Populaire à l'ouest du canal à Aubervilliers. Situé à l'interface de plusieurs autres secteurs de projet majeurs du territoire (la ZAC Montjoie, le Campus Condorcet, le site des EMGP), ce secteur est au cœur de la mutation et du renouvellement de la Plaine. En cohérence avec le PADD, l'objectif de la zone est de favoriser la mixité fonctionnelle en confortant une nouvelle centralité répondant aux besoins d'accessibilité et de proximité pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7).

La zone UP08 est composée de deux sous-zones (UP08-1 et UP08-2), dont les dispositions permettent de préciser les destinations et les formes urbaines

autorisées sur les différents îlots de la ZAC, selon qu'ils ont une vocation mixte ou économique.

UP09

Secteur des Puces

Saint-Ouen-sur-Seine

La zone UP09 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en permettant son renouvellement par des opérations mixtes.

Les secteurs 09a et 09b reprennent les secteurs 2a et 2b définis par le règlement du SPR, dans lesquels une diversification des activités et des morphologies est autorisée. Cette zone est complétée par la zone UP07 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessus).

UP11

Ecoquartier fluvial

L'Île-Saint-Denis

La zone UP11 concerne l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, dont une partie est comprise dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique. Le projet porte des objectifs environnementaux et écologiques ambitieux concernant les performances des constructions, la proportion d'espaces végétalisés et la place des mobilités douces. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est en particulier de créer un quartier mixte écologiquement responsable (orientation n°5), de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs (orientation n°8) et de préserver les populations des nuisances et pollutions (orientation n°2). Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le parti d'aménagement recherché pour sa partie située dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique (OAP sectorielle n°15).

UP12

Six-Routes – Quartier de la Mairie

La Courneuve

La zone UP12 concerne le secteur des Six-Routes et le Quartier de la Mairie à La Courneuve. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de créer un quartier mixte écologiquement responsable (orientation n°5), de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs (orientation n°8) et de préserver les populations des et pollutions atmosphériques et sonores (orientation n°2). Ce secteur fait l'objet de deux OAP sectorielles (n°12 et 13).

UP13

ZAC de la Tour

La Courneuve

La zone UP13 concerne la ZAC de la Tour à La Courneuve. Ce site fait l'objet d'une vaste opération mixte de renouvellement urbain, alliant logements, commerces de proximité et création d'équipement. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone de poursuivre le renouvellement et l'amélioration du parc de logements dans les quartiers prioritaires de la ville, de renforcer l'offre d'habitat, de développer la mixité fonctionnelle et sociale et de rénover le quartier en incitant notamment à l'excellence énergétique des constructions pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4), développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5).

UP16

Secteur des rues de Paris et Maurice David

Pierrefitte-sur-Seine

La zone UP16 concerne le secteur Rues de Paris et Maurice David dans le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, les objectifs de zone sont de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune, requalifier et redynamiser le centre-ville, régénérer les tissus urbains anciens, résorber l'habitat indigne, favoriser la mixité fonctionnelle, encadrer la morphologie des constructions en accord avec les caractéristiques particulières du contexte urbain pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5) Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le

parti d'aménagement recherché (OAP sectorielle n°17).

UP19

Secteur Sacco et Vanzetti

Pierrefitte-sur-Seine

La zone UP19 concerne le secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine. Il est situé au sud de la commune, en limite de Saint-Denis. Il s'inscrit dans un secteur plus large en mutation, à proximité d'opérations de renouvellement urbain, desservi par le tramway et dans un tissu pavillonnaire présentant des risques de dégradation. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de restructurer et redynamiser la RN1 afin de conforter sa vocation de boulevard urbain en constituant un front urbain animé et de renforcer ; de préserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain et notamment du pavillonnaire ; d'améliorer l'offre de logement pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4) et pour développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5).

Les secteurs de la zone (UP19a et UP19b) permettent de préciser la répartition programmatique au sein de la zone et d'adapter les densités construites aux différentes échelles (boulevard et tissu pavillonnaire).

UP20

ZAC des Tartres

Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains

La zone UP20 correspond au projet d'aménagement intercommunal des Tartres Sud à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains. Il est destiné à accueillir une urbanisation nouvelle composée principalement d'habitat, d'équipements et d'espaces végétalisés et agricoles. Les constructions sont organisées selon une trame nord-sud de part et d'autre de l'espace central végétalisé et agricole. Elles sont implantées principalement à l'alignement des voies et allées publiques. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de créer un quartier vivant et multifonctionnel en renforçant l'offre en logement et en équipement (orientation n°5), d'amplifier les continuités écologiques (orientation n°3), de préserver la population des nuisances aéroportuaires (orientation n°2), et de contribuer au développement de l'agriculture urbaine (orientations n°9 et 10).

Le secteur UP20a correspond aux règles spécifiques applicables dans la partie du projet située le long de l'avenue Stalingrad à Saint-Denis et Stains. Le secteur UP20b, correspond au projet sur le reste de la ZAC

UP22

Village Olympique et Paralympique

Saint-Ouen-sur-Seine

La zone UP22 concerne la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Ouen-sur-Seine. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Île-Saint-Denis) et UP39 (pour la partie située à Saint-Denis), de faire des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante (OAP sectorielle n°15).

UP23

Secteur de la Porte de Saint-Ouen

Saint-Ouen-sur-Seine

La zone UP23 concerne la ZAC de la Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine. Située le long du boulevard périphérique parisien et inscrite dans un tissu urbain hétérogène, elle participe principalement à la diversification de l'économie en autorisant plusieurs types d'activités, au renforcement de l'offre en équipement, à la création de logement (orientation n°5) ainsi qu'au développement d'espaces verts (orientation n°3), en cohérence avec les objectifs du PADD.

UP24

ZAC des Docks

Saint-Ouen-Sur-Seine

La zone UP24 concerne la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, située au sud-ouest de Plaine Commune, principalement sur d'anciens sites industriels. Elle permet la création d'un nouveau quartier contribuant fortement au développement d'une offre de logement pour tous les habitants et au renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale du secteur. Sa réalisation participe à la dynamique de grands projets de Plaine Commune, conciliant logements, besoins de proximité, grands équipements et quartiers d'activités (orientation n°5) ainsi que la création de nouveaux espaces de nature (orientation n°3), en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante (OAP sectorielle n°25).

UP25a

Secteur EX WONDER

La zone UP25a correspond à un espace de projet d'environ 2.3 hectares situé à Saint-Ouen-Sur-Seine, correspondant au périmètre ex-Wonder, rue des Rosiers, en frange du marché aux Puces. L'objectif poursuivi est de réaliser un projet à vocation essentiellement résidentiel, comprenant également des locaux d'activités et de commerces en continuité avec ceux du marché aux puces. La réalisation de ces constructions répond aux orientations 4 : assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité, et aux orientations 5 : développer des quartiers vivants et multifonctionnels.

Ces constructions sont en chantier, à date d'approbation de la révision du PLUi. L'objectif du maintien de cette zone UP25a est de permettre la bonne finalisation de ces opérations, jusqu'à réception du chantier.

UP29

Pôle gare, Université et franges de la ZAE

Villetaneuse

La zone UP29 correspond à plusieurs secteurs situés autour du pôle gare, de l'Université et des franges de la ZAE à Villetaneuse, identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est en cours de réalisation. Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle, avec des rez-de-chaussée ponctuellement actifs. Les partis d'aménagement relatifs aux espaces de projet sont détaillés dans les OAP sectorielles correspondantes (OAP sectorielles n°32 et 33). L'objectif du maintien de la zone UP29 est de permettre la bonne finalisation de ces opérations en cours de réalisation, jusqu'à la réception des chantiers.

UP31

Secteurs de projets

La Courneuve

La zone UP31 correspond à des secteurs de projet mixtes situés à La Courneuve, notamment dans le quartier des Quatre Routes. Elle concerne plusieurs secteurs dans lesquels ont vocation à être développés habitat, emplois, équipements et services. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs en s'appuyant sur la mixité et la densité des constructions, en cohérence avec l'orientation n°5 du PADD de développer un quartier vivant et multifonctionnel. L'OAP vise également à améliorer le traitement et les usages sur les espaces publics, notamment en termes de végétalisation et de place donnée aux mobilités actives (orientations n°7 et 8). Elle contribue au renforcement de la centralité urbaine des Quatre-Routes, au renforcement des équipements publics et d'une offre de logements diversifiée, à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit le parti d'aménagement recherché (OAP sectorielle n°11).

UP32

Secteur Stalingrad

Stains

La zone UP32 correspond au secteur Stalingrad à Stains. L'objectif poursuivi est de permettre la résorption de l'habitat ancien dégradé, le renouvellement et la requalification des rives de l'avenue de Stalingrad et le renouvellement des quartiers situés à proximité des transports collectifs (T11 Express) pour assurer l'accès à tous à des logements de qualité (orientation n°4 du PADD),

développer un quartier vivant et multifonctionnel (orientation n°5 du PADD) et garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7 du PADD). Le projet se traduit par la constitution d'un front bâti plus dense, implanté à l'alignement ; des constructions moins denses et des respirations sont recherchées en fond de terrain ou en cœur d'îlot, afin de développer la végétalisation des espaces privés. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante (OAP sectorielle n°28).

UP33M

Secteur sud de Saint-Denis

La zone UP33M couvre une part importante de la partie sud de Saint-Denis, où elle regroupe plusieurs secteurs de projets à vocation mixte et dense, dans lesquels les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante. Y sont autorisées le logement, le bureau, l'équipement collectif. Les activités industrielles nuisibles sont interdites afin de préserver la qualité résidentielle de la zone. Le développement urbain est conditionné par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger certaines formes urbaines particulières, des éléments du patrimoine bâti et végétal ou à préserver la réalisation de projets d'aménagement en cours de réflexion. Des parties de la zone UP33M sont également concernées par des OAP sectorielles.

Un sous-secteur sont identifiés au sein de la zone UP33M :

Le sous-secteur **UP33Mc** correspond aux studios de la Montjoie, liés aux activités audiovisuelles. Dans le sous-secteur UP33Mc, les coefficients de pleine terre minimum sont moins exigeants, dans le but de :

- favoriser la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants plutôt que la démolition-reconstruction (**orientation 1 du PADD**),

- affirmer Plaine Commune comme un territoire de la Culture et de la Création en confortant l'industrie audiovisuelle des studios de la Montjoie (**orientation 9 du PADD**).

Le site des studios de la Montjoie fait également l'objet d'une OAP sectorielle qui définit des orientations en faveur des objectifs cités ci-dessus (OAP sectorielle n°22).

UP34E

Secteur de bureaux et d'activités économiques

Saint-Denis

La zone UP34E concerne des quartiers d'affaires en développement sur le territoire de Saint-Denis, qui participent fortement au dynamisme économique du territoire. Les programmes tertiaires peuvent être associés à des locaux d'activités, à condition que celles-ci ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou des pollutions. L'objectif de la zone, en cohérence avec le PADD, est de contribuer au développement de l'économie tertiaire tout en renforçant la qualité urbaine des quartiers de bureaux et en encourageant la mixité des pôles économiques (orientations n°9 et 10). Cet objectif est traduit par les dispositions du règlement de zone relatives notamment à la qualité urbaine et paysagère.

UP36EM

Secteur d'activités économiques mixtes

Saint-Denis

La zone UP36EM concerne des secteurs de projets à vocation de zones d'activités économiques mixtes à Saint-Denis. Les secteurs concernés sont destinés à accueillir principalement des activités économiques non tertiaires, mais les opérations de bureaux ne sont pas interdites. En cohérence avec le PADD, il s'agit ici de poursuivre le développement de zones d'emplois comprenant une grande diversité, une grande mixité des constructions autorisées tout en confortant la vocation économique de ces zones et en permettant leur densification (orientations n°9 et 10).

UP37 **Secteur du centre-ville** **Epinay-sur-Seine**	La zone UP37 correspond au projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, dont la morphologie singulière implique des règles particulières en matière notamment d'implantation des bâtiments et de hauteurs. L'objectif de cette zone, en cohérence avec le PADD, est de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune, de permettre la poursuite de la rénovation des quartiers prioritaires, de renforcer le rayonnement du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, et de permettre la rénovation des logements au sein d'un quartier mixte et bien équipé (orientation n°4 et 5).
UP38 **Secteur Pleyel Saint-Denis**	La zone UP38 correspond au secteur de projet Pleyel à Saint-Denis, situé autour de l'une des principales gares du réseau Grand Paris Express, dont les futures constructions sont en cours de réalisation. L'objectif du maintien d'une partie de la zone UP38 est de permettre la finalisation de ces projets.
UP39 **Village Olympique et Paralympique Saint-Denis**	La zone UP39 correspond à la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Denis. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Ile-Saint-Denis) et UP22 (pour la partie située à Saint-Ouen-sur-Seine), de faire des Jeux Olympiques une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante (OAP sectorielle n°15).

f. Illustrations



Zones UP11 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine



Zone UP37 - Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine



Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis



Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

4.2.2.6 La zone urbaine à caractère vert et paysager

La zone UVP – Urbaine, verte et paysagère

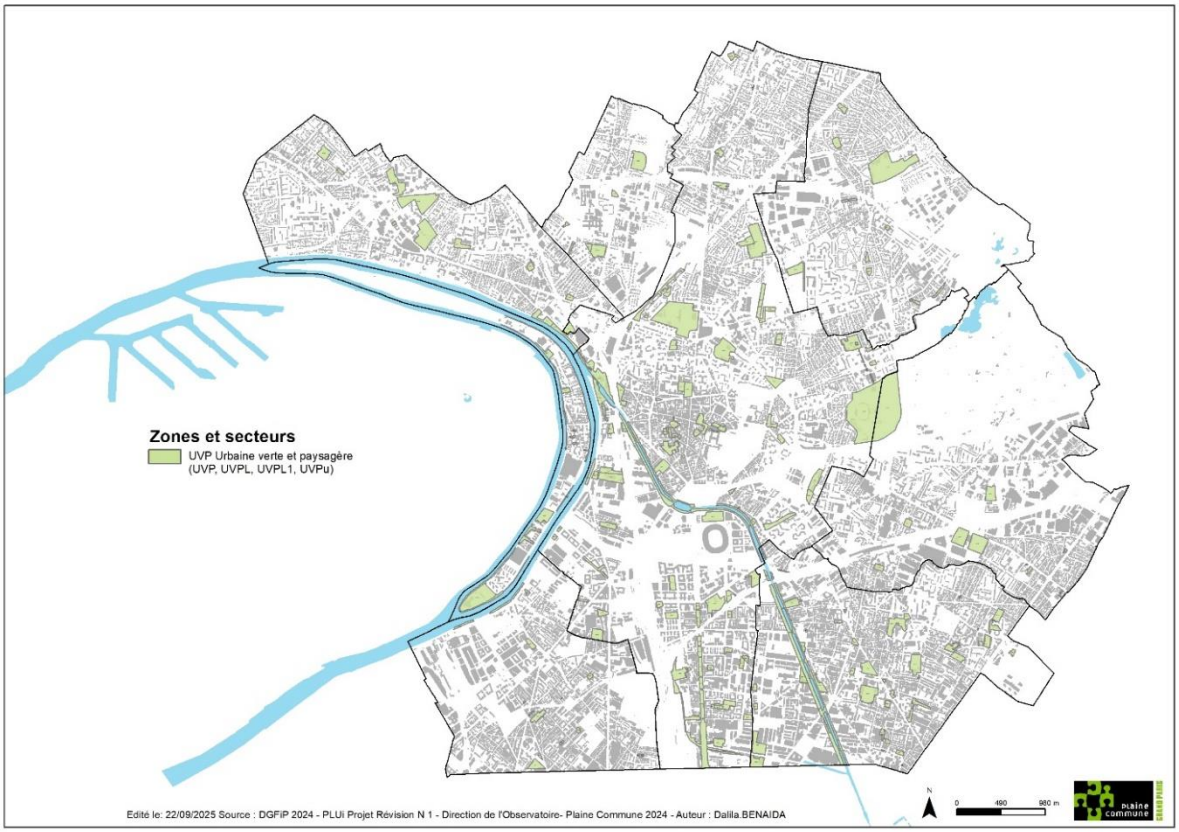
a. Le caractère de la zone

La zone UVP correspond aux espaces à caractère urbain à composante majoritairement végétale quoique pouvant être partiellement artificialisés.

b. Les espaces concernés

La zone UVP représente un peu plus de 252,3 hectares, soit 5,3 % du territoire intercommunal.

Elle regroupe des espaces libres et aménagés tels que des parcs et squares de proximité, des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, aux activités culturelles ou de loisirs. Elle inclut en outre les berges du canal Saint-Denis et une partie des berges de Seine.



Espaces concernés par la zone UVP

c. Les objectifs poursuivis

Le principal objectif poursuivi est de maintenir ou développer l'intérêt paysager de ces espaces, tout en favorisant ponctuellement l'accueil de certains usages contribuant à la valorisation et à l'animation de ces espaces, au renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire ou au développement de filières stratégiques, dès lors que ces usages demeurent compatibles avec le caractère paysager de la zone.

Le règlement de la zone UVP est guidé par les principaux objectifs suivants :

- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5)**
- Mettre en valeur les grands éléments de paysage et permettre le développement d'une trame active et ludo-sportive afin de garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public **(orientation 7)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UVP, deux secteurs sont identifiés en raison des activités spécifiques qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UVPL (144,4 ha) concerne les espaces verts qui peuvent accueillir sous certaines conditions définies dans le règlement, des petits équipements ou aménagements dédiés au sport, aux loisirs à la culture. Il s'agit ici de conférer un usage particulier sur ces espaces verts afin également de répondre aux besoins des populations.

Le sous-secteur UVPL1 corresponds aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignements.

Le secteur UVPu (12,1 ha) est situé le long des voies d'eau et est dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés. L'industrie y est autorisée à condition de rester compatible avec la dominante végétale de la zone et avec le maintien des cheminements le long du canal et des berges. Ces dispositions visent à maintenir l'activité portuaire le long de la Seine et du Canal, qui répond à des objectifs de développement économique et de mobilité durable identifiés dans le PADD, en particulier l'orientation 5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels ».

e. Illustrations



Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis



Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve

4.2.2.7 La zone naturelle (N)

Zone N – Naturelle

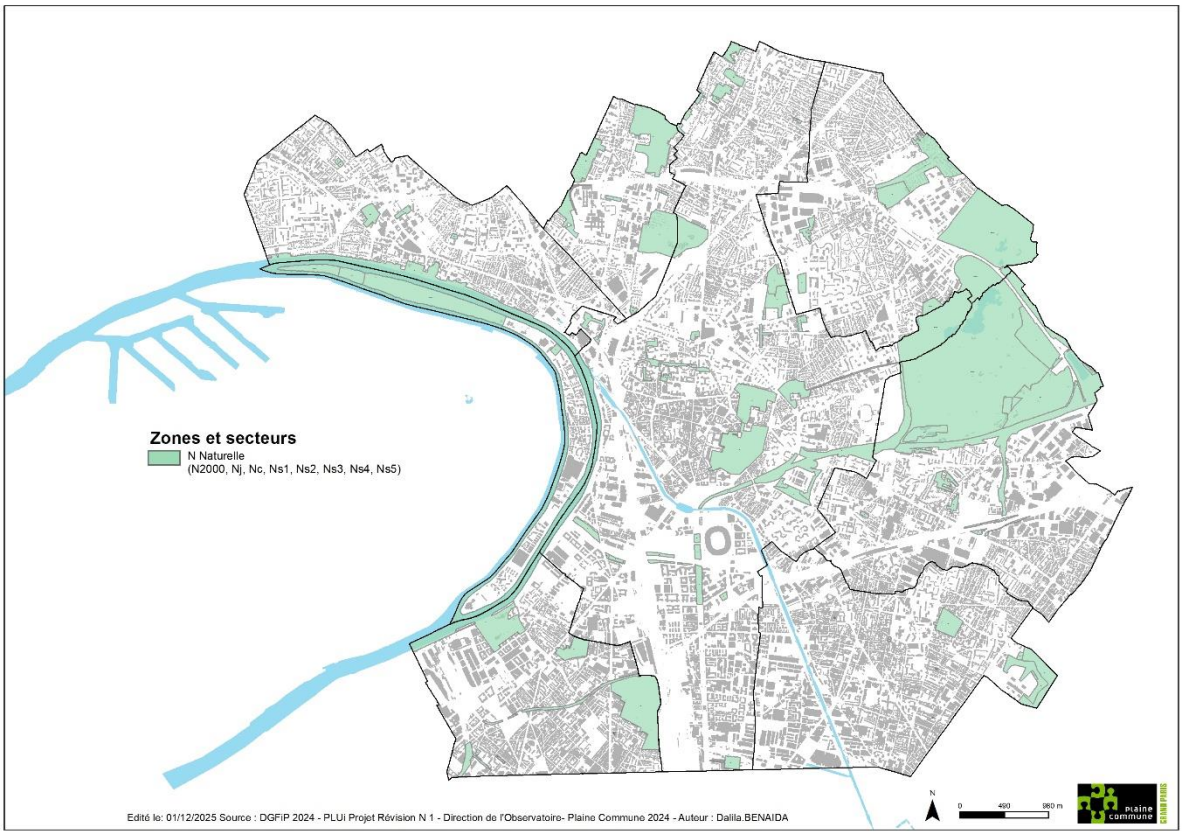
a. Le caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer. Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction non directement liées à ces objectifs et, dans tous les cas, l'implantation de celles-ci est encadrée strictement par le règlement.

b. Les espaces concernés

La zone N et ses secteurs représentent un peu plus de 803,4 hectares, soit 17 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone N sont répartis dans les neuf communes du territoire. Ils correspondent aux grands parcs départementaux, qui constituent des espaces naturels à fort enjeux écologiques ; la Seine et une partie de ses berges, les parcs publics et les cimetières, qui sont des espaces stratégiques pour l'écologie du territoire ; des jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; certaines infrastructures routières et ferroviaires au regard de leur vocation de corridor écologique.



Espaces classés en zone naturelle N

c. Les objectifs poursuivis

Le règlement de la zone N est principalement guidé par les objectifs suivants, en cohérence avec le chapitre 2 du PADD :

- Préserver les noyaux primaires de biodiversité **(orientation 3)**
- Conserver et amplifier les continuités écologique **(orientation 3)**
- Programmer des espaces verts, préserver et développer la pleine terre, et végétaliser les cœurs d'ilots, dans une logique de rafraîchissement les quartiers afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique, tout en s'articulant avec la trame verte et bleue **(orientations 1, 3 et 5)**
- Remettre en valeur les grands éléments de paysage (la Seine et ses berges, le Canal et les grands parcs et espaces végétalisées) **(orientation 7)**

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone N, huit secteurs sont identifiés :

Le secteur N2000 (303,4 ha) est dédié aux sites classés NATURA2000, c'est-à-dire aux deux parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces espaces majeurs de biodiversité sont spécifiquement protégés.

Le secteur Nj (48,1 ha) concerne les jardins partagés, familiaux ou ouvriers et permet l'implantation de constructions destinées à l'exploitation et l'animation de ces espaces, comme des cabanons ou des serres. Ces dispositions particulières visent à permettre à ces sites de se développer tout en maintenant leur vocation initiale afin de promouvoir les activités de la transition écologique comme l'agriculture urbaine, en cohérence avec l'orientation 9 du PADD.

Le secteur Nc (120,2 ha) est dédié aux cimetières et permet la création d'équipements liés à cette fonction, à la condition qu'ils soient liés à l'affectation du site et qu'ils respectent une emprise au sol maximale. L'objectif est de préserver la fonction écologique de ces espaces afin de contribuer au renforcement de la trame verte et à réduire la sensibilité du territoire au changement climatique, en cohérence avec l'orientation 3 du PADD.

Enfin, cinq Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont identifiés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ils sont situés dans les parcs départementaux et à Aubervilliers et permettront de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine :

- Le secteur Ns1 (5 ha) concerne le centre équestre existant de la Courneuve. Les installations et les constructions destinées aux activités sportives équestres y sont autorisées, en cohérence avec l'orientation 5 « développer des quartiers vivant et multifonctionnels » du PADD.
- Le secteur Ns2 (3,5 ha) à L'Île-Saint-Denis est un espace à revégétaliser et à ouvrir aux habitants et usagers, dont la vocation est d'accueillir un projet d'agriculture urbaine en lien avec l'extension du parc départemental de L'Ile-Saint-Denis. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public sont autorisées. Ce secteur contribue en particulier à l'orientation 9 du PADD.
- Le Ns3 (0,3 ha) à Aubervilliers est un espace situé au Fort d'Aubervilliers, c'est une casemate qui accueille le musée de Rachid Khimoune. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public sont autorisées. Ce secteur contribue en particulier à l'orientation 9 du PADD.

e. Le Ns4 et le Ns5 (respectivement 0,1 ha et 0,5 ha) à La Courneuve sont des secteurs situés dans l'espace de La Molette. Le Ns4 correspond à l'installation d'une station de pompage et le Ns5 correspond aux bâtiments et installations du site. Les destinations autorisées sont les suivantes ***« Equipement d'intérêt collectif et services publics » (site de la Molette à La Courneuve) liées***

à l'exploitation des réseaux d'assainissement, à la lutte contre les inondations et la pollution des eaux, à la formation, à l'éducation et à l'environnement. Ce secteur contribue en particulier à l'orientation 9 du PADD.Illustrations



Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine



Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve

4.2.2.8 La zone agricole (A)

Zone A - agricole

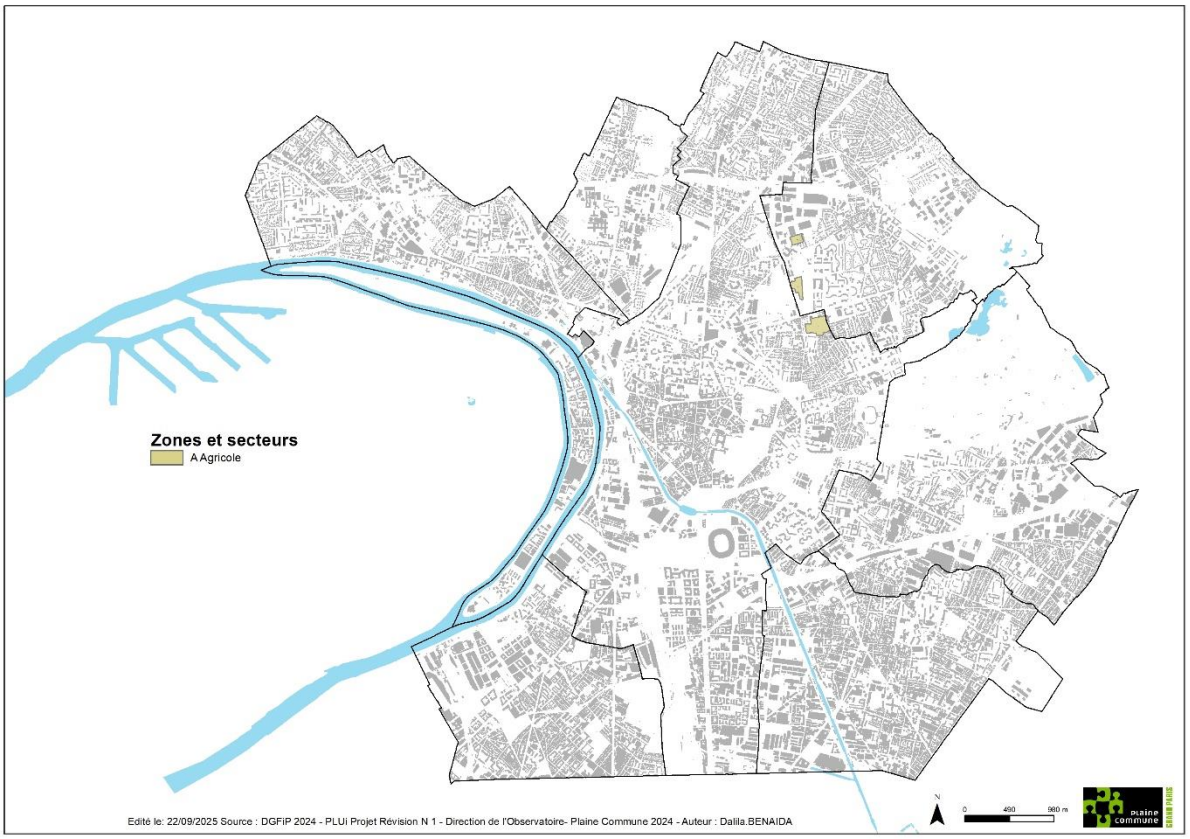
a. Le caractère de la zone

La zone A correspond à des espaces agricoles dédiés au maraîchage.

b. Les espaces concernés

La zone A représente un peu plus de 7,2 hectares soit moins de 1 % du territoire intercommunal. Les espaces dédiés au maraichage sont très résiduels sur le territoire de Plaine Commune. Ils sont localisés à proximité du secteur des Tartres : au Nord de Saint-Denis, au Sud-est de Pierrefitte-sur-Seine et à l'ouest de Stains.

La zone A ne comprend pas les espaces de jardins partagés, familiaux et ouvriers, qui sont intégrés à la zone naturelle (secteur Nj).



Espaces concernés par la zone A

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces en les inscrivant dans les objectifs du PADD liés au développement de l'agriculture urbaine. Ainsi, le règlement de la zone A est principalement guidé par les objectifs suivants du PADD :

- Préserver l'histoire agricole du territoire de Plaine Commune **(orientation 5)**
- Promouvoir les activités de la transition écologique : économie circulaire, agriculture et alimentation **(orientation 9)**
- Limiter la consommation d'espaces naturels agricoles **(orientation 3)**

d. Illustrations



Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis

4.2.2.9 Synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs

Les 4 743 hectares du territoire de Plaine Commune sont divisés en zones de la façon suivante. Certaines des zones sont elles-mêmes subdivisées en plusieurs secteurs.

Zone / secteur	Description	Superficie (Ha)	Pourcent.
Zones U (total)	Zones urbaines	3 932,4	83 %
UMGP	Grands projets	31,8	0,7 %
UMD	Mixte dense	439,9	9,3%
UMT	Mixte traditionnelle	120,2	2,5%
UM	Mixte	546,2	11,5%
UC	Habitat collectif	396,6	8,4 %
UH	Pavillonnaire	632,8	13,3 %
UE	Economique mixte	142,1	3 %
UA	Activités	502,2	10,6 %
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	454,1	9,6 %
UVP	Zone urbaine verte paysagère	252,3	5,3 %
UP (26 zones)	Zones de projet	414,5	8,7 %
Zone N (total)	Naturelle	803,4	16,9 %
N	Naturelle	322,3	6,8 %
N2000	Natura 2000	303,4	6,7 %
Nc	Cimetières paysagers	120,2	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	48,1	1,0 %
Ns	STECAL	9,4	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	7,2	0,1 %

Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones

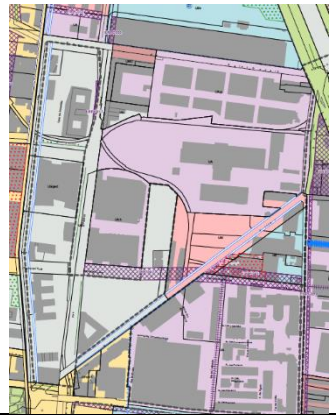
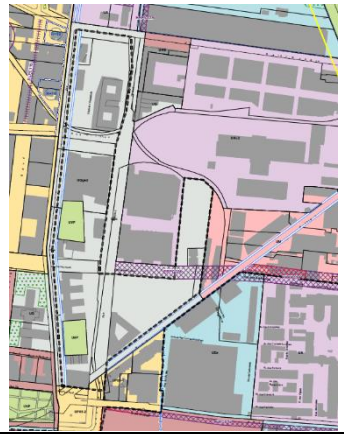
L'évaluation environnementale de 2020 de la division en zone et secteur du territoire a fait l'objet d'une erreur de calcul. En effet, il y a eu une confusion entre le zonage Nc (cimetières paysagers) et Nj (jardins familiaux). Ainsi, la quantité des Nj était de 47 ha et de 120 pour la zone Nc. Or ces 167 ha ont été tous comptabilisé dans la catégorie Nc. En outre, ce décalage a fait que 9 ha ont été ajoutés à la catégorie Nj alors qu'ils n'existent pas.

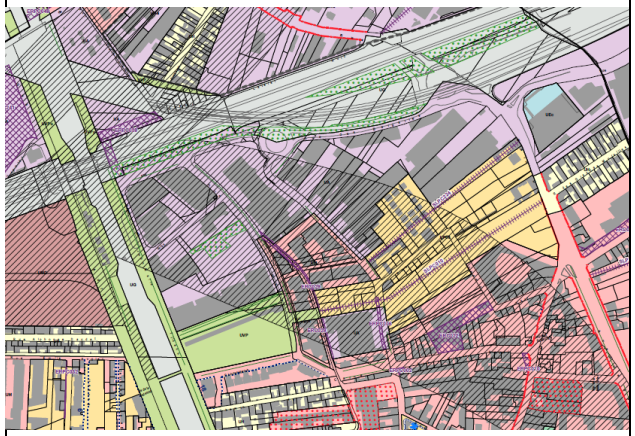
Les chiffres réels de 2020 pour la zone Naturelle et Agricole étaient donc les suivants :

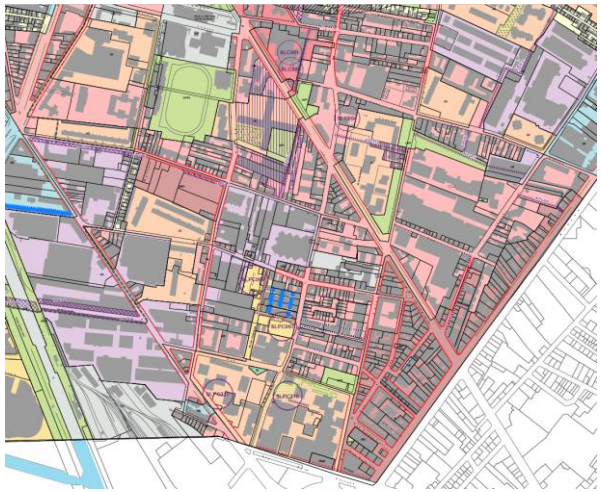
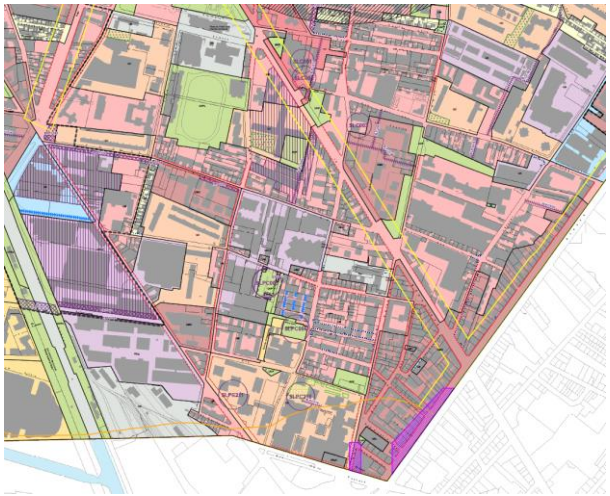
Zone N (total)	Naturelle	797	16,8 %
N	Naturelle	318	6,7 %
N2000	Natura 2000	303	6,4 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	47	1,0 %
Ns	STECAL	8,6	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %

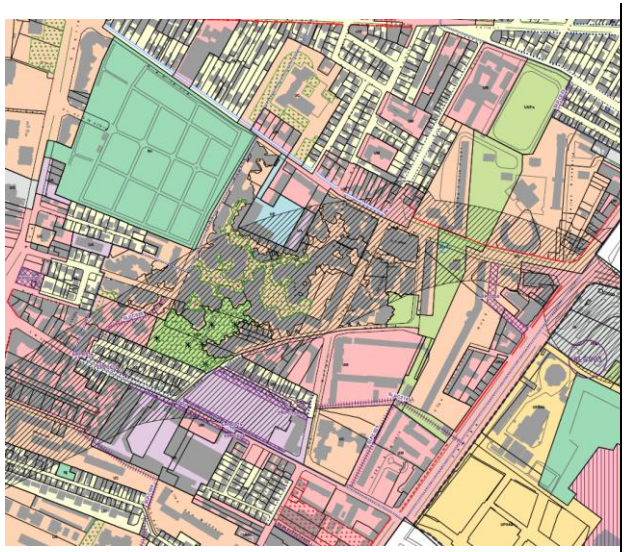
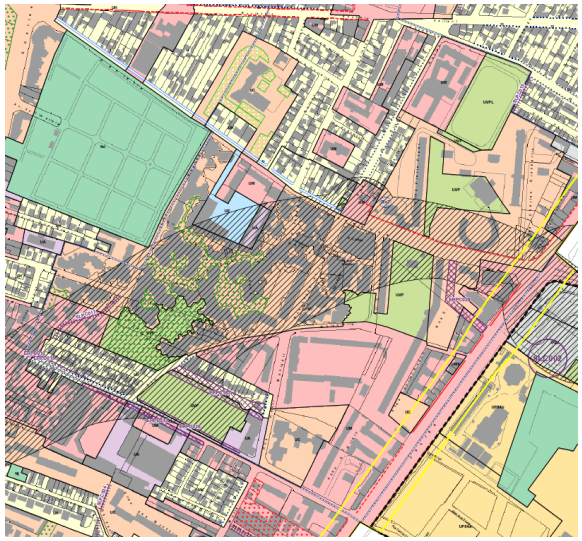
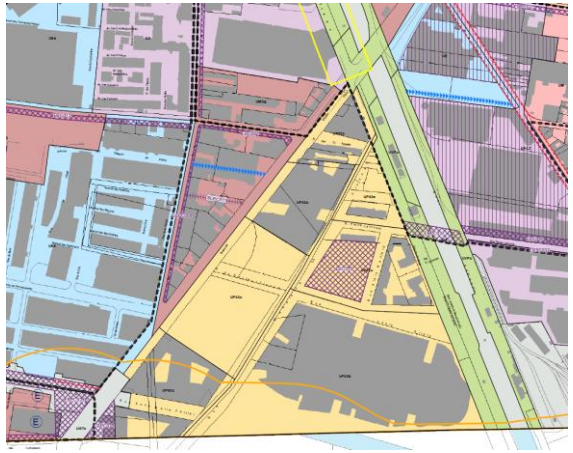
4.2.3 Justification des évolutions du règlement graphique suite à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique

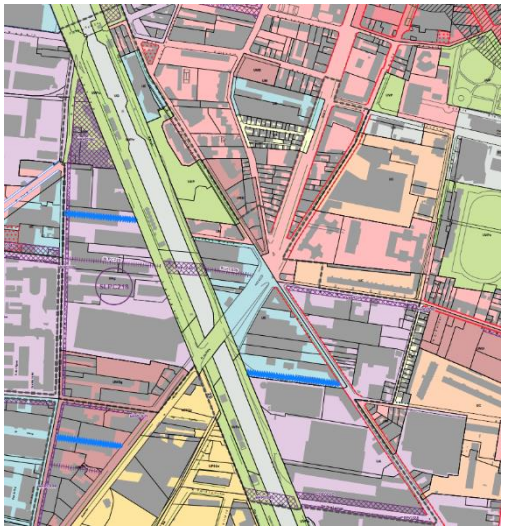
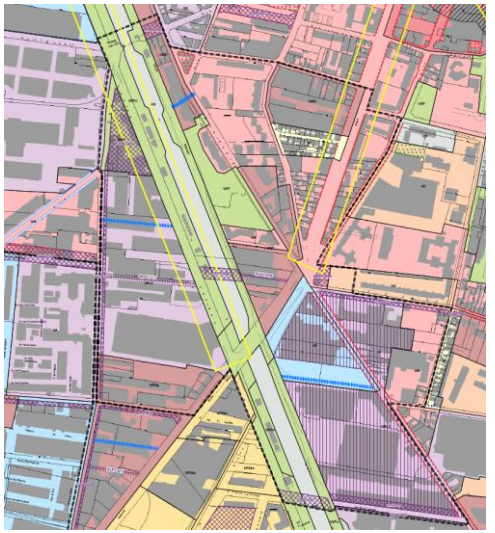
Le tableau ci-dessous présente les principales évolutions du règlement graphique du Plan local d'urbanisme intercommunal. En jaune figurent les dispositions graphique ayant évolué qu'il s'agisse d'une suppression, d'un ajout ou d'une modification de périmètre.

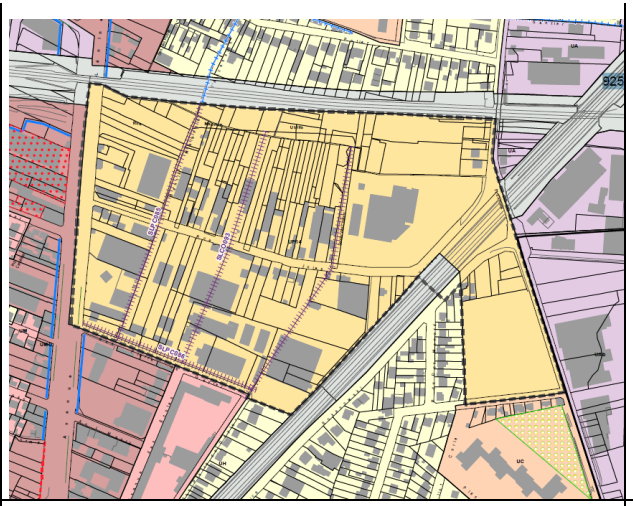
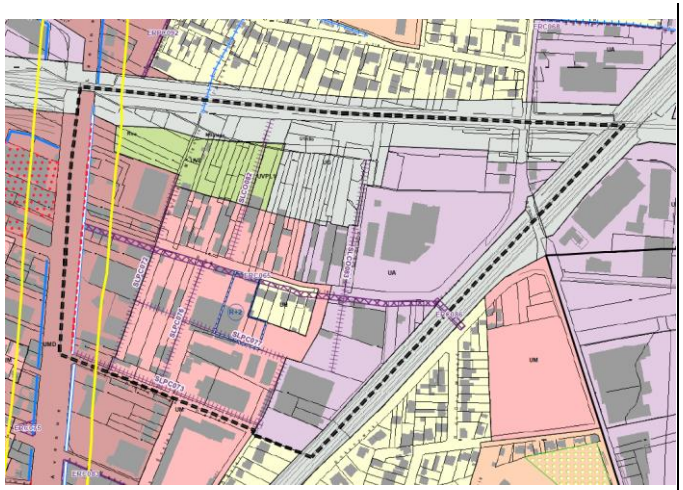
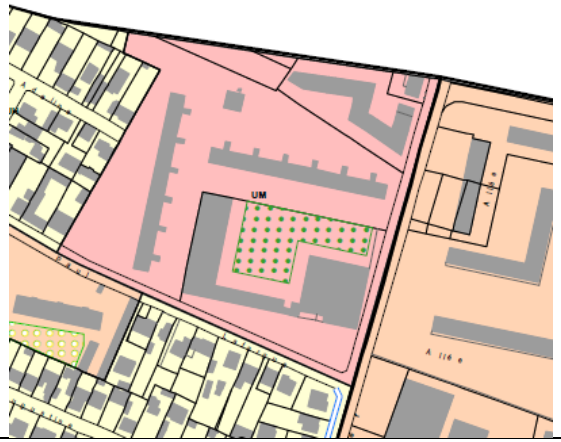
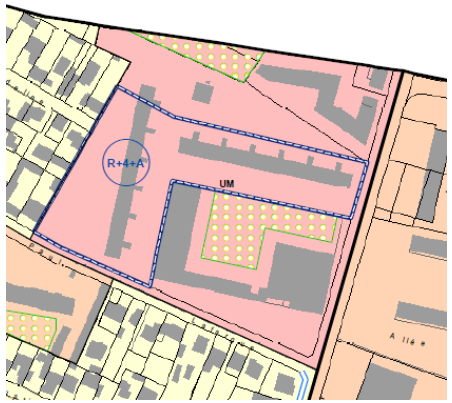
Projet / Secteur d'étude	Ville	Dispositions en vigueur	Dispositions projetées (révision)	Résumé des modifications
Zone d'aménagement concerté de Fort d'Aubervilliers	Aubervilliers	**OAP sectorielle** Fort d'Aubervilliers Zones UP04a, UP04b, UM, N, Nj, UGg, UGp périmètre d'attente de projet d'aménagement global 	**OAP sectorielle** Fort d'Aubervilliers Zones UP04a, UP04b, UP04c, N, Nj, UGg, UGp Ns3 périmètre de hauteur plafond, bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 	Le secteur a été modifié suite à la MECDU du Fort d'Aubervilliers approuvée en Conseil de Territoire le 17 juin 2025. Elle a donc été intégrée au PLUi.
Campus Condorcet		**Zone UG** 	**Zone UG, UVP** 	Ajout de deux zones UVP pour créer des espaces publics.

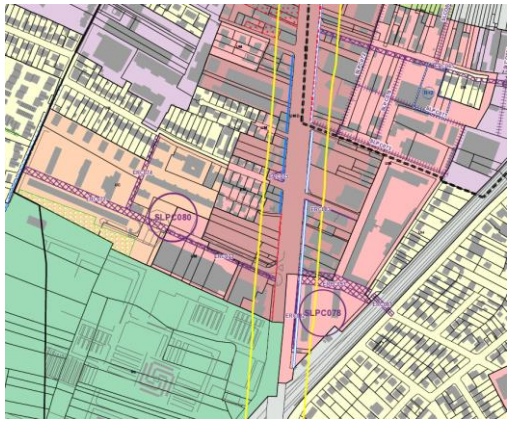
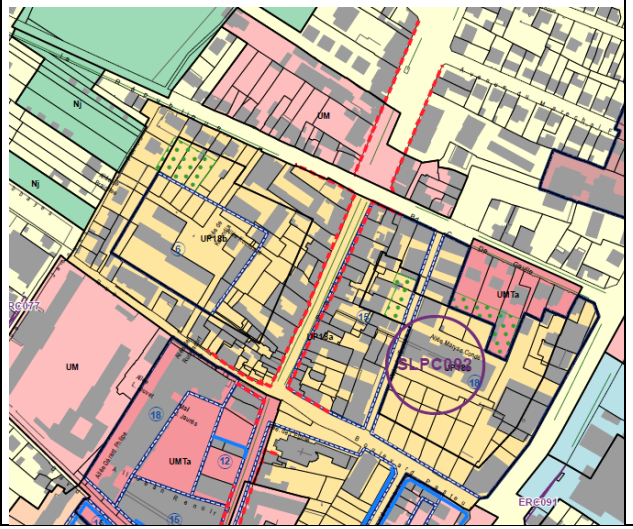
Secteur Marcreux (dont zone d'aménagement concerté Port – Chemin Vert)	Aubervilliers	Zones UP05, UA, UM, UVP EVP 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Marcreux Zones UP05, UMD, UAm, UA, UM, UVP EVPr 	Une partie des parcelles situées entre la ZAC Porte-Chemin Vert et la ZAE Marcreux passent d'UA à UMD permettant l'introduction d'une mixité de destinations. Un EVPr est ajouté tandis qu'un EVP devient un EVPr..
Projet « Fragrance »	Aubervilliers	Zone UE 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Ex-Parfumeries Piver Zone UMD 	Le changement de zonage autorise la mutation du site actuellement occupé pour des activités culturelles et artistiques vers plus de mixité notamment résidentielle avec équipements et végétalisation. L'orientation d'aménagement et de programmation permet d'encadrer le projet pour assurer la conservation du bâti, l'extension de la végétalisation et assurer une moindre

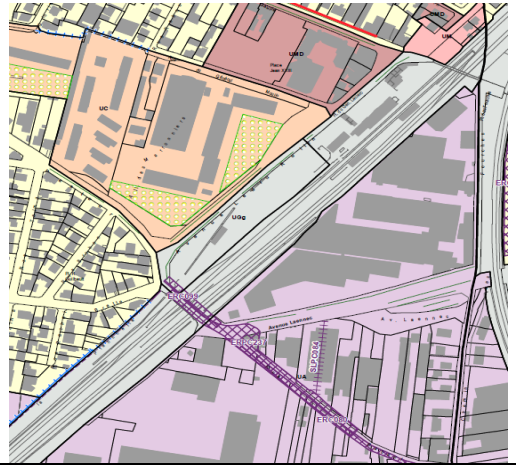
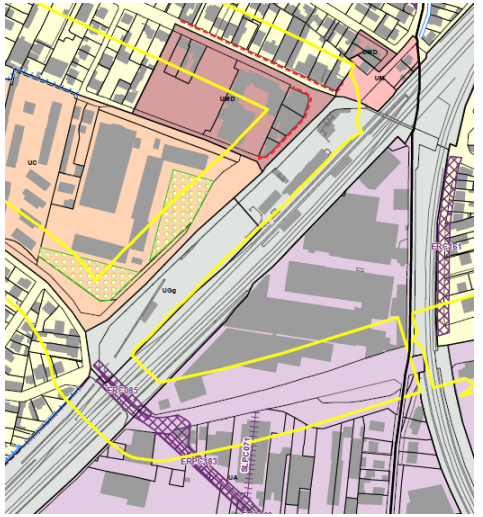
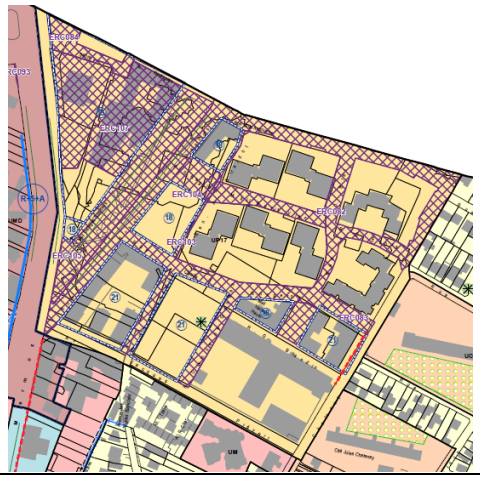
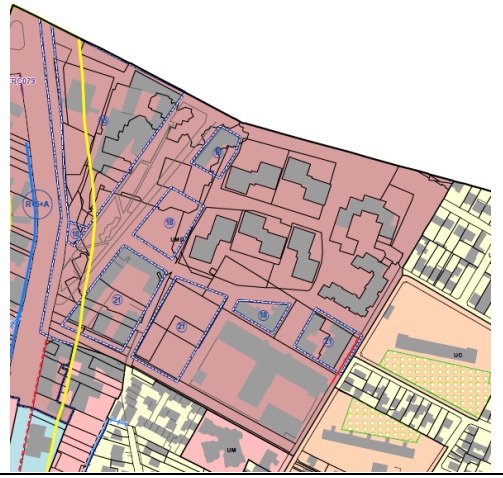
				exposition des populations aux pollutions.
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Villette – Quatre Chemins	Aubervilliers	**Zone UP03, UC, UM, UMD, UA, UVP** **espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels, servitude de localisation, emplacement réservé, percées visuelles à préserver** 	**Zone UP03, UC, UM, UMD, UAL2, UVP** **espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels, servitude de localisation, emplacement réservé, percées visuelles à préserver** 	Passage de la quasi-totalité du zonage UP03 en UVP pour créer des espaces publics, d'un secteur de zone UC à UMD pour le secteur des Fusains avec modification et création de servitude de localisation de voirie, et d'un secteur d'UA à UMD.
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Émile Dubois – Maladrerie	Aubervilliers	**Zone UC, UM, UVP, UE** **espaces végétalisés à préserver, Servitude de localisation pour voirie**	**Zone UC, UM, UVP, UE** **espaces végétalisés à préserver**	Modification de la délimitation des zones UVP par rapport aux espaces verts prévus dans le projet Nouveau Programme national

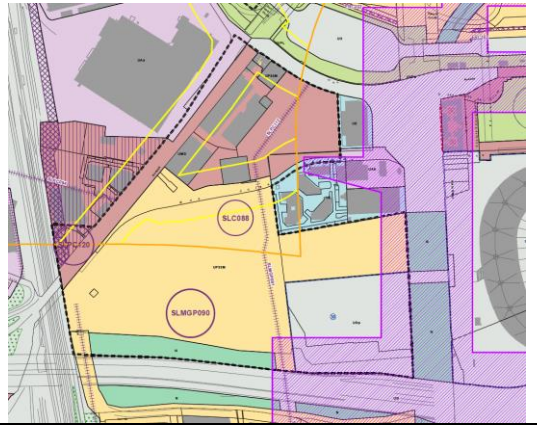
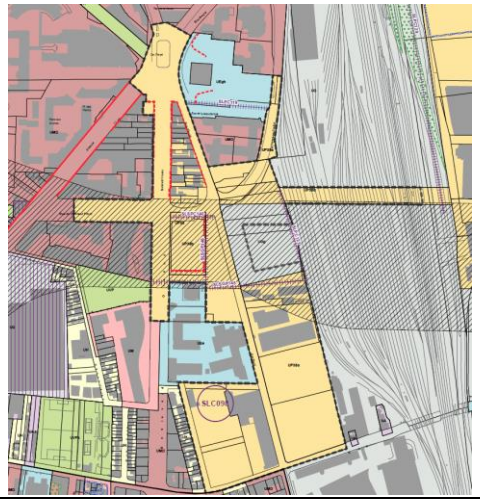
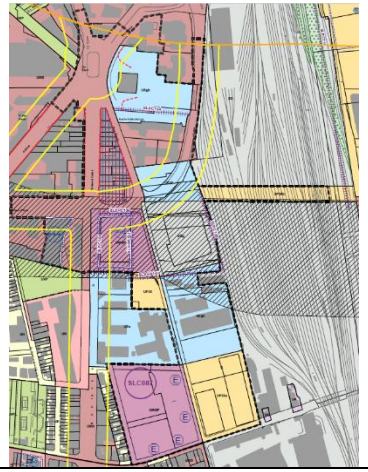
				de renouvellement urbain. Passage d'un secteur en zone UC dans le cadre de son inclusion dans le projet. Extension de la zone UM. Suppression de 2 SL pour voirie
Zone d'aménagement concerté Canal – Porte d'Aubervilliers	Aubervilliers	**Zones UP02** 	**Zones UP02, UGTc** **emplacement réservé** 	Ajout d'un emplacement réservé pour équipement. Passage d'une parcelle en zone UGTc en raison de la MECDU Tramway T8 intégrée à la révision.
Pont de Stains	Aubervilliers	**Orientation d'aménagement et de programmation**	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**	Passage de parcelles

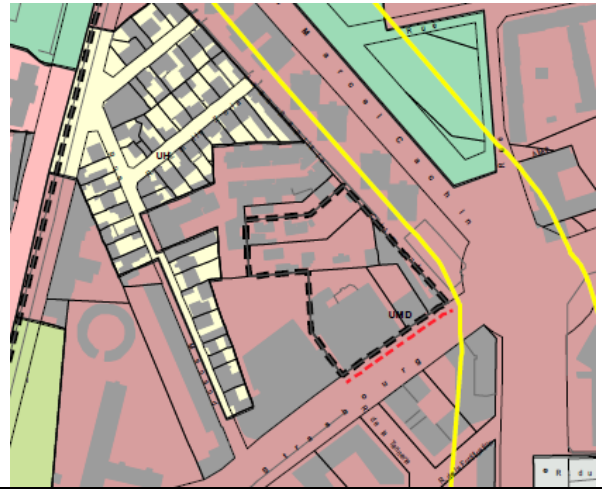
		sectorielle Pont de Stains **Zones UM, UMD, UE, UA, UVP, UG** **emplacement réservé, servitude de localisation** 	Pont de Stains **Zones UM, UMD, UE, UA (dont UAL2), UVP, UG** **emplacement réservé, servitude de localisation, périmètre d'attente de projet d'aménagement global, Percée visuelle obligatoire** 	économiques (UE) en UMD pour autoriser l'introduction d'une mixité. Ajout d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour encadrer la mutation dans les secteurs économiques. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation en fonction. Passage de zones UA en zones pouvant accueillir des activités logistiques métropolitaines UAL2. Déplacement de la SLPC217 sur des espaces non-bâtis.
Secteur Jules Vallès	Pierrefitte-sur-Seine	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Jules Vallès **Zone UP14** servitude de localisation pour voirie	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Jules Vallès **Zones de droit commun (UM, UA, UG, UVP, UVPL1)** servitude de localisation pour voirie, emplacement réservé pour voirie	Orientation d'aménagement et de programmation révisée, zonage UP supprimé et remplacé par différents zonages en fonction des destinations prévues dans l'aménagement du secteur. UA pour les activités, UM pour le résidentiel, UVP pour les espaces

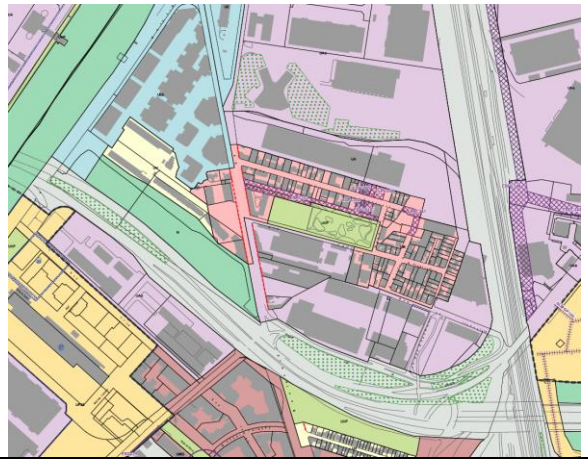
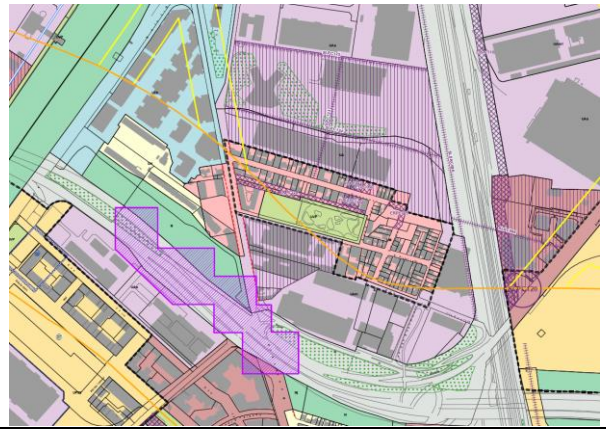
				verts et UVPL1 et UG pour les équipements publics.
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Lafargue – Parmentier	Pierrefitte-sur-Seine	**Zone UM** **espaces végétalisés à préserver** 	**Zone UM** **Périmètre de hauteur plafond, EVPr** 	Ajout d'un périmètre de hauteur plafond (R+4+A) et d'un espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels et transformation d'un EVP en EVPr.
Nouveau Programme national de renouvellement	Pierrefitte-sur-Seine	**Zones UMD, UC, servitude de localisation**	**Zones UMD, UC, servitude de localisationRecul obligatoire**	Ajout d'un recul obligatoire sur le côté Est de l'Avenue Lenine

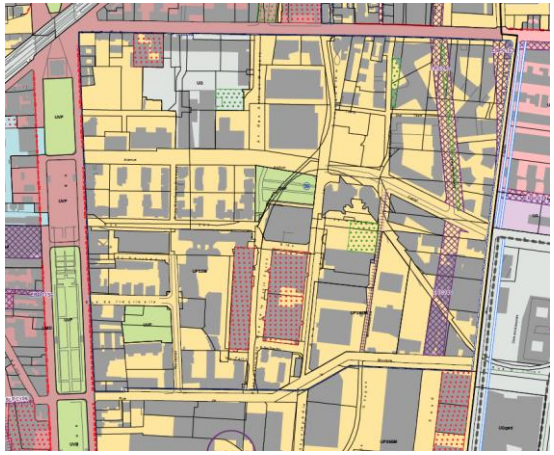
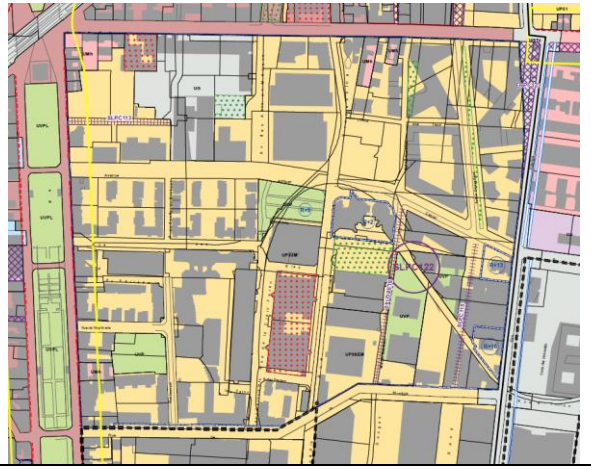
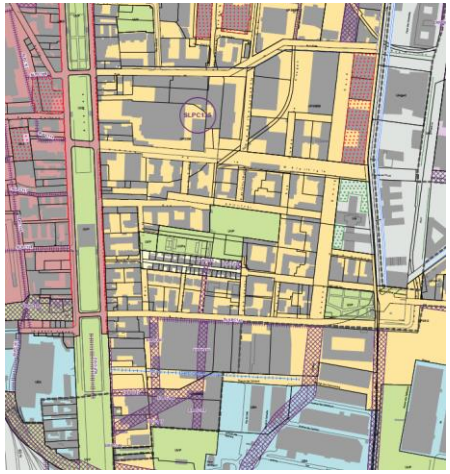
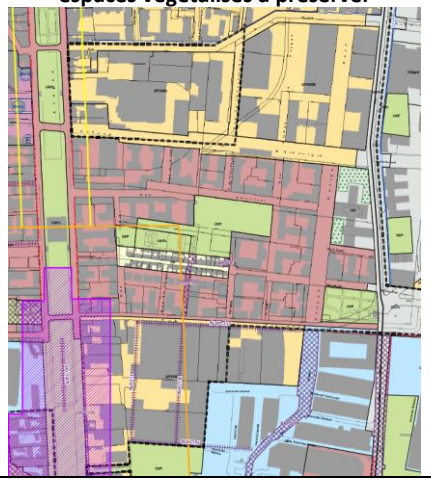
urbain Fauvettes – Joncherolles				
Zone d'aménagement concerté Briais – Pasteur	Pierrefitte-sur-Seine	**Zone UMTa, Zone UP48a** **EVP** 	**Zone UH, Zone UM** **EVPr** 	Clôture de la ZAC donc suppression de la zone de projet associé et passage des différents secteurs en zone UM ou UH en fonction du tissu.

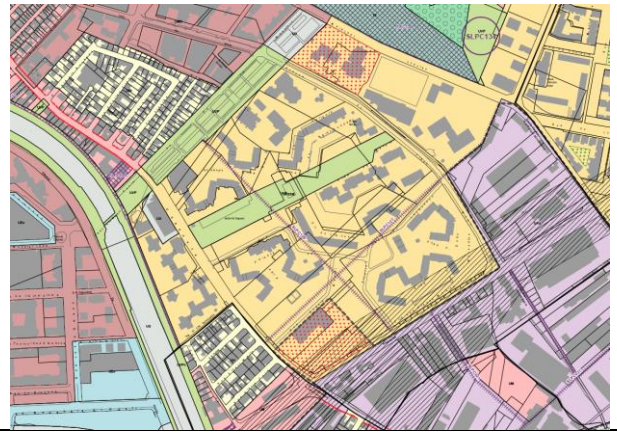
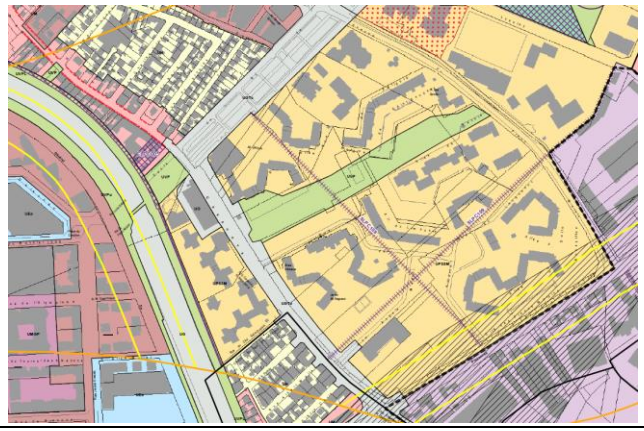
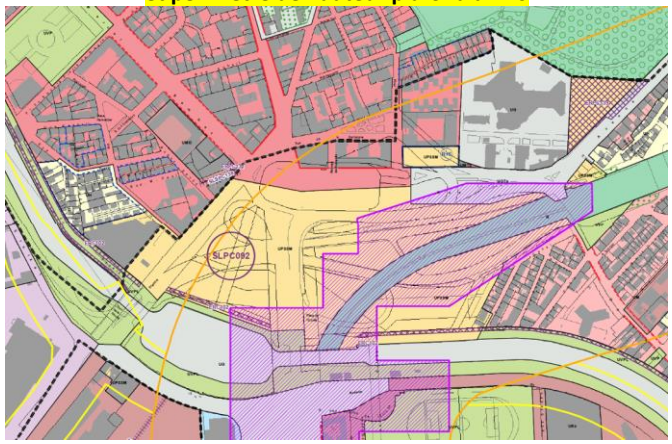
Secteur Gare RER D	Pierrefitte-sur-Seine	**Zone UG** **emplacement réservé pour voirie** 	**Zone UG** **emplacement réservé pour voirie** 	Pas de modification
Zone d'aménagement concerté Les Poètes	Pierrefitte-sur-Seine	**Zone UP17** **Périmètres de hauteur plafond** **ER** 	**Zone UMD** **Périmètres de hauteur plafond** 	Passage en zone UMD et suppression des ER, projet achevé

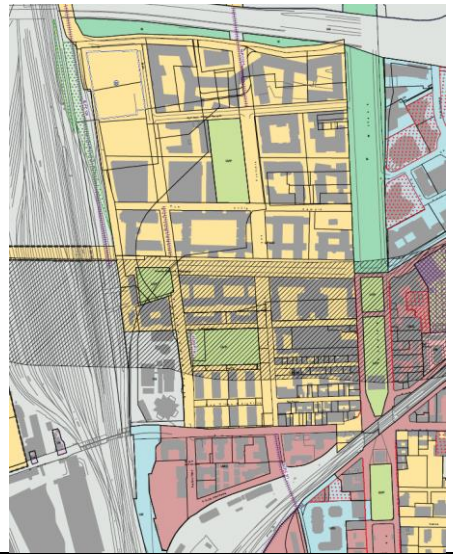
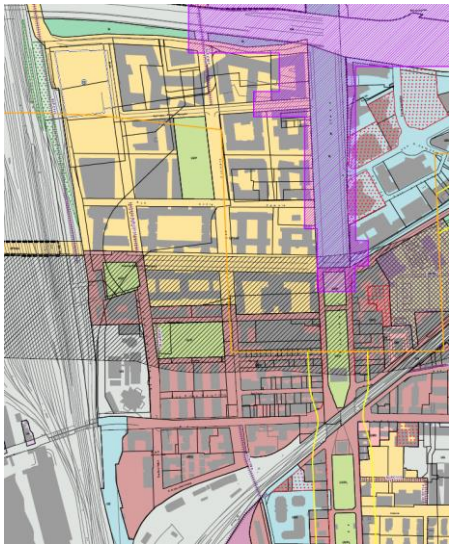
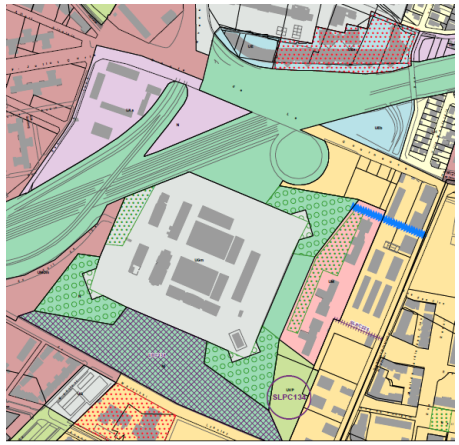
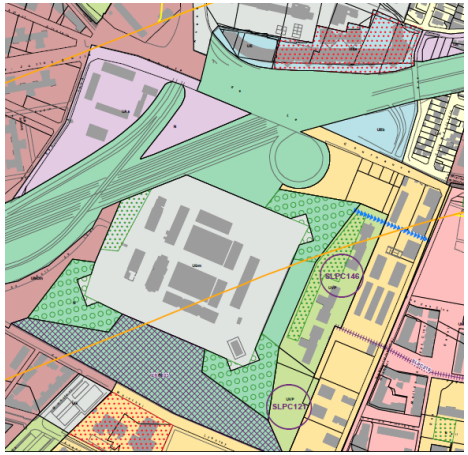
ZAC Plaine Saulnier	Saint-Denis	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Plaine Saulnier Zonage UP33M, UMD, UA servitude de localisation 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Plaine Saulnier Zonage UP33M, UMD servitude de localisation 	Orientation d'aménagement et de programmation modifiée. Une servitude de localisation ajoutée. Passage d'un secteur de UA vers UMD pour formation d'un front urbain en lien avec la création d'une nouvelle station de métro.
ZAC Pleyel	Saint-Denis	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Pleyel Zonage UP38, UMD, UEgh, UGg 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Pleyel Zonage UMGP, UMD, UEgh, UGg, UP38a Périmètres de hauteur plafond, émergences 	Orientation d'aménagement et de programmation modifiée, zone UP réduite au seul secteur « Lumières Pleyel ». Création de zonages UMGP. Création de deux périmètres de hauteur plafond et de quatre émergences.

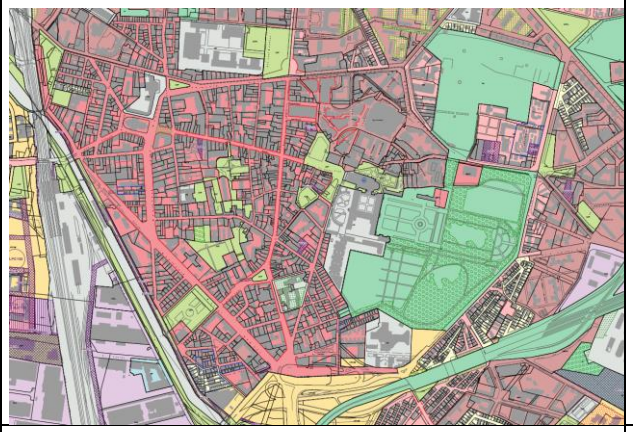
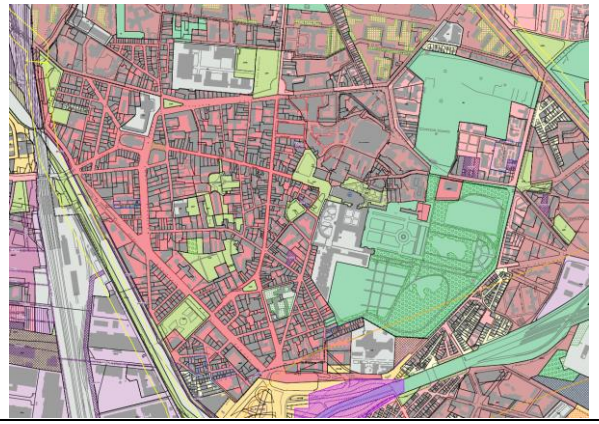
Secteur Strasbourg - Saint-Rémy	Saint-Denis	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Secteur Strasbourg - Saint-Rémy **Zonage UMD** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Secteur Strasbourg - Saint-Rémy **Zonage UMD** 	Aucune
Projet Cathédrales du rail	Saint-Denis	**Zone UMD, UVP** **emplacement réservé** 	**Zonage UMGP, UMD, UVP** **Émergences, périmètres de hauteur plafond, emplacement réservé** 	Création d'une zone UMGP pour le projet Cathédrales du Rail, ainsi que des émergences et périmètres de hauteur plafond. Révision des emplacements réservés existants. Modification des emprises de la zone UVP.

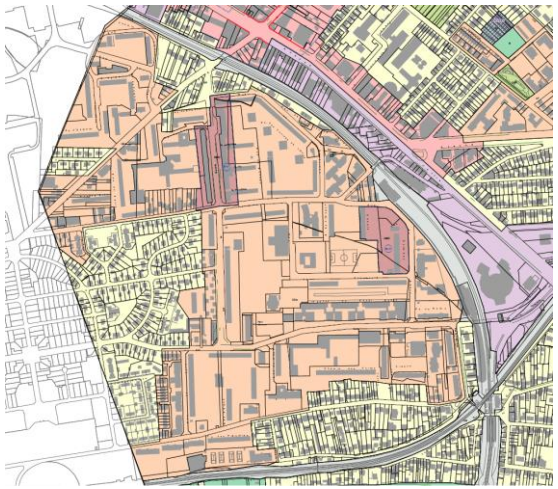
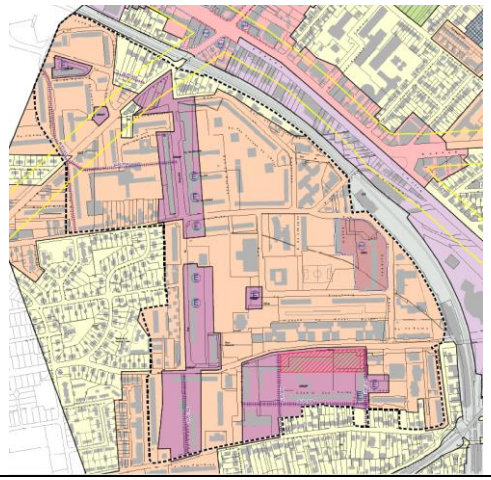
Zone d'aménagement concerté Confluence Élargie	Saint-Denis	**Zone UP33M, UM, UA, UVP** **emplacements réservés, PAPAG** 	**Zone UMGP, UP33M, UM, UA, UVP (dont UVPL)** **emplacement réservé, émergences, servitudes de localisation** 	Passage du secteur du 6b en UVPL (loisirs). Passage du secteur Sud Confluence en UMGP. Élargissement de l'emplacement réservé relatif au futur parc public. Transformation d'emplacements réservés pour voirie en servitudes de localisation et création d'une nouvelle SL pour une voie le long des voies ferrées. Ajout de 3 émergences.
Sud Confluence (inclus secteur Calon – Genovesi)	Saint-Denis	**Zonage UM, UVP** **Emplacements réservés** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Calon – Genovesi** **Zonage UM, UVP, PAPAG, ER** 	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour le secteur Calon – Genovesi. Ajout d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur plusieurs zones économiques en attente de projets de mutation.

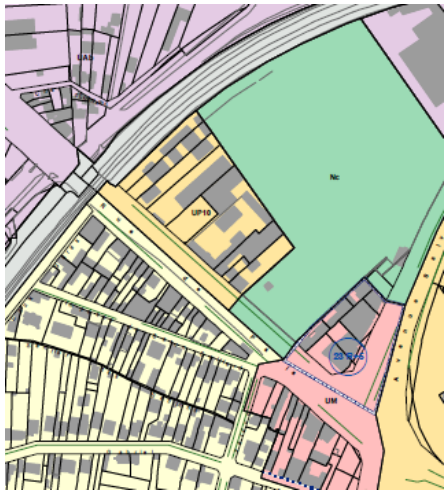
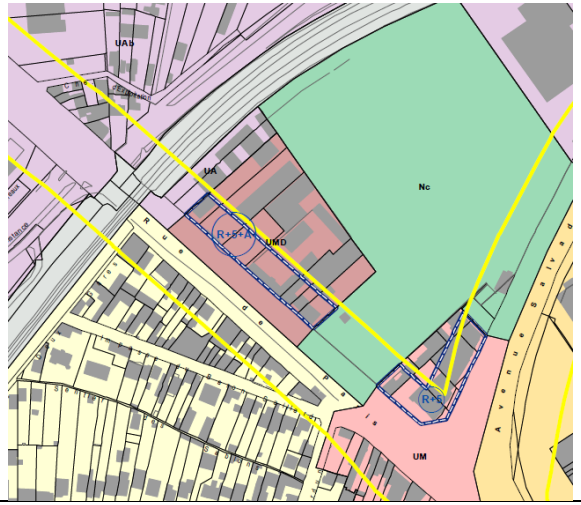
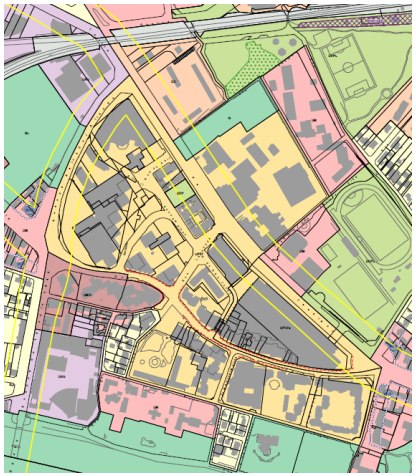
Zone d'aménagement concerté de la Montjoie	Saint-Denis	**Zonage UP33M, UP36EM** **Périmètre de maintien de l'activité** 	**Zonage UP33M, UP36EM et UMh** **Périmètre de maintien de l'activité** 	Réduction d'un périmètre de maintien de l'activité. Passage de parcelles d'UP33M en UMh dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne. Extension de la zone UVP pour la création d'un espace vert public.
Zone d'aménagement concerté Nozal – Front Populaire (dont secteur des Studios)	Saint-Denis	**Zone UP33M, UP36EM, UVP, UH, UG** **espaces végétalisés à préserver, emplacements réservés pour voirie, servitude de localisation** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Studios de la Montjoie** **Zonage UP33M, UP 36EM, UVP, UH, UG, UP33Mc et UMD** **espaces végétalisés à préserver** 	Passage des secteurs achevés de la zone d'aménagement concerté en UMD. Création d'un secteur UP33Mc et d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle pour les studios de la Montjoie, suppression de la servitude de localisation prévue à cet effet. Suppression d'emplacements réservés pour voirie.

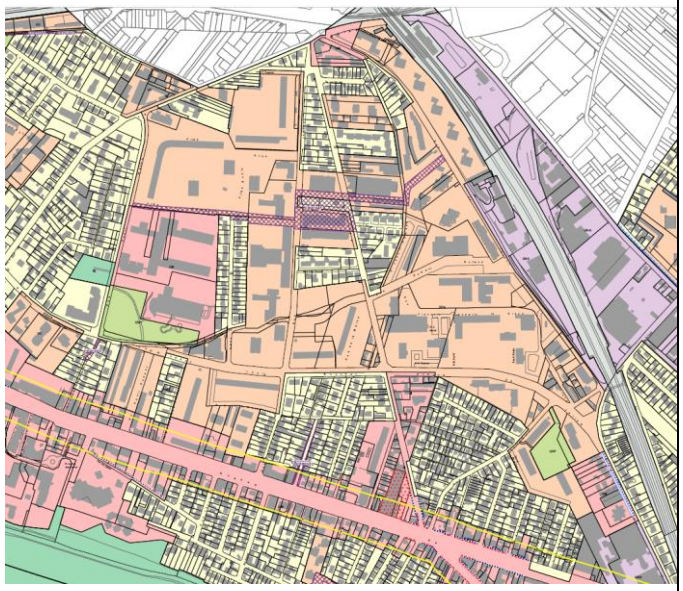
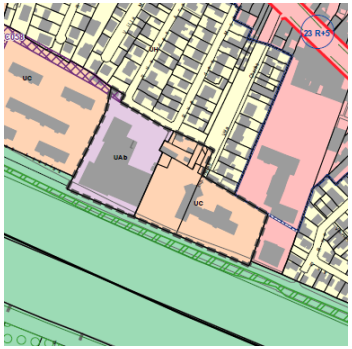
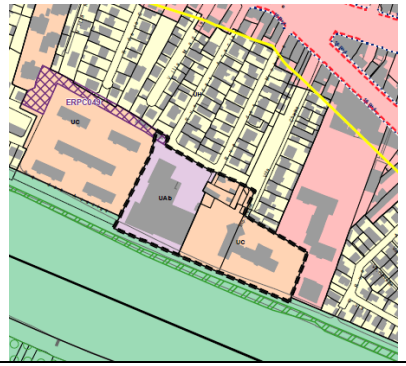
Nouveau Programme national de renouvellement urbain du Franc Moisin	Saint-Denis	**Zonage UP33m, UVP , Périmètre de maintien de l'activité** 	**Zonage UP33m, UVP** 	Suppression du périmètre de maintien de l'activité au Sud-Ouest du quartier et modification du tracé de la zone UVP pour correspondre au projet d'espace public.
Zone d'aménagement concerté Porte de Paris	Saint-Denis	**Zone UP33m, N, emplacement réservé** 	**Zonage UP33m, N, emplacement réservé, servitude de localisation et périmètre de hauteur plafond à R+6** 	Ajout d'une servitude de localisation pour l'extension du parc de la Maltournée et d'un périmètre de hauteur plafond à R+6 pour le lot E3

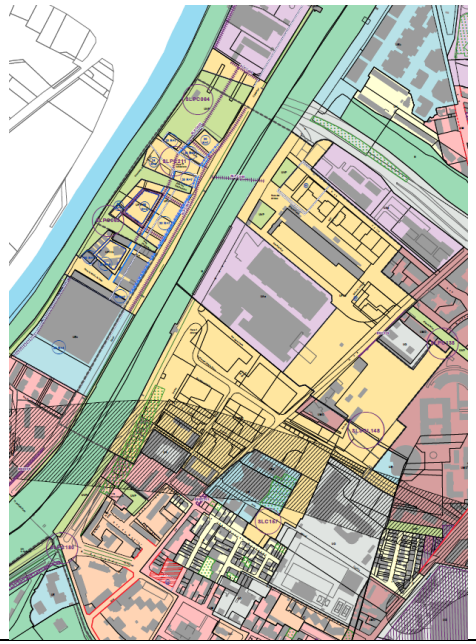
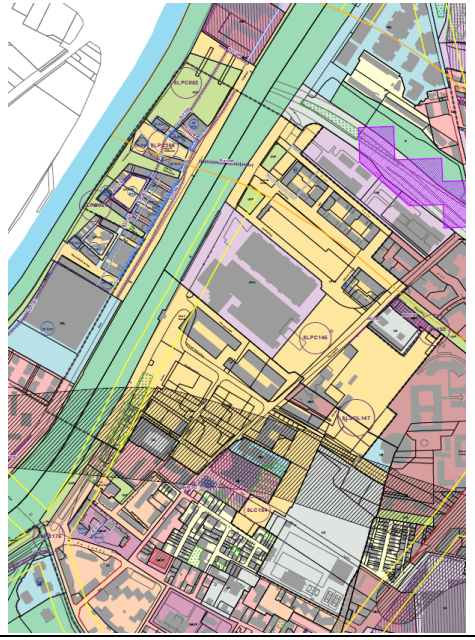
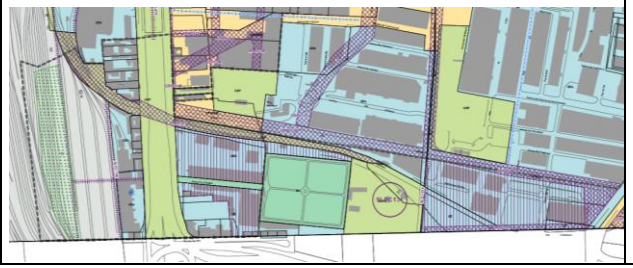
Zone d'aménagement concerté Landy – Pleyel	Saint-Denis	**Zones UP33M, UP36EM, UMD, UVP** 	**Zones UP33M, UP36EM, UMD, UVP** 	Extension de la zone UMD aux secteurs achevés de la zone d'aménagement concerté
Fort de l'Est	Saint-Denis	**Zone UP33M, UM** **Percée visuelle obligatoire, servitude de localisation** 	**Zone UP33M, UVP** **Percée visuelle obligatoire, servitude de localisation** 	Zone UM transformée en UVP pour création d'une extension de l'espace vert du fort. Ajout d'une servitude de localisation à cet effet.

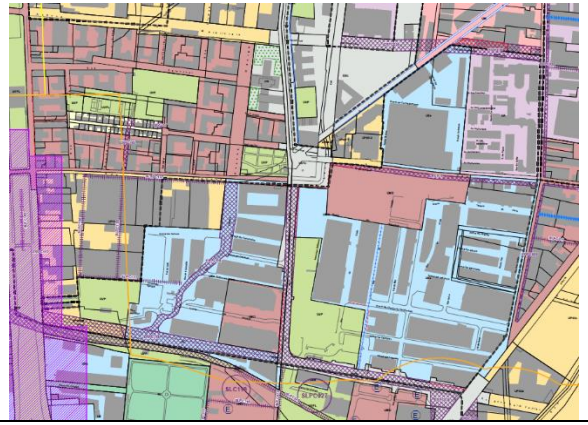
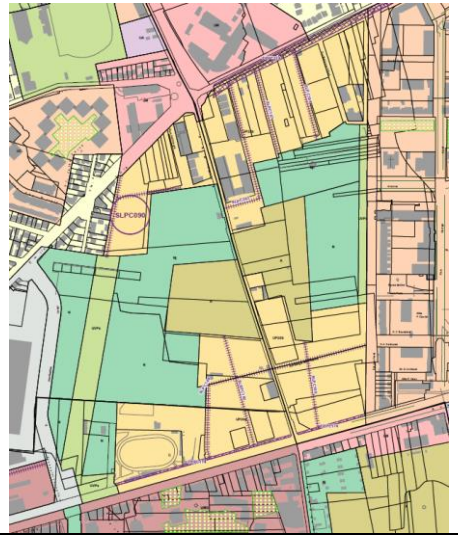
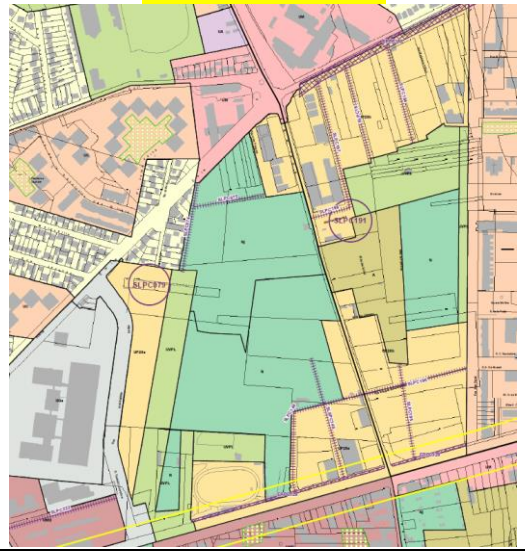
Centre-ville (Nouveau Programme national de renouvellement urbain Insalubrité)	Saint-Denis	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Saint-Denis Grand Centre** **Zones UMTb, UVP, UG, UMD** 	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Centre-ville de Saint-Denis** **Zones UMTb, UVP, UG, UMD** 	Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation et de son périmètre.
Secteur Duclos - Poterie	Saint-Denis	**Zonage UA, UVP** **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** **Duclos - Poterie** **Zones UA, UVP et UMD** 	Modification de zonage sur un îlot de bureaux pour autoriser une mixité programmatique. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle. Levée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

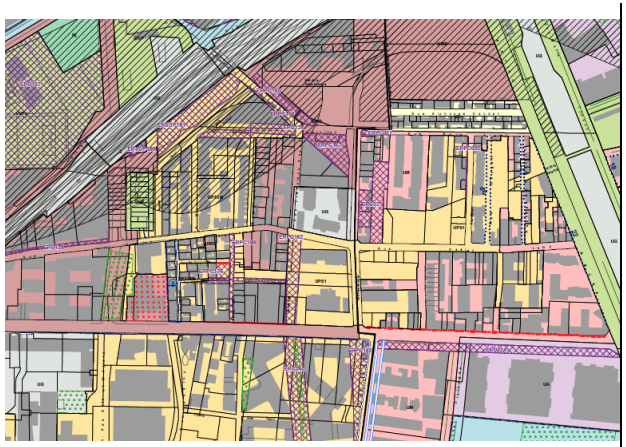
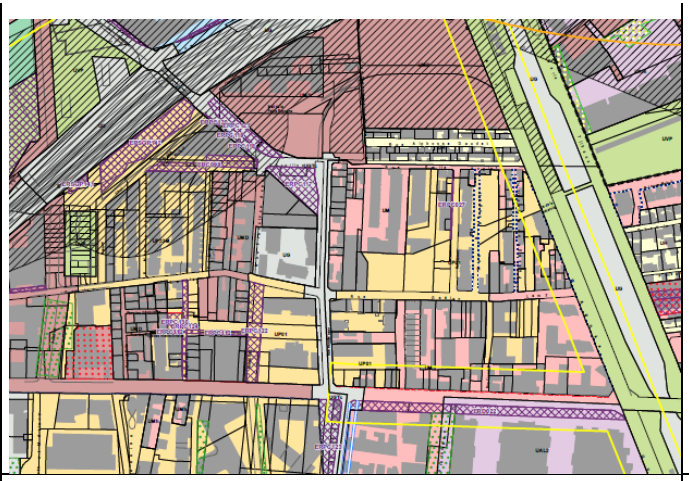
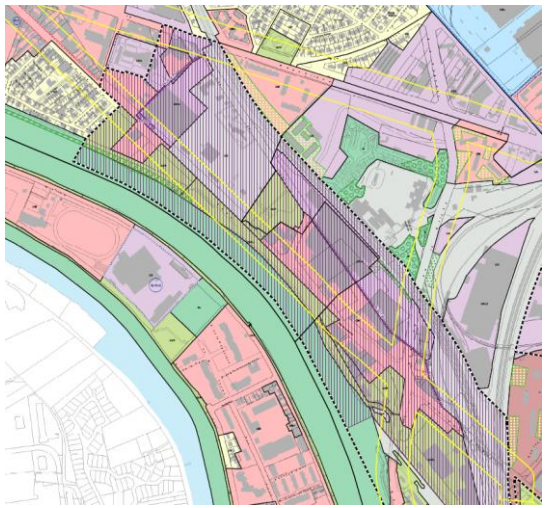
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Floréal – Saussaie – Courtille	Saint-Denis	**Zonages UMD, UVP, UM, N** **espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels** 	**Zonages UMD, UVP, UM, N** **espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels** 	Aucune
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont	Epinay-sur-Seine	**Zones UCa, UMD** **Périmètre de hauteur plafond** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** **Zones UMGP, UMD, UCa** **Emergences, périmètre de hauteur plafond, périmètre de maintien de l'activité** 	Création de zones UMGP et d'émergences pour permettre le projet Nouveau Programme national de renouvellement urbain. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

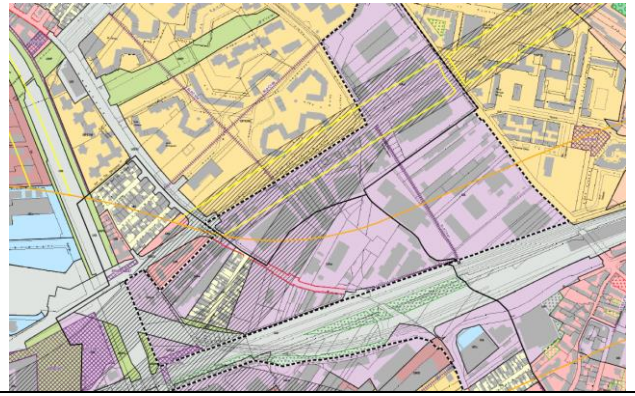
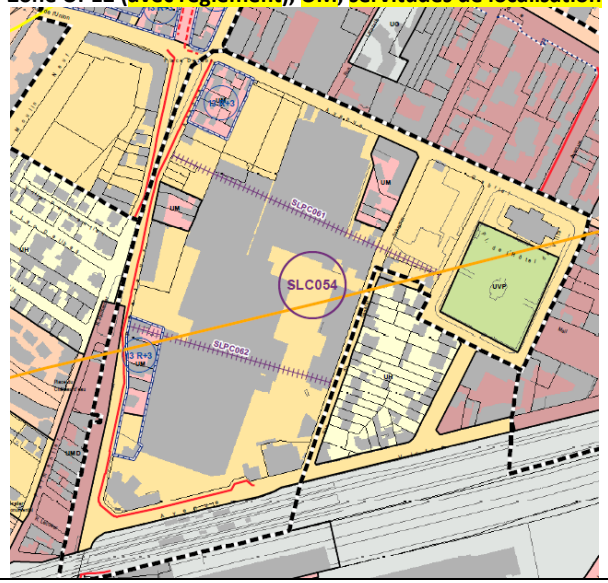
ZAC Paris-Joffre	Epinay-sur-Seine	**Zone UP10** 	**Zonage UMD** **Périmètre de hauteur plafond** 	Passage du secteur de l'opération en zone UMD et ajout d'un périmètre de hauteur plafond à 6 niveau et une attique.
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Centre-ville d'Épinay (dont Studios Éclair)	Epinay-sur-Seine	**Zone UP37, N** **Linéaire commerciaux** 	**Zonage UP, UMD, UVP, N** **Linéaires actifs** 	Passage d'un sous-secteur en UMD. Transformation des linéaires commerciaux en linéaires actifs. Création d'un secteur en UVP. Extension de la zone N sur le Bois de l'éclair.

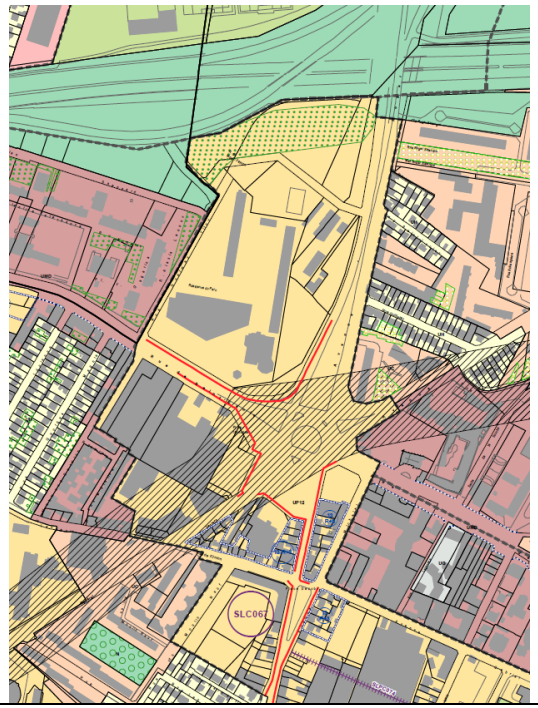
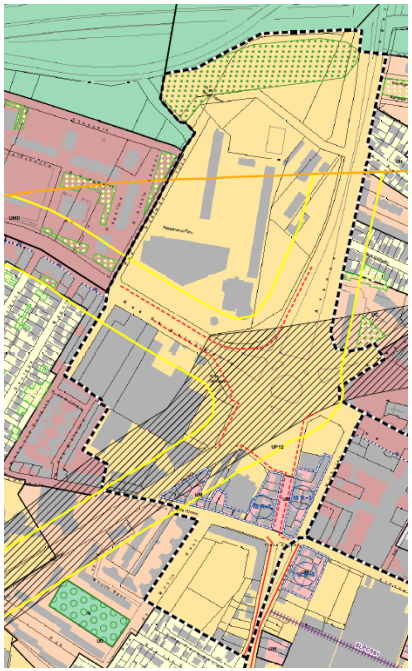
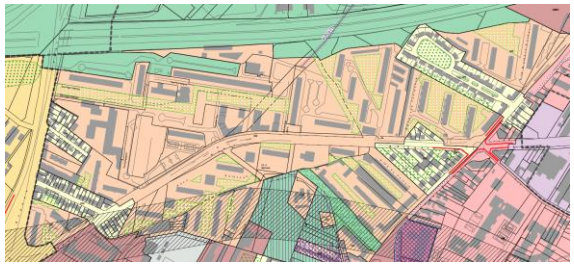
Nouveau Programme national de renouvellement urbain La Source – Les Presles	Epinay-sur-Seine	**Zone UC, UH, UM** **emplacement réservé pour voirie** 	**Zone UC, UH, UM** **emplacement réservé pour voirie** 	Aucune
Villa Charles	Epinay-sur-Seine	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Villa Charles** **Zonage UAb et UC** 	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Villa Charles** **Zonage UAb et UC** 	Aucune

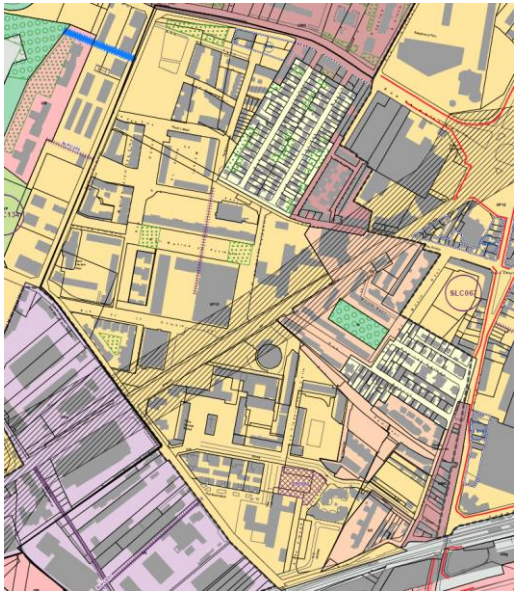
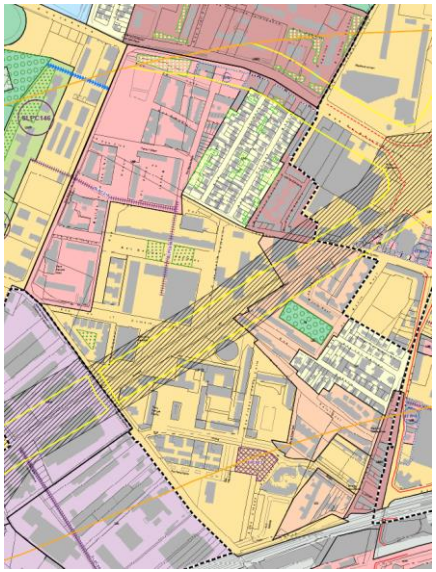
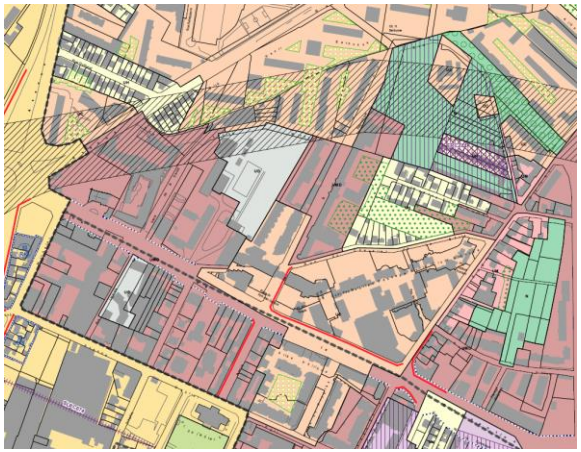
Zone d'aménagement concerté Village Olympique et Paralympique	Intercommunale	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Village Olympique et Paralympique Zonage UP 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Village Olympique et Paralympique Zonages UP 	Aucune
Projet Porte de la Chapelle – gare des Mines	Intercommunale	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Porte de la Chapelle** **Zone UE, UVP, Nc** **périmètre d'attente de projet d'aménagement global, servitude de localisation, emplacement réservé** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle) **Zone UE, UVP, Nc, UMD, UGTc** servitude de localisation, emplacement réservé 	Passage de secteurs en UMD pour ouverture à mixité résidentielle. Ajout d'émergences. Levée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global. Modification d'emplacement réservé. Création de la zone UGTc suite à la MECDU T8.

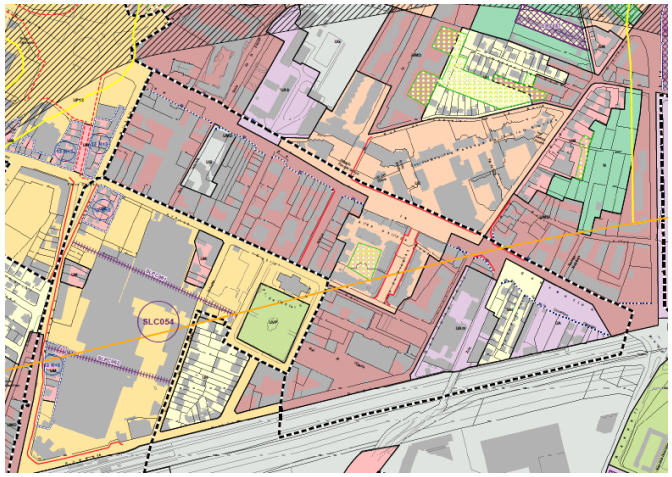
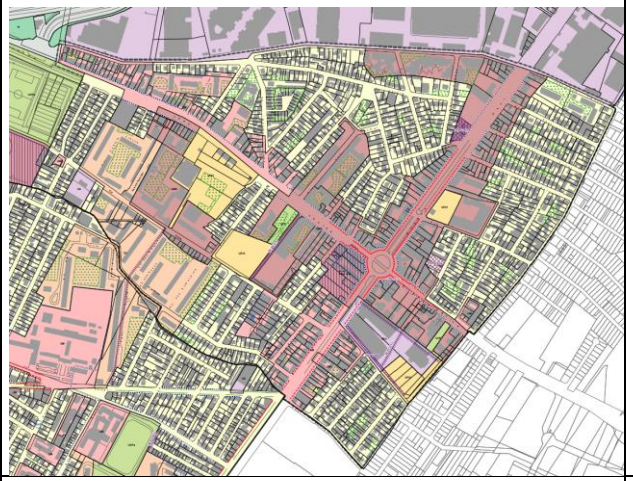
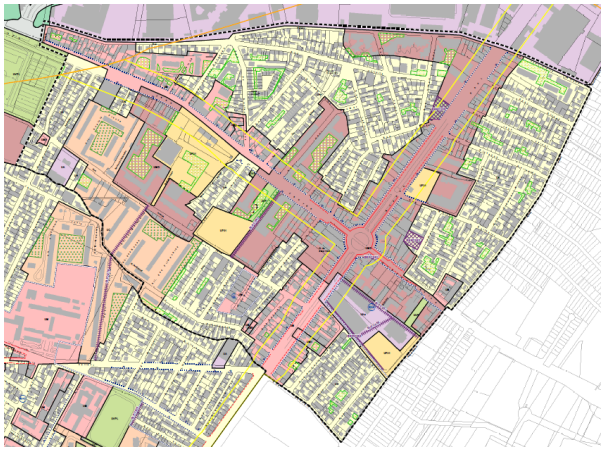
Secteur Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)	Intercommunale	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) Zone UE, UVP 	**OAP sectorielle** Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP) Zone UE, UVP, UMD, UGTc 	Passage de certains secteurs en UMD pour ouverture à mixité programmatique et résidentielle. Création de la zone UGTc suite à la MECDU T8.
Zone d'aménagement concerté des Tartres	Intercommunale	**Zonage UP20, N, A, UVP servitude de localisation** 	**Zonage UP20, N, A, UVPL servitude de localisation** 	Réorganisation des zonages en fonction du nouveau plan guide de la ZAC , pour préserver un cœur vert. Ajout d'une SL pour espace public.
Zone d'aménagement	Intercommunale	**Zones UP33 m – UMD, UMD, UVP, UG emplacement réservé pour voirie et pour équipement**	**Zones UP33 m – UMD, UMD, UVP emplacement réservé pour voirie**	Suppression de l'ER de l'école Malala

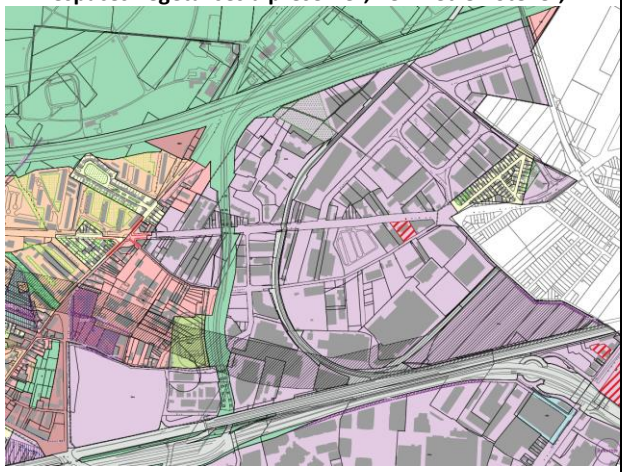
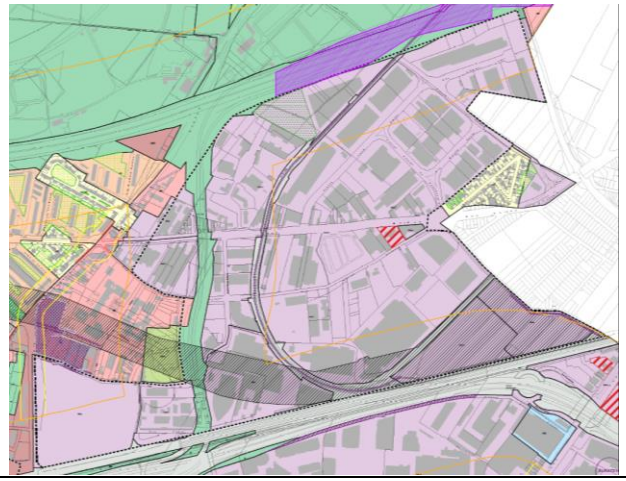
concerté Boise – Cristino Garcia – Landy				Yousafzai : équipement livré.
La Briche	Intercommunale	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle La Briche** **Zones UA et UVP** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle La Briche** **Zones UA, UVP, UM, UVPL, SL** 	Changements de zonages et modification de l'OAP (et de son périmètre). Extension d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global. Passage de zones UA en UM pour accompagner une montée en mixité et des programmes résidentiels/mixtes. Ajout de SL pour voirie pour la réalisation d'un nouveau schéma viaire

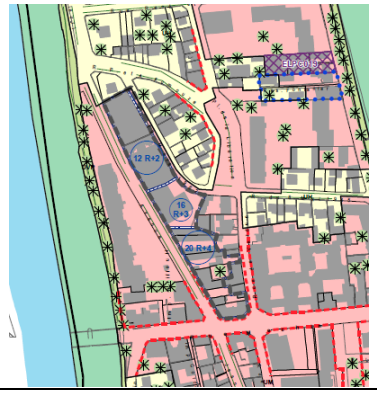
Pressensé	Intercommunale	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Pressensé** **Zone UA et UM, SL** 	**Orientation d'aménagement et de programmation Sectorielle Pressensé** **Zone UA, UAL2 , SL** 	Mise à jour del'OAP , suppression de la zone UM dédiée à l'accueil d'un centre d'accueil pour gens du voyage. Zone UAL2 sur le port. Modification du tracé des SL pour voirie afin de correspondre au nouveau schéma viaire.
Zone d'aménagement concerté Quartier de la Mairie	La Courneuve	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Six-Routes – Schramm** **Zone UP12 (sans règlement)** **Périmètre de hauteur plafond, servitude de localisation** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Quartier de la Mairie **Zone UP12 (avec règlement), UM, servitudes de localisation** 	Scission de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Six-Routes – Schramm. Passage de secteurs non impactés par l'opération de la zone d'aménagement concerté en UM. Ajoute d'une servitude de localisation pour voirie et déplacement de la servitude de localisation pour équipement (groupe scolaire).

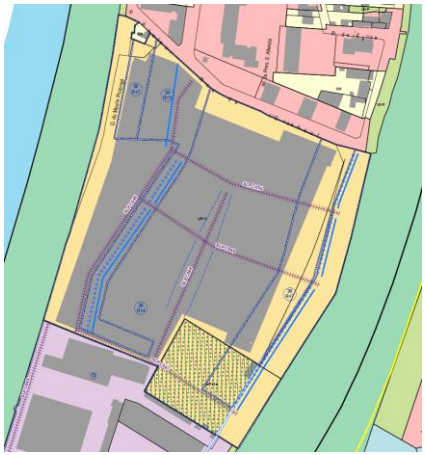
Zone d'aménagement concerté des Six Routes	La Courneuve	**OAP Six-Routes – Schramm** **Zone UP12 (sans règlement)** **Périmètres de hauteur plafond, servitude de localisation** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Six Routes **Zone UP12 (avec règlement), UM** **Périmètres de hauteur plafond, servitudes de localisation** 	Scission de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Six-Routes – Schramm. Passage de secteurs non impactés par l'opération de la zone d'aménagement concerté en UM. Modification des périmètres de hauteur plafond. Suppression de la servitude de localisation pour groupe scolaire. Transformation des linéaires commerciaux en linéaires actifs
Nouveau Programme national de renouvellement urbain 4 000 Nord	La Courneuve	**Zone UC, espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels** 	**Zone UC, espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels** 	Aucune

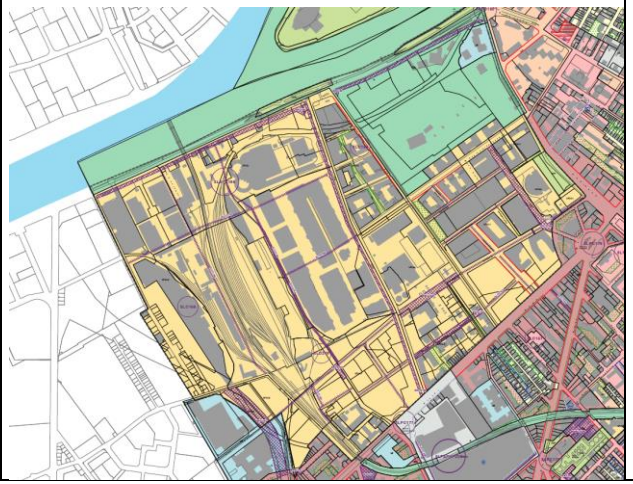
Nouveau Programme national de renouvellement urbain 4 000 Sud / zone d'aménagement concerté de La Tour	La Courneuve	**Zone UP13** **emplacement réservé, servitude de localisation** 	**Zone UM, UP13** **emplacement réservé, servitudes de localisations, EVP** 	Passage des secteurs achevés en UM. Ajout de servitudes de localisation pour voirie dans ce secteur. Déplacement de deux EVP sur le mail de Fontenay
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Convention	La Courneuve	**Zone UC, UMD, UG** 	**Zone UC, UMD, UG, linéaire commercial**	Ajout de linéaire commerciale sur l'allée du Progrès

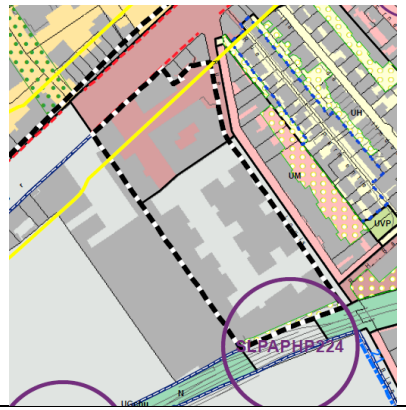
				
Secteur Quatre Routes	La Courneuve	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Quatre Routes** **Zones UMD, UM (dont UMh), UC, UH, UP31, UVP, UAEVP, servitude de localisation** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Quatre Routes** **Zones UMD, UM (dont UMh), UC, UH, UP31, UVP, UAEVPr, servitude de localisation et périmètre hauteur plafond (R+4)** 	Passage d'une parcelle concernée par un emplacement réservé d'UMD à UVP pour création d'espace public. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation. Ajout d'un périmètre hauteur plafond à R+4 sur le secteur de l'Eglise Saint-Yves-des-Quatre-Routes
Zone d'activités économiques	La Courneuve	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Mermoz**	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Mermoz**	Diversification des secteurs UA pour

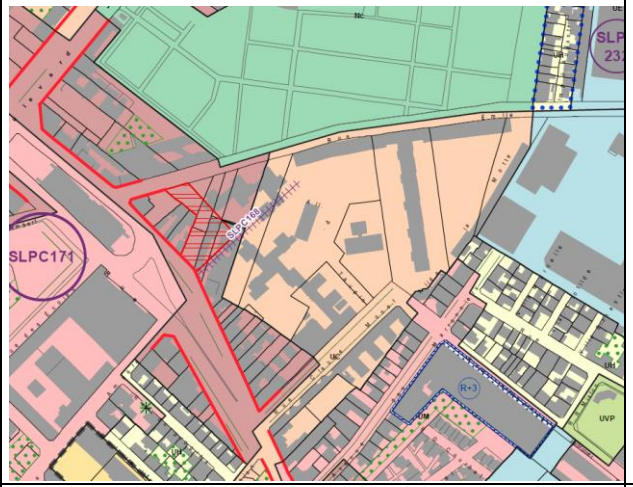
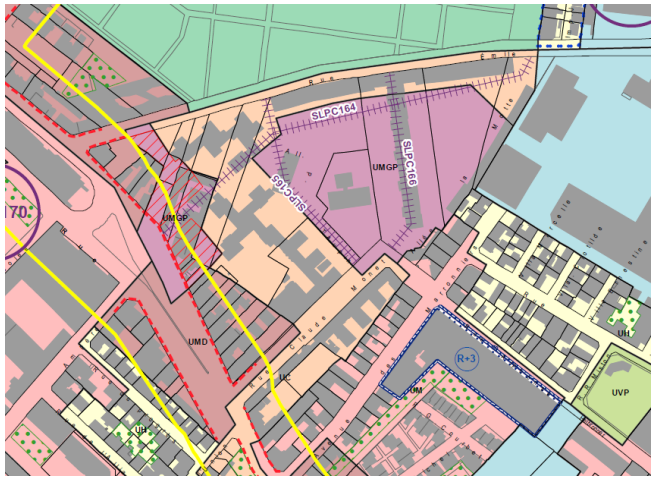
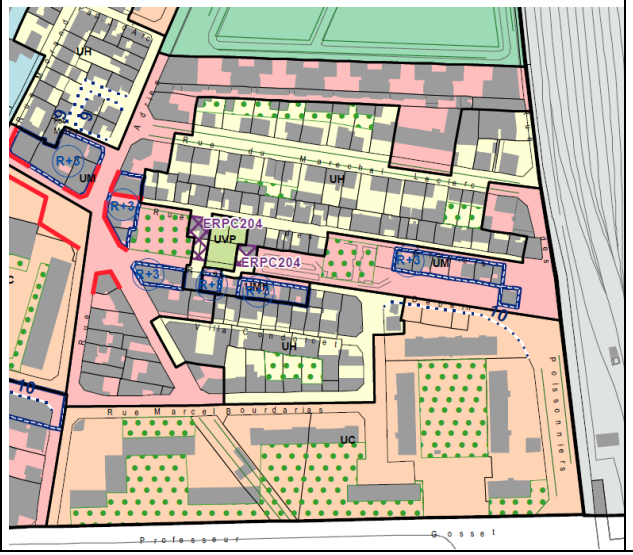
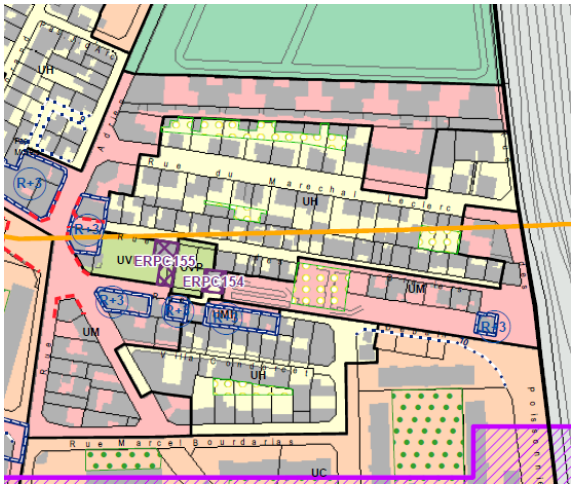
Mermoz		**UAa, UG, N** **espaces végétalisés à préserver, Périmètre hôtelier,** 	**UAa, UAL1, UAe, UG, N** **espaces végétalisés à préserver, Périmètre hôtelier, , servitude de localisation** 	accueil d'activités logistiques (UAL1) ou diversification (UAe). Création d'un SL pour voirie le long de l'ancienne voie des Bas-Martineaux pour améliorer l'accessibilité. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
Projet Babcock	La Courneuve	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Babcock** **Zone UP31 +** **Périmètre de hauteur plafond** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Babcock** **Zone UP31** **Périmètre de hauteur plafond** 	Aucune
Secteur Jaurès – 19 mars 1962	L'Île-Saint-Denis	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Jaurès – 19 mars 1962** **Zone UM** **Périmètre de hauteur plafond**	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** **Jaurès – 19 mars 1962** **Zone UM** **Périmètre de hauteur plafond**	Modification du périmètre de l'OAP sectorielle pour inclure une parcelle supplémentaire rue de Verdun.

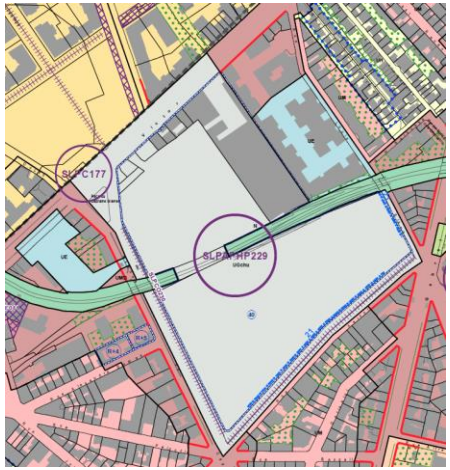
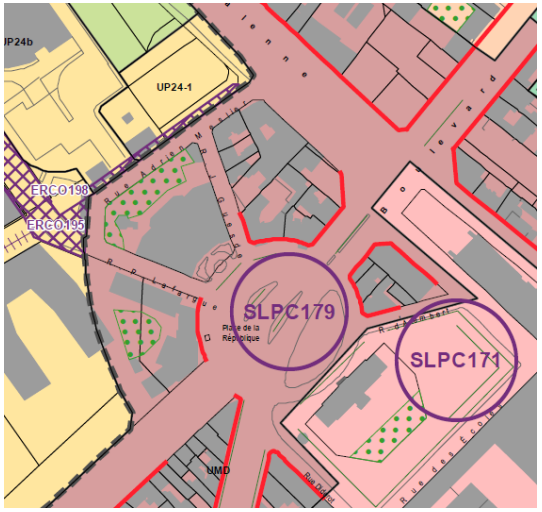
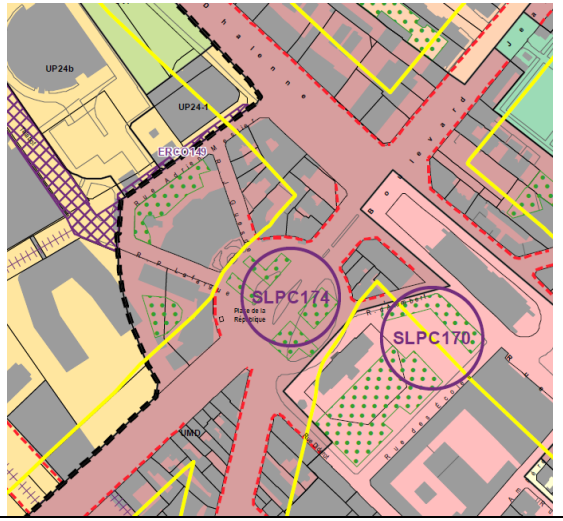
				
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Quartier Sud à L'Île-Saint-Denis	L'Île-Saint-Denis	**Zonage UM, UH** **Linéaires actifs** 	**Zonage UM, UMGP** **Périmètres de hauteur plafond, linéaires actifs** 	Ajout d'un zonage UMGP et passage de parcelles UH en UM (avec périmètres de hauteur plafond) dans le cadre du projet Nouveau Programme national de renouvellement urbain. Parcelles
Entrepôts des galeries Lafayette	L'Île-Saint-Denis	**Zonage UP11** **servitude de localisation, périmètres de hauteur plafond, implantation à l'alignement**	**Zonage UP11** **servitude de localisation, périmètres de hauteur plafond, implantation à l'alignement, espace végétalisé à protéger**	Ajout d'un espace végétaliser à protéger sur la parcelle réputée polluée.

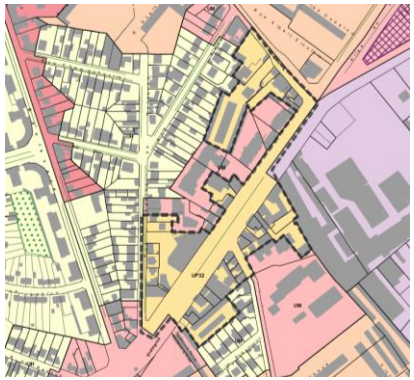
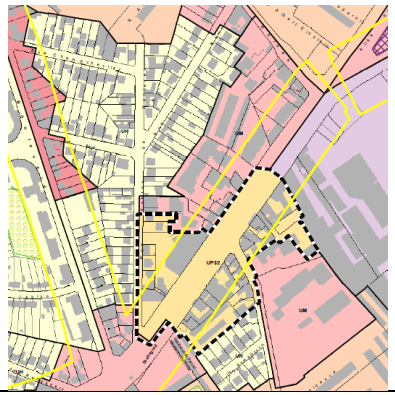
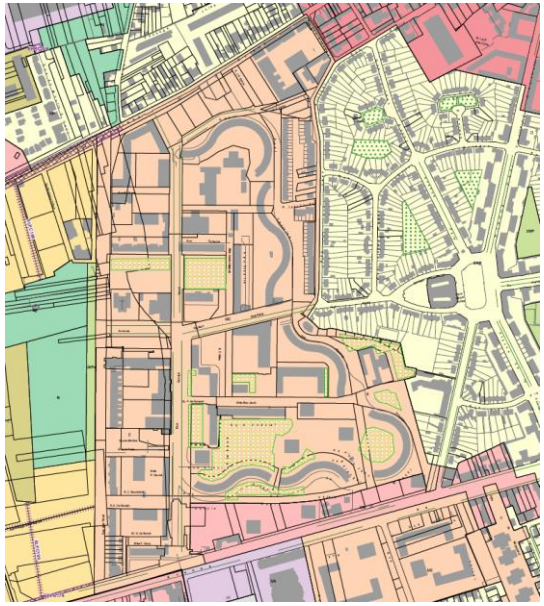
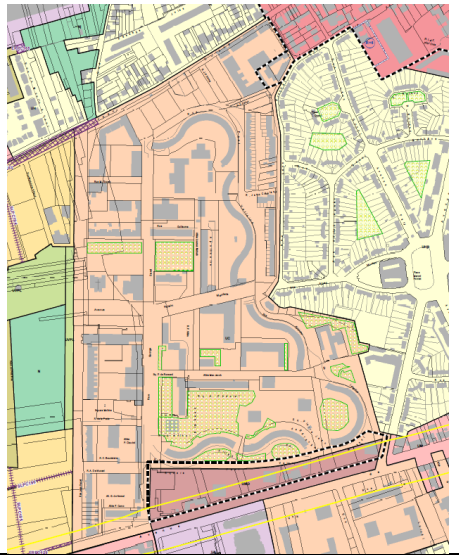
				
Zone intermédiaire	L'Île-Saint-Denis	**Zonage UA** **Périmètre de hauteur plafond, recul à l'alignement** 	**Zonage UA, UMD** **Périmètre de hauteur plafond, recul à l'alignement, périmètre d'attente de projet d'aménagement global** 	Changement de zonage vers urbain mixte dense pour ouvrir au logement avec ajout d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.
Centre-ville	L'Île-Saint-Denis	**Zonage UM, UH, UVP** **Linéaires actifs**	**Zonage UM, UH, UVP** **Linéaires actifs**	Hors OAP Jaurès – 19 mars 1962, passage

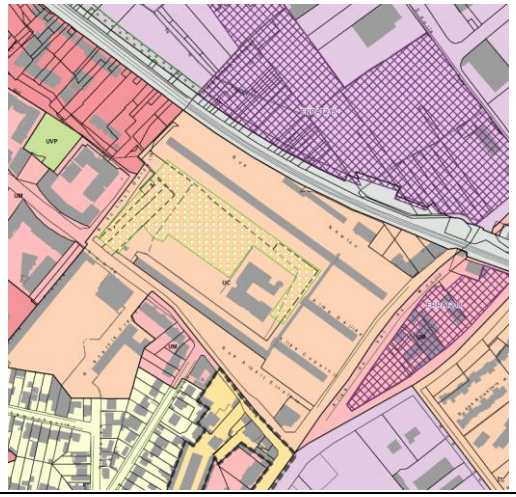
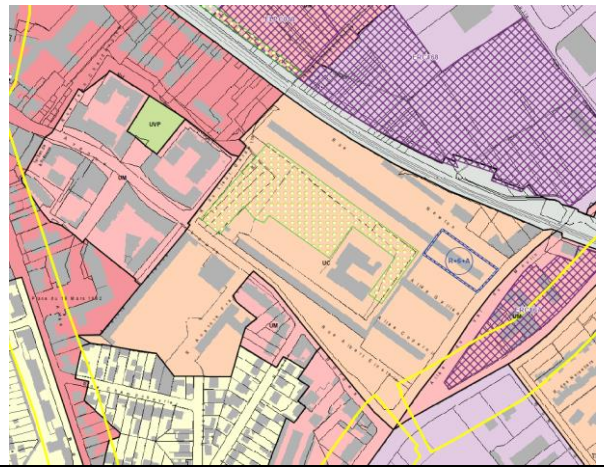
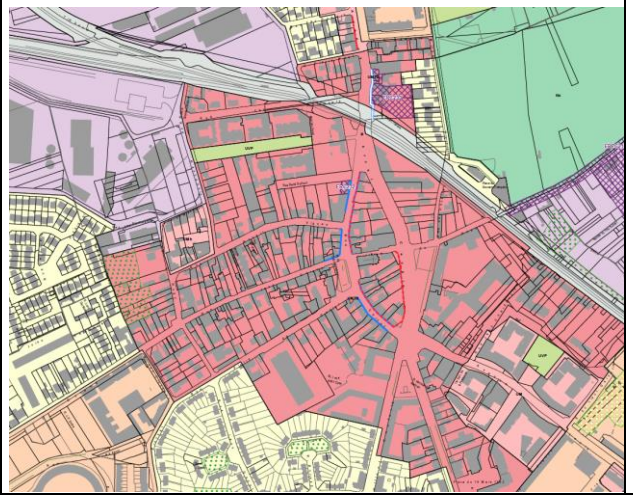
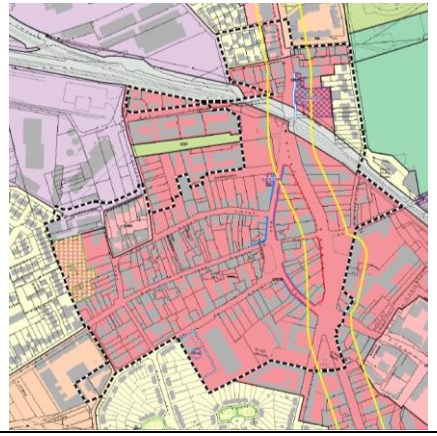
				d'une parcelle d'UM à UVP pour création d'un espace vert.
Zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen	Saint-Ouen-sur-Seine	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Docks de Saint-Ouen** Zonage UP24 Emplacements réservés, servitudes de localisation pour voirie 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Docks de Saint-Ouen** Zonage UP24 Emplacements réservés, servitudes de localisation pour voirie 	Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle modifiée. Déviation de deux servitudes de localisation pour voirie en lien avec l'opération d'aménagement, et notamment pour contourner le faisceau ferré.

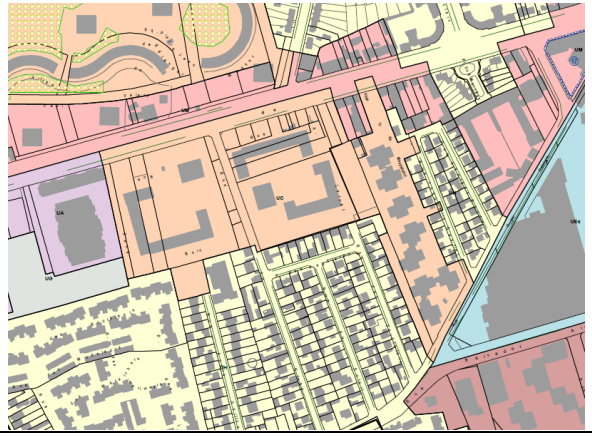
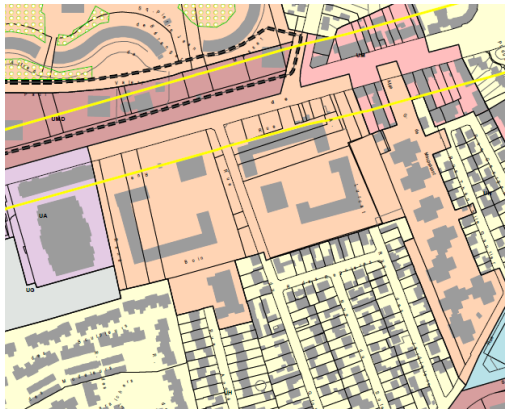
Projet « Covivio »	Saint-Ouen-sur-Seine	**Zone UE, UMD** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** Secteur Victor Hugo - Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord **Zone UGchu + UMD** 	Passage de la zone UE en UGchu pour permettre l'extension du projet hospitalier, création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle dédiée.
Porte de Saint-Ouen	Saint-Ouen-sur-Seine	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Porte de Saint-Ouen** **Zonage UP23** **Linéaires commerciaux** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Porte de Saint-Ouen** **Zonage UP23** **Linéaires actifs** 	Transformation des linéaires commerciaux en linéaires actifs.

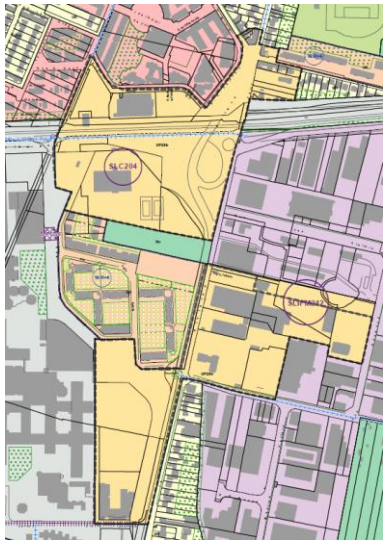
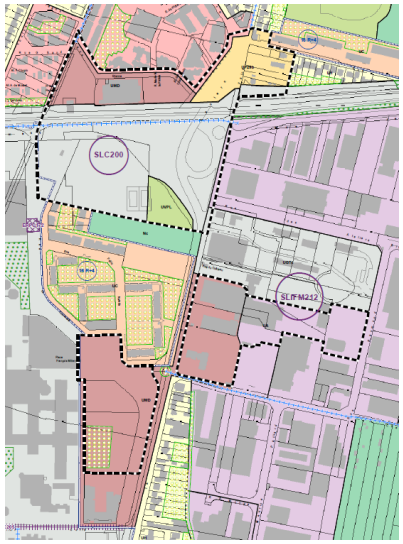
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Cordon – Lamotte – Taupin et du Vieux Saint-Ouen	Saint-Ouen-sur-Seine	**Zone UMD, UC** **périmètre de maintien de l'activité** 	**Zone UMD, UC et UMGP** **périmètre de maintien de l'activité** 	Ajout d'une zone UMGP pour le projet Nouveau Programme national de renouvellement urbain ainsi que des servitudes de localisation pour voirie dans ce même cadre. Extension du périmètre de maintien de l'activité.
P Rosier-Debain	Saint-Ouen-sur-Seine	**Zone UM, UH, UVP** **emplacement réservé + périmètres de hauteur plafond R+3** 	**Zone UM, UH, UVP, emplacement réservé** **périmètres de hauteur plafond R+3** 	Extension des zones UVP, remplacement de l'ancien espace végétalisé à protéger sur zone UM. Transformation de certains EVP sur des parcelles résidentielles en EVPr. Suppression d'un périmètre de hauteur plafond relevant qui relevait la hauteur maximale autorisée pour des rues étroites.

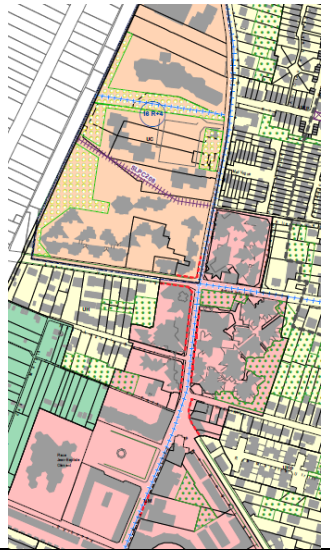
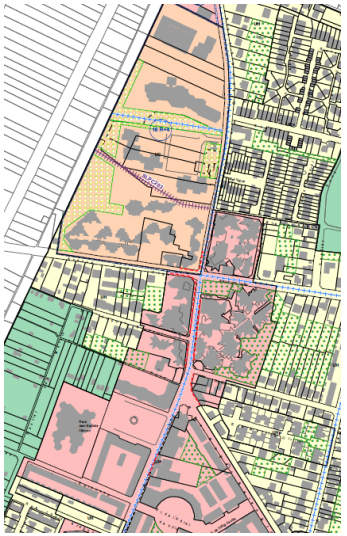
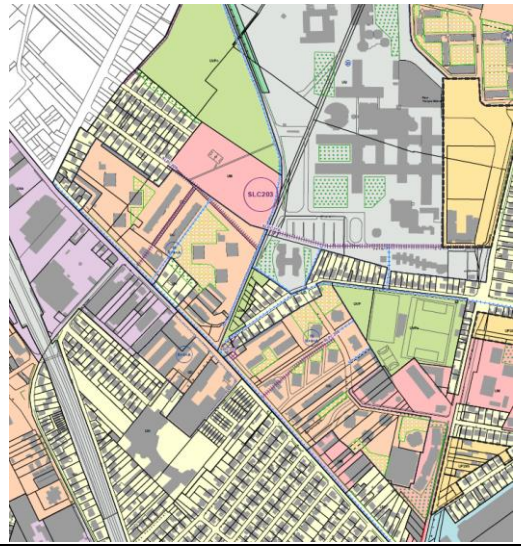
Centre Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord	Saint-Ouen-sur-Seine	**UGchu** **servitude de localisation, périmètre de hauteur plafond, hauteur à l'alignement spécifique en UGchu** 	**UGchu** **servitude de localisation, périmètre de hauteur plafond, hauteur à l'alignement spécifique en UGchu** 	Ajout d'une nouvelle servitude de localisation d'une servitude de localisation pour créer une passerelle avec le projet du secteur Victor Hugo.
Pôle Gare de Saint-Ouen (RER C)	Saint-Ouen-sur-Seine	**Zone UMD** **Linéaires commerciaux, EVP, SL** 	**Zone UMD** **Linéaires actifs, EVP, SL** 	Aucune (sauf transformation de linéaires commerciaux en linéaires actifs)

Secteur avenue de Stalingrad	Stains	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle avenue de Stalingrad** Zonage UP32 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle avenue de Stalingrad** Zonage UP32, UM 	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle modifié de la même manière que celui de la zone UP32. Parcelles sorties de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle modifié passées en UM.
Secteur sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad	Stains	**Zone UC, UM** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** **Secteur sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad** **Zone UC, UMD** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels** 	Passage du secteur sud de UM à UMD pour une plus grande densification dans le cadre du projet Nouveau Programme national de renouvellement urbain. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle à cet effet. Modification des EVPr pour correspondre au projet d'espace public.

Nouveau Programme national de renouvellement urbain La Prêtresse	Stains	**Zonage UC** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels** 	**Zonage UC** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels,** **périmètre de hauteur plafond** 	Ajout d'un périmètre de hauteur plafond (R+6+A).
Centre-ville	Stains	**Zonage UMTb, UMh** **emplacement réservé, linéaires commerciaux et actifs,** **implantation à l'alignement** 	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle** **Centre-ville de Stains** **Zonage UMTb, UMh** **emplacement réservé, linéaires commerciaux et actifs,** **implantation à l'alignement et périmètre de hauteur plafond** 	Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle à cet effet. Redéfinition des linéaires actifs et commerciaux en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Ajout d'un périmètre de hauteur plafond près du marché.

Nouveau Programme national de renouvellement urbain Jean Lurçat – René Bouin	Stains	**Zone UC** 	**Zone UC** 	Aucune
Secteur Pôle gare Villetaneuse - Université	Villetaneuse	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Pôle gare Villetaneuse – Université** et **orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Division Leclerc** **Zones UP29, UC** **EVPr**	**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Pôle gare Villetaneuse – Université, orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Division Leclerc** et **orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Îlot des Poiriers** **Zones UMD, UG, UA, UVP, UP29, UC** **EVPr**	Changement des zones de UP29 vers UMD, UG et UA selon les programmations. Mise à jour des **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**. Ajout d'un EVPr sur l'îlot des Poiriers. Des parcelles de zone UA affectées au secteur UGTc suite à la MECDU T8.

				
Quartier nord – Centre-ville	Villetaneuse	**Zones UH, UC, UM espaces végétalisés à protéger et espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels**	**Zones UH, UC, UM espaces végétalisés à protéger et espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels**	Aucune

				
Nouveau Programme national de renouvellement urbain Saint-Leu Langevin	Villetaneuse	**Zones UC, UM, UH, UVP, UG** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels** 	**Zones UC, UM, UH, UVP, N, UG** **espaces végétalisés à protéger des ensembles résidentiels** 	Reconfiguration de la friche Saint-Leu pour la protection d'un noyau de biodiversité existant par une zone N. Zone UVPL limitée au site sportif. Emplacement de la zone UM redéfinie et réduite.

4.2.4 Justification des évolutions des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global suite à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025 et suite à l'enquête publique

Les tableaux ci-dessous présentent les principales évolutions des évolutions des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global du Plan local d'urbanisme intercommunal.

4.2.4.1 Les évolutions des emplacements réservés et des servitudes de localisation

Dénomination	Objet de la modification	Justifications	Villes concernées
ERC019	Création d'un emplacement réservé pour un groupe scolaire	Site repéré pour un nouvel équipement scolaire en prévision de la réalisation de nouveaux logements dans la zone d'aménagement concerté Canal	Aubervilliers
ERPC189	Création d'un emplacement réservé pour voirie	Élargissement de la rue du Moutier	Aubervilliers
ELPC018	Création d'un emplacement réservé pour logement	Site repéré pour la création d'habitat spécifique aux gens du voyage, comprenant une cinquantaine de places de façon à pérenniser leur installation dans le secteur dans des conditions dignes	Stains
SLPC027	Création d'une servitude de localisation pour espace public et espace vert	Création d'un jardin d'environ 1,5 hectare au sud de l'avenue des Magasins généraux	Aubervilliers
SLPC028	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation, instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour pérenniser le prolongement de la rue de Lille vers la rue d'Argenteuil	Épinay-sur- Seine
SLPC029	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour réaliser une liaison piétonne, parallèle à la rue d'Orgemont, entre le futur parc et de nouvelles	Épinay-sur- Seine

		d'habitation constructions prévues dans ce secteur	
SLPC030	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour relier la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont, en desservant de nouvelles constructions d'habitations prévues dans ce secteur	Épinay-sur- Seine
SLPC031	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour relier la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont, tout en desservant des constructions nouvelles d'habitations prévues dans ce secteur	Épinay-sur- Seine
SLPC032	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour relier la rue Félix Merlin à la rue d'Orgemont en desservant de nouvelles constructions d'habitation prévues le long du futur parc	Épinay-sur- Seine
SLPC033	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour relier la rue de d'Armentières à la rue des Carrières afin de désenclaver le quartier et de permettre une meilleure circulation générale	Épinay-sur- Seine
SLPC034	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Orgemont pour relier la route d'Argenteuil à la rue de Marseille en desservant des équipements scolaires	Épinay-sur- Seine
SLPC035	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Création d'une nouvelle voie entre le boulevard Foch et la rue de l'Yser dans le cadre du nouveau maillage viaire et de l'aménagement du quartier de la Briche	Épinay-sur- Seine
SLPC062	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Création d'une nouvelle voie dans la zone d'aménagement concerté Quartier de la Mairie. Pour permettre un maillage est-ouest du quartier	La Courneuve
SLPC069	Création d'une servitude de	Prolongement de la voie des Bas Martineaux, axe essentiel du	La Courneuve

	localisation pour voirie	désenclavement de la zone d'activités économiques Mermoz, pour qu'elle se raccroche aux voies existantes	
SLPC077	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de la rue Pierre de Geyter dans le cadre du nouveau maillage viaire de l'aménagement du quartier Vallès	Pierrefitte-sur-Seine
SLPC092	Création d'une servitude de localisation pour espace public et espace vert	Création d'un parc sur le bassin de la Maltournée à la Porte de Paris, suite à la fermeture des bretelles de l'autoroute A1	Saint-Denis
SLPC113	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre de la zone d'aménagement concerté de la Montjoie pour l'ouverture d'une impasse privée et sa transformation en mail est-ouest, entre l'avenue du président Wilson et l'avenue Amilcar Cabral afin de mieux desservir des futures constructions d'habitation	Saint-Denis
SLPC115	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée dans le cadre de la zone d'aménagement concerté de la Montjoie pour prolonger l'avenue George Sand de la rue de la Montjoie à la rue Amilcar Cabral en desservant des futures constructions d'habitation et un futur parc public	Saint-Denis
SLPC116	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une voie nouvelle est-ouest rejoignant Aubervilliers, à l'est du cimetière parisien sur un terrain actuellement occupé par de l'activité économique et destiné à accueillir un d'un équipement scolaire intercommunal et de nouvelles constructions d'habitation	Saint-Denis
SLPC117	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie nord-sud reliant la SLPLC116 à Paris sur un terrain actuellement occupé par de l'activité économique et destiné à accueillir un d'un équipement scolaire intercommunal et de nouvelles constructions d'habitation	Saint-Denis
SLPC123	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie nord-sud reliant une future voie est-ouest à la rue Jules Genovesi pour désenclaver	Saint-Denis

		le quartier Calon – Genovesi, en lien avec l'évolution du quartier Confluence	
SLPC124	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant la rue Charles Michels à une future voie le long des voies ferrées dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC125	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant la rue Charles Michels à une future voie le long des voies ferrées dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC126	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant la rue Charles Michels à une future voie le long des voies ferrées dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC127	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant la rue Charles Michels à une future voie le long des voies ferrées dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC128	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant le boulevard de la Libération à une future voie le long des voies ferrées en desservant de nouvelles constructions d'habitation dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC129	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant le boulevard de la Libération à une future voie le long des voies ferrées en desservant de nouvelles constructions d'habitation dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC130	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour créer une nouvelle voie est-ouest reliant le boulevard de la Libération à une future voie le long des voies ferrées en desservant de nouvelles constructions d'habitation dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	Saint-Denis
SLPC131	Création d'une servitude de	Servitude de localisation instaurée pour prolonger la rue Coignet afin de	Saint-Denis

	localisation pour voirie	rejoindre le futur parvis de la gare RER D de Saint-Denis, dans le cadre de l'évolution du quartier Confluence	
SLPC133	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une voie est-ouest entre la rue des Fillette et la limite nord du square Émile Pereire dans le cadre de l'évolution de la zone d'aménagement concerté Nozal – Front-Populaire	Saint-Denis
SLPC134	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une voie nord-sud entre la rue Proudhon et la limite nord du square Émile Pereire dans le cadre de l'évolution de la zone d'aménagement concerté Nozal – Front-Populaire	Saint-Denis
SLPC135	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une voie nord-sud entre la rue Proudhon et la limite nord du square Émile Pereire dans le cadre de l'évolution de la zone d'aménagement concerté Nozal – Front-Populaire	Saint-Denis
SLPC144	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour l'élargissement du boulevard Ornano à l'intersection avec la rue du Docteur Finot en vue de l'atterrissage motorisé du Franchissement urbain Pleyel et de l'intensification du trafic routier dans le secteur et dans le cadre de l'évolution du secteur Pleyel	Saint-Denis
SLPC145	Création d'une servitude de localisation pour espace public et espace vert	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une nouvelle place devant la cité du cinéma à la place d'un espace dédié à du stationnement, dans le cadre de la phase Héritage du Village Olympique et Paralympique 2024	Saint-Denis
SLPC146	Création d'une servitude de localisation pour espace public et espace vert	Servitude de localisation instaurée pour permettre l'agrandissement du parc du glacis en proximité immédiate du Fort de l'est	Saint-Denis
SLPC165	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour une liaison nord-sud entre la rue Claude Monet et la rue Émile Cordon en vue de désenclaver le secteur	Saint-Ouen- sur-Seine

		dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Cordon – Lamotte	
SLPC166	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour une liaison nord-sud entre la rue Claude Monet et la rue Émile Cordon en vue de désenclaver le secteur dans le cadre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain Cordon – Lamotte	Saint-Ouen- sur-Seine
SLPC169	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour une liaison nord-sud entre la rue du Landy prolongée et la rue du Moutier dans le cadre de la démolition des constructions et de l'aménagement du maillage viaire prévus par le Nouveau Programme national de renouvellement urbain Cordon – Lamotte	Saint-Ouen- sur-Seine
SLPC191	Création d'une servitude de localisation pour espace public et espace vert	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une placette publique dans la zone d'aménagement concerté des Tartres.	Stains
SLPAPHP224	Création d'une servitude de localisation pour passerelle	Servitude de localisation instaurée pour permettre une passerelle au-dessus des voies ferrées reliant deux futurs bâtiments du Centre Hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord	Saint-Ouen- sur-Seine
SLSNC228	Création d'une servitude de localisation pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Servitude de localisation instaurée au profit de la SNCF pour l'aménagement d'une cinquième voie du faisceau ferré TGV nord	Saint-Ouen- sur-Seine
SLPC229	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une voie verte, comprenant une piste cyclable, au nord du cimetière parisien sur un terrain actuellement occupé par de l'activité économique et destiné à accueillir un équipement scolaire intercommunal	Saint-Denis Aubervilliers
SLC0230	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Servitude de localisation instaurée pour la création d'une voirie entre la rue Paul Bert et la nouvelle voie au sein de l'ilot des Fusains	Aubervilliers

SLCO231	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Voie reliant la rue Pierre à la Départementale dans la ZAC des Docks	Saint-Ouen- sur-Seine
SLCO231	Création d'une servitude de localisation pour voirie	Voie en prolongement de la SLCO232	Saint-Ouen- sur-Seine

4.2.4.2 L'instauration des périmètres d'attente de projet global (PAPAG)

N°	Objet et justifications	Ville concernée
P01	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Pont de Stains qui fait l'objet d'une réflexion globale en vue d'accompagner la mutation du quartier suite à l'arrivé du métro (ligne 12).	Aubervilliers
P04	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Christofle – Plaine Saulnier qui a vocation à être requalifié avec le développement de ces différents projets, avec notamment la création d'une potentielle future station de métro.	Saint-Denis
P05	Instauration d'un PAPAG dans le secteur de la Goutte, stratégique vis-à-vis du développement du secteur Pleyel, de par sa centralité au sein de celui-ci et de par sa proximité directe avec la gare Pleyel.	Saint-Denis
P06	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Anatole France – Landy qui fait l'objet d'une réflexion d'ensemble pour la reconversion de ces terrains, situés à proximité de la future centralité et de la gare Pleyel.	Saint-Denis
P07	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Confluence sur des terrains stratégiques, situés à la lisière entre la ZAC Sud Confluence et un futur espace vert.	Saint-Denis
P08	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Charles Michels sur des terrains accueillant des bâtiments patrimoniaux et dont le devenir et en cours de réflexion dans le cadre d'études urbaines.	Saint-Denis
P09	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Sud Calon sur des terrains stratégiques pour le désenclavement du quartier et dont l'évolution nécessite des études urbaines complémentaires.	Saint-Denis
P10	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Nord Genovesi, stratégique de par sa situation entre la ZAC Sud Confluence et le quartier Calon-Genovesi et dont l'évolution nécessite des études urbaines complémentaires.	Saint-Denis
P12	Instauration d'un PAPAG dans le secteur Nord Cachin qui fait l'objet d'études afin de déterminer sa mutation dans l'objectif d'accompagner la phase héritage du village olympique et paralympique.	Saint-Ouen-sur-Seine
P14	Instauration d'un PAPAG dans le secteur de l'avenue Michelet, stratégique pour le développement d'aménagements faisant le lien entre l'avenue Michelet et la rue du Docteur Bauer.	Saint-Ouen-sur-Seine
P15	Instauration d'un PAPAG dans le secteur dans le secteur nord de la zone intermédiaire, fortement impacté par	L'Île-Saint-Denis

	la pollution du sol, et dont la mutation nécessite des études urbaines complémentaires.	
P16	Instauration d'un PAPAG dans le secteur dans le secteur sud de la zone intermédiaire, fortement impacté par la pollution atmosphérique et dont la mutation nécessite des études urbaines complémentaires.	L'Île-Saint-Denis

4.3 Les dispositions réglementaires

4.3.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement)

Le règlement du PLUi harmonise les règles relatives aux destinations, introduites par le décret du 28 décembre 2015 en application de la loi ALUR. Il renforce également les règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale.

Le chapitre 1 du PLUi établit les règles de destination des constructions et d'usage des sols en règlementant :

- La destination des constructions
- La mixité sociale dans l'habitat
- La mixité fonctionnelle
- Les servitudes d'urbanisme particulières
- La protection des populations face aux pollutions atmosphériques.

La traduction règlementaire de ces prescriptions participe à répondre aux orientations des 3 axes du PADD mais en particulier : l'orientation n°2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé », l'orientation n°4 « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité », et l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » visant notamment à :

- La production de logement diversifiés
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle
- Le développement de l'emploi
- La protection et le développement de la nature en ville
- La protection des habitants par rapport aux pollutions atmosphériques.

Ce chapitre permet également, avec l'appui ponctuel de règles graphiques, de renforcer l'offre d'équipements publics sur le territoire, de favoriser l'offre commerciale sur certains axes, de protéger les tissus mixtes et de promouvoir un urbanisme de liaison.

4.3.1.1 La destination des constructions

Définition des destinations

Définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 puis modifiée par décret n°2023-195 du 22 mars 2023, cinq destinations et 23 sous-destinations peuvent être autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans le cadre de l'instruction des autorisations de permis de construire par le droit des sols. Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire

		- logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (exemple : « *drive* »).
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires

	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Elle comprend notamment : - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (exemple : « *dark stores* »). Les locaux hébergeant les centres de données (exemple : « *data-centers* »).
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (exemple : « *dark kitchens* »)

Liste des destinations des constructions du code de l'urbanisme

Principes et objectifs

Dans chaque zone sont autorisées, autorisées sous conditions et/ou interdites certaines destinations ou sous-destinations. Le cas échéant, des secteurs inclus dans la zone permettent d'affiner les conditions pour encadrer localement certaines destinations et/ou sous-destinations, par exemple pour favoriser le développement d'un type de construction dans une partie du territoire.

a. Les zones urbaines

- Dans les zones urbaines mixtes (UM, UMT, UMD et UMGP) sont autorisées de nombreuses destinations (habitation, commerce et activité de services, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics, …) visant à **renforcer la mixité fonctionnelle et sociale dans les centres-villes et les autres espaces de centralités** (orientation 5 du PADD). Plusieurs destinations potentiellement vectrices de nuisances pour les habitants en raison de flux

logistiques en particulier, ont été interdites dans ces zones (commerce de gros, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne) ou autorisées sous conditions (industrie)

- Dans les zones urbaines à dominante résidentielle (UC, UH), sont notamment autorisées les destinations telle que l'habitation et les équipements d'intérêt collectif (sauf les autres équipements recevant du public) visant **à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc de logement et à préserver des poches de tranquillité** (orientations 4 et 5 du PADD)
- Dans les zones urbaines à dominante économique (UA, UE), sont autorisées les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et dans certains cas le commerce et les activités de service visant d'une part à **développer et moderniser les zones d'activités économiques et d'autre part à favoriser une nouvelle économie tertiaire en encourageant la mixité des pôles économiques** (orientations 9 et 10 du PADD)
- Dans la zone urbaine dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements (UG), sont autorisées de nombreuses destinations afin **d'assurer le maintien du site dans sa fonction principale d'équipements et de son permettre son développement** (orientations 2, 5, 6, 8 et 9 du PADD)
- Dans les zones urbaines de projet (UP1, UP2, ...), sont autorisées les destinations nécessaires à **la réalisation et la réussite des opérations en cours**, notamment des grands projets (orientation 5 du PADD)
- Dans la zone urbaine verte à vocation paysagère (UVP), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces verts** (orientation 3 du PADD)

b. La zone naturelle

- Dans la zone naturelle (N), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces naturels** (orientations 1, 3 et 7 du PADD)

c. La zone agricole

- Dans la zone agricole (A), sont interdites toutes les destinations sauf celles permettant l'exploitation agricole ou le stockage et l'entretien de matériel agricole afin **d'assurer le développement de l'agriculture urbaine et de protéger les espaces agricoles du territoire** (orientations 3, 5 et 9 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les zones mixtes **UMGP, UM, UMT** et **UMD**, dont le principal objectif est de favoriser la production de logement et de favoriser la mixité et la multifonctionnalité des centres-villes, des autres centralités et des espaces de densité intermédiaire, sont interdites uniquement les destinations d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et de commerce de gros dont les contraintes de fonctionnement générées ne sont pas compatibles avec l'organisation spatiale de ces zones. Toutefois, le commerce de gros est autorisé dans le secteur UMDg situé à le long de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à proximité des terrains occupés par cette même activité, afin de permettre une évolution encadrée de cette activité et l'amélioration de son insertion urbaine. Le secteur UMDm autorise également sous conditions les constructions à destination d'entrepôt, s'agissant d'un secteur lié au fonctionnement du Fort de l'Est à Saint-Denis. Le secteur UMGP, quant à lui, autorise l'industrie sous condition qu'elle ne nuise pas au confort des habitants du quartier, ainsi que les centres de congrès et d'exposition.

Les zones **UC** et **UH** ont une vocation résidentielle. La zone UC vise à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation par exemple ou à renforcer l'offre d'équipement. Pour y parvenir, sont autorisées toutes les destinations sauf celle de commerce de gros, d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et d'hébergement hôtelier et touristique. À l'inverse, l'objectif principal de la zone UH consiste à

préserver les zones de calme, le patrimoine comme bien commun et plus largement le bien-être des populations, et sont ainsi interdites les destinations telle que l'hébergement, le cinéma, les autres équipements recevant du public ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les zones économiques **UA** et **UE** ont comme principal objectif de développer et affirmer un territoire de diversité économique, productif et actif cependant chacune n'autorise pas le même type d'activité économique. Ainsi, dans la zone UA, regroupant les grandes zones d'activité économique, sont autorisées, sous conditions et selon les secteurs, toutes les sous-destinations des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, pour permettre le développement et la modernisation des zones d'activités économiques. Dans la zone UE, regroupant notamment les bureaux et les centres commerciaux, sont autorisées, sous conditions et selon des secteurs, les destinations d'hébergement, de commerce de gros, d'industrie, des autres équipements recevant du public, etc. pour favoriser le développement d'une économie tertiaire dans le cadre de pôles plus mixtes.

La zone **UG** regroupe de vastes emprises accueillant les grands services urbains tels que les emprises ferroviaires, ou des équipements collectifs à grand rayonnement (les universités ou hôpitaux par exemple). L'objectif poursuivi est de maintenir de ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution. Dans cette zone, sont autorisées les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle ou encore les équipements sportifs, permettant de répondre aux objectifs fixés par le PADD de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ou de faire des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire. D'autres destinations (logement, bureau…) peuvent être autorisées à condition que leur usage soit directement lié à la fonction de l'équipement.

Les zones **UP**, dédiées aux secteurs de projets et aux opérations d'aménagement nécessitant des règles particulières, concourent à faire de Plaine Commune un territoire dynamique en garantissant la réussite des grands projets, en assurant la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement par exemple. A ce titre, chacune des zones UP reprend les particularités réglementaires permettant la mise en œuvre des projets. Ainsi l'autorisation, l'autorisation sous conditions ou l'interdiction d'une destination ou sous-destination se justifie par l'adaptation nécessaire du règlement au projet d'aménagement.

La zone **UVP**, regroupant les espaces verts et paysagers du territoire, vise au développement des espaces verts, à la valorisation des atouts paysagers et au développement d'équipements, aménagements sportifs, de loisir et culturelles de plein air et le long des berges du canal Saint-Denis et de la Seine. Sont interdites la quasi-totalité des destinations, sauf dans le sous-secteur UVPL « loisirs », qui autorise par exemple les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs, afin de promouvoir le maillage du territoire en équipements culturels et sportifs 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.

La zone **N**, regroupant les espaces naturels du territoire, concourt à la valorisation des atouts naturels, à la concrétisation de la Trame verte et bleue. 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.** Il est précisé que **l'ensemble des zones humides effectives recensées par le diagnostic du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux,** ainsi qu'une partie de celles inventoriées par la Direction régionale et interdépartementale, de l'environnement, de l'aménagement et des transports, **sur le territoire de Plaine Commune sont situées dans la zone N du PLUi**. La prise en compte dans le règlement de certaines autres zones humides potentielles et des secteurs de probabilité de zones humides du SAGE et de la DRIEAT nécessiterait des expertises complémentaires.

La zone **A**, correspondant aux espaces agricoles maraîchers du territoire, poursuit principalement l'objectif de protection et de soutien au développement de ces espaces afin de donner une place à l'agriculture urbaine. Ainsi, 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.

4.3.1.2 La mixité sociale dans l'habitat

La mixité sociale dans l'habitat se traduit règlementairement par trois dispositifs qui permettent d'affirmer la vocation d'accueil et de solidarité de Plaine Commune et contribuent notamment à offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et à répondre à la forte demande de logement social et abordable, en cohérence avec l'**orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité ».**

Les dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale visent également à permettre la mise en œuvre d**e le document stratégique et plan d'action en matière de Politique Locale de l'Habitat pour 2022-2027 (PLH)** qui vise à favoriser l'accès au logement au sein d'une territoire plus équilibré, à proposer des conditions d'habitat de qualité pour toutes et tous et à répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité en les accompagnant dans leurs parcours résidentiels.

L'orientation n°1 de la Politique Locale de l'Habitat (PLH) prévoit de « Construire une ville attractive et équilibrée » en visant un équilibre programmatique à l'échelle du territoire :

- 50% d'accession libre à la propriété ;
- 20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- 5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maîtrise ;
- 25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques).

De plus, la PLH entend, en **orientation n°2 « Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire »**, notamment en accentuant les possibilités d'accession sociale à la propriété à l'aide du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).

Les dispositifs règlementaires de mixité sociale dans l'habitat intègrent ces différentes orientations afin d'accompagner une production de logements diversifiés à l'échelle du territoire, en particulier en dehors des opérations d'aménagement, afin d'assurer l'accès des différentes populations à un logement abordable et digne.

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement, dans un objectif de mixité sociale.

Ce dispositif contribue au renforcement de l'offre sociale de l'habitat en réduisant les inégalités territoriales, en cohérence avec **l'orientation n°4 du PADD** citée ci-dessus. La mise en place d'emplacements réservés pour habitation dans certains secteurs carencés permettra d'équilibrer leur implantation à l'échelle métropolitaine. À l'inverse, les quartiers concentrant une forte présence de logements sociaux pourront se diversifier et ainsi favoriser une mixité d'habitat. C'est pourquoi le règlement identifie des terrains sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des ou rendre plus onéreuse la réalisation du programme de logement définir sur le secteur.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination et de l'emprise, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est donc précisé dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

La référence d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage se lit de la façon suivante :

- les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement (« EL ») ;
- les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de l'emplacement réservé : commune (« C ») ou Plaine commune (« PC »).

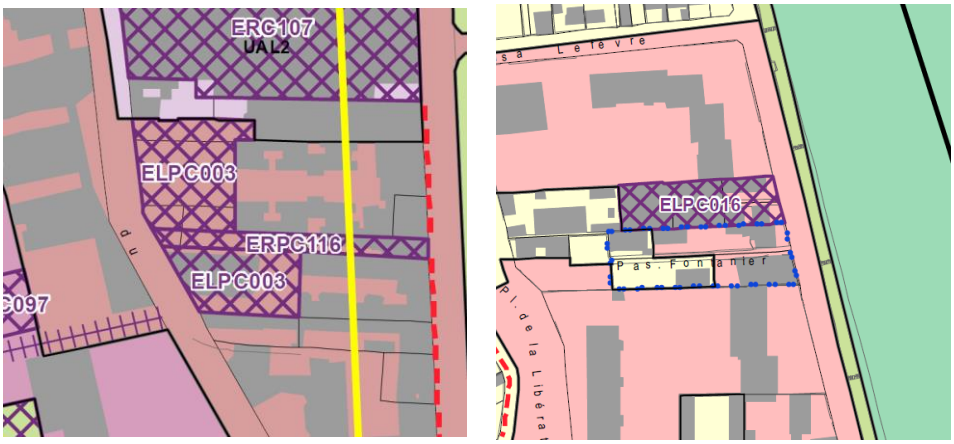
Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé, permettant de l'identifier dans le tableau de la Partie 5 du règlement (document n°4-1-5). Ce tableau précise, pour chaque emplacement réservé, son objet, son bénéficiaire, sa surface et les parcelles concernées ainsi que la part du programme devant le cas échéant être destinée à des logements ou des hébergements à caractère social.

Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le règlement identifie **18 emplacements réservés pour création de logement, dans un objectif de mixité sociale**. La délimitation d'emplacements réservés permet de cibler les fonciers les plus propices. Ils sont situés majoritairement dans les secteurs du territoire soumis à la plus forte pression foncière et immobilière : à Saint-Denis, à Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Parmi ces 18 emplacements réservés, 10 sont affectés à la réalisation de logement social, 5 pour du logement, 2 pour du logement aidé incluant le BRS et 1 à de l'habitat spécifique aux 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 répondre aux besoins d'accueil pérenne et digne des occupants du site par une offre d'habitat adaptée pour les gens du voyage.

Le taux de réalisation de logement social, abordable ou spécifique exigé dépend de la programmation totale envisageable sur le terrain.



Extrait du plan de zonage : à gauche, emplacement réservé ELPC003 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC016 à L'Île-Saint-Denis

Périmètres d'obligation de mixité sociale

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite des périmètres dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement répondant à certaines conditions de surface de plancher minimale fixées par le règlement, un pourcentage fixé de ce programme devra être affecté à des logements à caractère social. Cet outil permet de répondre à la forte demande de logement abordable et d'encadrer la programmation des logements afin qu'ils répondent aux besoins des ménages (**orientation n°4 du PADD**). La définition de ces périmètres, dans des quartiers où l'habitat social est moins présent, contribue à assurer une diversité et une mixité de typologie d'habitat pour équilibrer l'offre de logements abordables sur l'ensemble du territoire. Les quartiers concernés

sont les quartiers dits de « diffus » également ceux où l'action publique en matière d'habitat est moins forte.

Les espaces concernés par des périmètres d'obligation de mixité sociale sont identifiés au règlement graphique (document n°4-2-8).

Dans les périmètres identifiés, tout opération de logements dont la surface de plancher est au moins égale à 5 000 m², soit 70 logements environ, devra comporter au minimum :

20 % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social dans le nord du territoire

30% % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social, dans le sud du territoire

Le pourcentage de logements abordables est modulé en fonction de la pression foncière et immobilière, plus forte dans le sud du territoire (voir le diagnostic Habitat du PLUi).

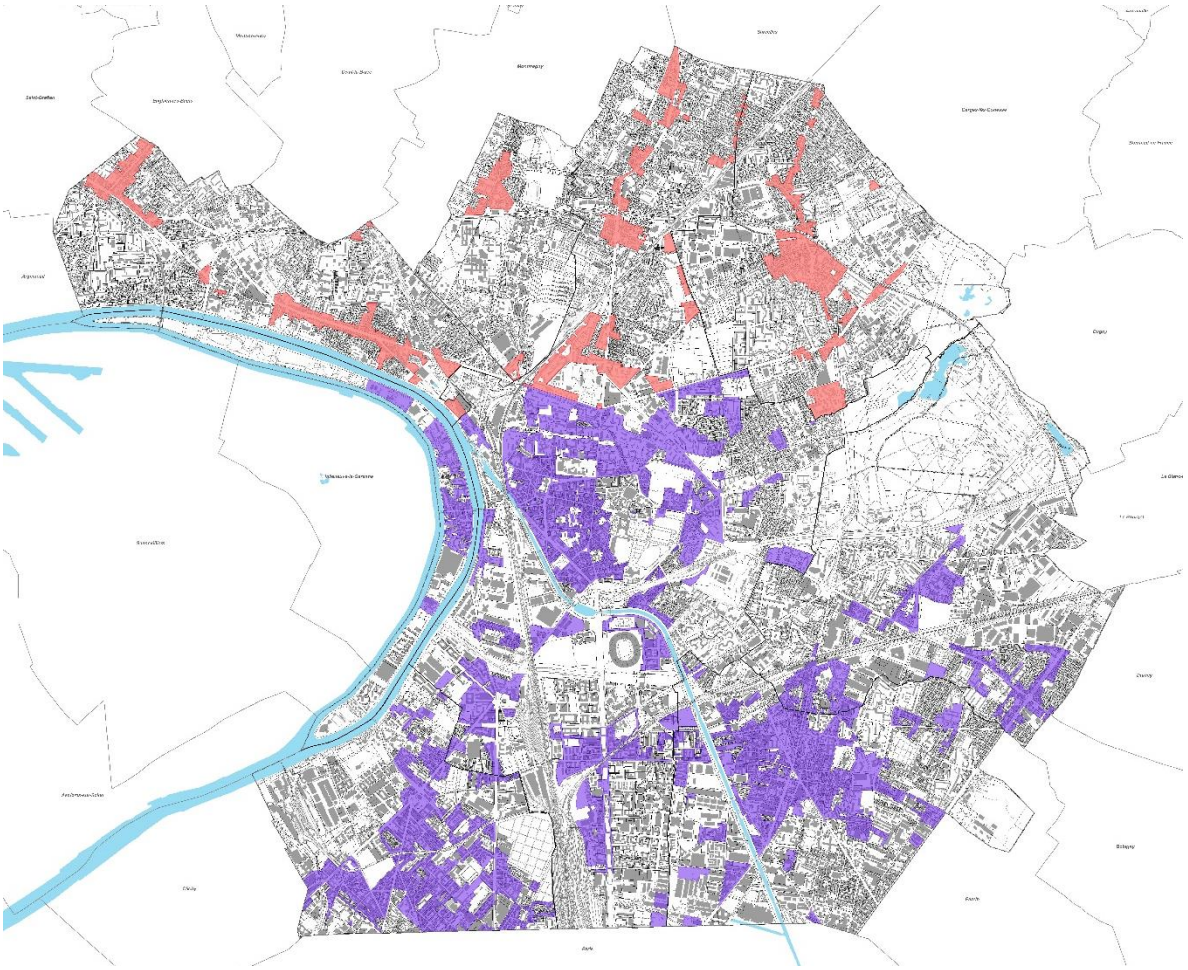
La révision du PLUi a permis d'introduire parmi les logements à caractère social, les logements en accession sociale sécurisée, notamment les logements en BRS. Cette disposition vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les zones déjà bien dotées en logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, tout en maintenant une offre de logements neufs qui assure aux ménages modestes la possibilité d'un parcours résidentiel autre que le logement locatif social. En effet, les 9 communes du territoire présentent des taux SRU élevés de 36% à Epinay-sur-Seine à 66% à Villetaneuse (données DRIHL, 2023). Ces dispositions ont été pensées en cohérence avec les orientations n°1 et 2 de la PLH (2022-2027) de Plaine Commune, qui portent sur le soutien à une programmation de logements diversifiées ainsi qu'aux parcours résidentiels ascendants.

Le seuil d'application fixé à 5000 m² de surface de plancher correspond à 70 logements, ce qui représente la taille maximale acceptable pour la gestion saine et simple d'une copropriété

Pour la définition des périmètres concernés, les critères suivants ont été utilisés :

- Les périmètres d'obligation de mixité sociale concernent :
  - uniquement les zones urbaines dans lesquelles sont autorisées les constructions destinées à l'habitation ;
  - prioritairement les zones mixtes et les secteurs de centralités urbaines où est recherchée une plus grande mixité fonctionnelle et sociale ;
- Sont exclus des périmètres d'obligation de mixité sociale :
  - les grands quartiers d'habitat social, notamment ceux faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain intégrant une programmation résidentielle spécifique et/ou ayant fait l'objet de négociations avec les partenaires institutionnels du projet (Nouveau programme national de renouvellement urbain, Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés) ;
  - les secteurs concernés par des OAP sectorielles prévoyant dans leurs orientations des objectifs spécifiques en matière de mixité sociale ;
  - les périmètres de ZAC ou opérations d'aménagement dont la programmation est déjà définie et intègre des objectifs de mixité sociale au moment de la révision.

L'application de cette règle vise donc exclusivement les grandes opérations de logements (à partir de 70 logements environ), principalement dans le diffus, dont la contribution à l'effort de mixité sociale est déterminante pour la mise en œuvre de l'orientation 4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité ». Les périmètres d'obligation de mixité sociale visent également à faire contribuer ces grandes opérations de logements à la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre des NPNRU.



Secteurs concernés par des périmètres d'obligation de mixité sociale

Servitudes de taille minimale de logements

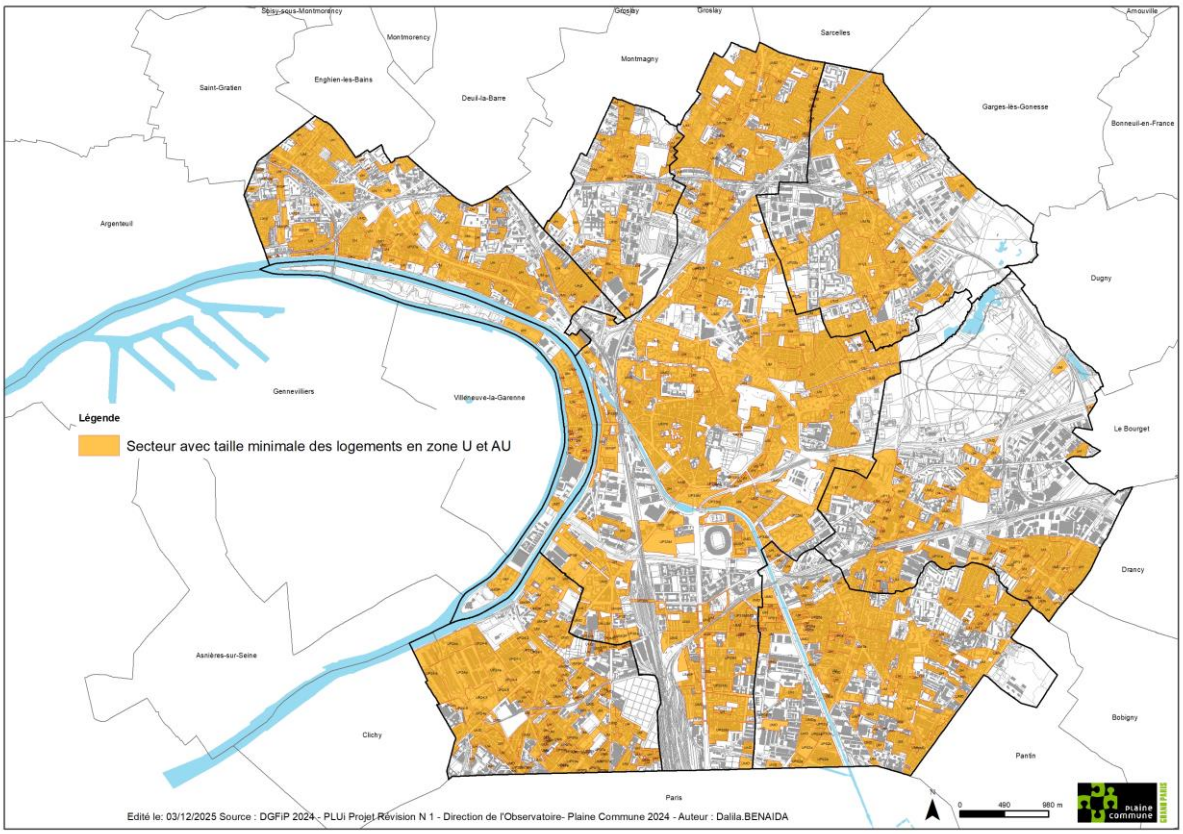
En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique uniquement dans les parties du territoire figurant sur le plan de la servitude de taille minimale de logements (document n°4-2-9) qui correspondent aux zones urbaines mixtes (UMGP, UMD, UMT et UM), aux zones de projet (UP) ainsi qu'à la zone pavillonnaire UH. Les opérations de logements qui y sont réalisées doivent comporter une certaine proportion de logement dont la taille minimale est définie à l'article 1.2.3 de la Partie 1 du règlement (document n°1-2-3).

Ces servitudes visent à répondre à **l'orientation 4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »**. Les dispositions spécifiquement applicables aux secteurs situés dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont en outre justifiés par la fragilisation du parc privé pavillonnaire (division de logements, précarité énergétique, suroccupation) observée dans le Diagnostic du PLUi.

Grâce à ce dispositif, les populations auront l'opportunité d'accéder à un logement dont la surface est décente, et ainsi éviter la prolifération de petits logements inadaptés aux caractéristiques des ménages de Plaine Commune, et/ou dégradant la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires du territoire.

Ces dispositions ont été travaillées dans une démarche commune avec les objectifs de la Convention Qualité Constructions Neuves 2023 de Plaine Commune, document contractuel, imposant des surfaces minimales aux opérations conduites par des entreprises du secteur de la promotion immobilière et de la construction qui en sont signataires.



Secteurs concernés par une servitude de taille minimale de logements

4.3.1.3 La mixité fonctionnelle

En cohérence avec les orientations 5, 9 et 10 du PADD, les dispositions réglementaires en faveur de la mixité fonctionnelle visent principalement **à préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes, encourager la mixité des pôles économiques et favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale.** Il s'agit donc de contribuer au développement d'une vie urbaine animée et dynamique grâce à l'implantation de commerce en rez-de-chaussée ou bien au maintien d'emplois et d'activités économiques du secteur tertiaire et secondaire existantes sur le territoire et notamment dans les tissus mixtes des centres-villes comme à Aubervilliers. Pour cela, quatre dispositifs réglementaires sont mis en place, par le règlement graphique et écrit :

Périmètre de maintien de l'activité économique

Identifiés et délimités au plan de zonage, les périmètres de maintien de l'activité économique contribuent à **favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (orientation n°9 du PADD)** et à **offrir aux activité économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville » (orientation n°10 du PADD**.

Les destinations des constructions concernées par cette disposition sont précisées à l'article 1.3.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement).

Toute opération réalisée dans ces périmètres doit préserver ou reconstituer au minimum les deux tiers de la surface de plancher destinée à l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi. Cette disposition ne fait pas obstacle au renouvellement du bâti ni à la diversification des fonctions, mais permet d'assurer le maintien d'une activité économique sur les terrains ciblés, en particulier dans des zones mixtes où la pression foncière est importante et pousse au développement préférentiel d'autres types de produits immobiliers (logements, bureaux, etc.).



Extraits du plan de zonage : à gauche, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique (points rouges) à Saint-Denis ; à droite, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique à Aubervilliers

Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée

Une hauteur libre de niveau du rez-de-chaussée minimale de 4 mètres est exigée pour toute construction nouvelle destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'industrie. Ce dispositif a pour but :

- d'assurer la réversibilité des locaux en leur en offrant des volumes généreux permettant d'accueillir plusieurs types d'activités à rez-de-chaussée pendant tout le cycle de vie de la construction (**orientation n°5** du PADD) ;
- d'assurer les bonnes conditions nécessaires à la création de locaux adaptés et fonctionnels visant à assurer et améliorer l'attractivité commerciale de proximité et des activités de services (**orientation n°5** du PADD) ;
- d'offrir un volume capable d'accueillir des activités productives et artisanales en ville, ainsi que de la logistique de proximité (**orientation n°9** du PADD) ;
- de garantir une expérience enthousiasmante des espaces publics en assurant que les constructions nouvelles disposent de socles à rez-de-chaussée qualitatifs et ouverts sur la ville, dans le but d'animer les rues et places publiques (**orientation n°7** du PADD).

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones, dès lors que les destinations précisées ci-dessus y sont autorisées.

Linéaire commercial, linéaire actif et linéaire actif non commercial

En conformité avec l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLUi instaure trois types de linéaires visant à protéger et développer la diversité commerciale. Les linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux répondent à l'objectif du PADD de développer des quartiers vivants et multifonctionnels (**orientation n°5**) en assurant la mise en place des fondamentaux d'un quartier. Ils contribuent également à garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (**orientation n°7**) par l'activation des rez-de-chaussée des constructions sur rue. Enfin, ils participent à un développement économique qui réponde à des besoins locaux (**orientations n°9**).

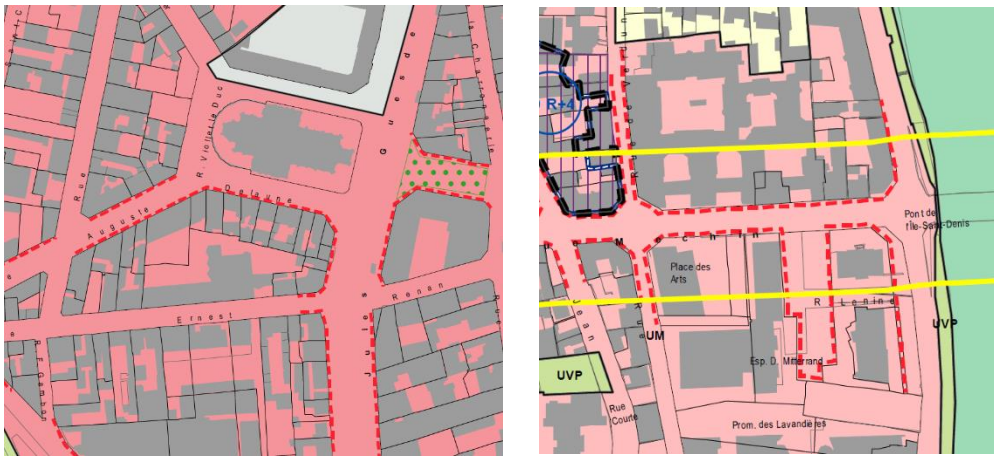
Trois types de linéaires peuvent figurer au plan de zonage :

1- **Le linéaire commercial** autorise l'implantation de constructions nouvelles destinées aux sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'elles ont pour type d'activités les activités médicales et paramédicales de proximité, cinémas et équipements d'intérêt collectif et de service public. Pour les constructions existantes, en cas de changement de destination, seules ces quatre sous-destinations peuvent être choisies. Ces orientations visent principalement **à pérenniser le maillage de proximité en permettant sa requalification, notamment dans les centres-villes.** Pour cela, l'emplacement des linéaires commerciaux est précis et a été choisi afin de favoriser la création et le maintien de locaux commerciaux dans les centralités commerciales.
Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité ou les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Saint-Denis

2- **Le linéaire actif** reprend le dispositif réglementaire du linéaire commercial en l'adaptant puisqu'il autorise également les sous-destinations suivantes : l'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie et le bureau. Ce linéaire **favorise davantage la diversification de l'offre commerciale** sur le territoire et contribue notamment **au renforcement de la filière hôtelière.**
Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité ou les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à Saint-Denis et à droite à L'Île-Saint-Denis

3- **Le linéaire actif non commercial**, à l'inverse, limite davantage les sous-destinations autorisées : cinéma, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau, et équipements d'intérêt collectif et services publics. Il interdit l'artisanat et le commerce de détail. Ce linéaire permet notamment **de limiter l'implantation de nouveaux commerces en-dehors des polarités commerciales existantes, tout en permettant l'implantation d'autres types d'activités dans des secteurs où une animation des rez-de-chaussée est recherchée.**

Par ailleurs, pour les locaux ayant pour type d'activité les activités médicales et paramédicales de proximité, le changement de destination, sous-destination ou de type d'activité est interdit.



Extrait du plan de zonage : exemples de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à Aubervilliers

Périmètre hôtelier

Le périmètre hôtelier favorise la réalisation d'hébergement hôtelier et touristique sur le territoire en autorisant cette destination sans condition dans les périmètres délimités au plan de zonage. Il contribue à **accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre (orientation n°6 du PADD)** et à **favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire et qui répondent à des besoins locaux (orientation n°9 du PADD)**



Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve ¨

4.3.1.4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Emplacements réservés (hors logement)

En application des articles L 151-41 et R 151-38 du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de Plaine Commune, des communes, du Département ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

En effet, certains projets ou programmes d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement délimite un certain nombre d'emplacements réservés, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé.

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet, en effet, de connaître avec suffisamment de précision la surface nécessaire à la réalisation de d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve.

La référence d'un emplacement réservé se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé (« ER »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé.

Le règlement graphique comporte **188 emplacements réservés** (hors emplacements réservés en vue de la réalisation de logement, voir 4.3.1.2 ci-dessus).

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces emplacements réservés :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement** (orientations n°7 et n°8) en requalifiant et apaisant l'armature des espaces publics. Ces emplacements réservés concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou

cycles, le redimensionnement des réseaux ou encore la création de franchissement. Le PLUi compte **129 emplacements réservés** pour voirie, pour une surface totale de 253 848 m².

2- **Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public et le renforcement des continuités écologiques** (orientations n°1 et n°3) : **34 emplacements réservés** pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de 300 113 m².

3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (orientation 5) : **24 emplacements réservés** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général**,** pour une surface totale de 158 509m².

La liste des emplacements réservés et leur description font l'objet d'un tableau dans la **Partie 5 du règlement écrit** (document n°4-1-5).

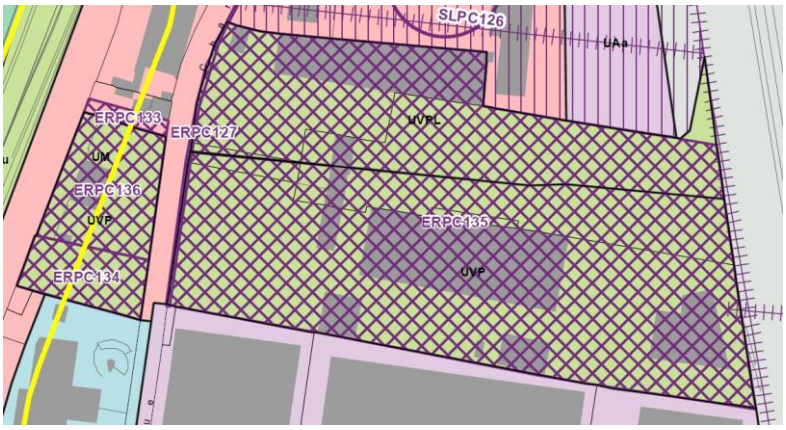
Tableau de synthèse des emplacements réservés par catégorie

Catégorie	Nombre	Surface (m²)
Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	24	158509
Espace vert	34	300 113
Logement	18	47 018
Voiries	129	253 8484
Total	205	759489

Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Nombre	Surface (m²)
Aubervilliers	45	107 892
Epinay-sur-Seine	9	24 172
La Courneuve	13	164 814
L'Ile-Saint-Denis	2	1 454
Pierrefitte-sur-Seine	35	42 300
Saint-Denis	57	246 141
Saint-Ouen-sur-Seine	19	51 833
Stains	15	109 182
Villetaneuse	10	11 700
Total	205	759 490

Extrait du plan de zonage : emplacement réservé ERPC127 dans le but d'élargir une voirie ;



Extrait du plan de zonage : emplacements réservés ERPC134, 135 et 136 pour création d'un espace vert à Saint-Denis

Servitudes de localisation

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, des servitudes de localisation peuvent être établies en vue de la réalisation de travaux de voirie, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, et la réalisation d'espaces verts. Cette servitude permet par exemple la réalisation d'un aménagement de l'espace public comme d'une piste cyclable, la réalisation d'une école ou d'un parc, en cohérence avec les objectifs du PADD relatifs à l'amélioration des conditions de déplacement (orientations 7 et 8 du PADD), du renforcement de l'offre d'équipements publics (orientation 5 du PADD) et au développement des espaces publics et des espaces verts (orientation 3, 5 et 7 du PADD).

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement localise un certain nombre de servitudes, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, la servitude de localisation doit donc préciser le bénéficiaire de la servitude. Cette prévision est apportée dans le tableau des servitudes de localisation (Partie 5 du règlement).

A la différence des emplacements réservés, les servitudes de localisations ne sont pas délimitées par une emprise précise. Cette servitude permet de préserver l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un équipement sans en connaitre l'implantation exacte et rend possible, ainsi, une adaptation lors de la mise en œuvre du projet.

Les servitudes de localisation sont identifiées au plan de zonage détaillé. Elles sont représentées sur les plans de zonage détaillés soit de façon linéaire (voiries), soit de façon surfacique (sous la forme d'une pastille).

La référence d'une servitude de localisation se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'une servitude de localisation (« SL »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de la servitude de localisation.

Le règlement graphique comporte **225 servitudes de localisation**.

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces servitudes :

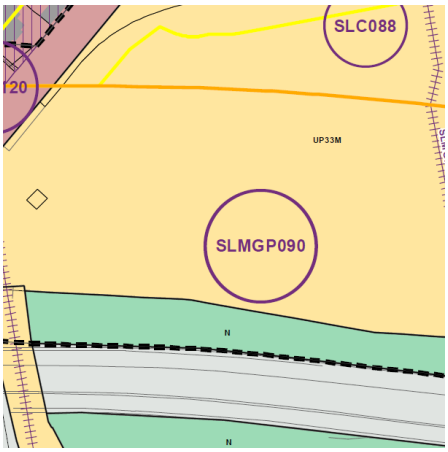
1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, (orientations n°7 et n°8) : **170 servitudes de localisation pour voirie** (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes).

2- **Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public** (orientations n°1 et n°3) : **26 servitudes de localisation** pour espace public et espace vert.

3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (orientation n°5) : **29 servitudes de localisation** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général.



Extrait du plan de zonage : à gauche, servitudes de localisation SLPC128, 129 et 130 pour voiries à Saint-Denis ; à droite, servitude SLC200 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse



Extrait du plan de zonage : servitude SLMGP090 pour la création d'un parc à Saint-Denis

Tracé de voie ou chemin

En application des articles L151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage détaillés les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

Ces tracés contribuent à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant **améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs** (orientation 7 et 8 du PADD).

Leur tracé est indicatif et permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Contrairement aux emplacements réservés et servitudes de localisation, ce dispositif n'ouvre pas de droit de délaissement.



Extrait du plan de zonage : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier – à gauche, à Villetaneuse, à droite, à Aubervilliers

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités au plan de zonage.

La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 5 du règlement écrit (document n°4-1-5).

Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement.

La servitude est applicable pour **une durée maximale de cinq ans** à compter de sa date d'instauration, qui est indiquée dans le tableau de la Partie 5 du règlement écrit. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLUi.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.

Cette servitude d'urbanisme particulière est prévue dans les secteurs de mutations potentielles présentant des enjeux spécifiques en lien avec les objectifs du PADD, et pour lesquels des réflexions urbaines sont actuellement menées par les collectivités. En cohérence avec les orientations 4 et 5 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » et « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels », ces réflexions doivent en effet pouvoir être menées à leur terme en amont de l'engagement opérationnel des projets.

Le règlement graphique comporte 18 **périmètres d'attente de projet d'aménagement global**, pour une surface totale de 396 493 m². Les espaces concernés sont principalement situés dans la moitié Sud du territoire de Plaine Commune, soumise à la plus forte pression foncière et immobilière en raison de sa proximité avec Paris, comme cela est exposé dans les chapitres 2 et 5 du diagnostic (document n°1-2 du dossier de PLUi).

Il s'agit des espaces suivants :

Référence (figurant au plan de zonage)	**Commune**	**Contexte et motivations**	**Articulation avec les orientations du PADD**
P01	Aubervilliers	Le sud du secteur de Pont de Stains à Aubervilliers fait l'objet d'une réflexion globale en vue d'accompagner la mutation du quartier suite à l'arrivé du métro (ligne 12).	N°5 Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. N°9 - Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux
P02	Aubervilliers	L'ilot de la cité République fait l'objet d'un projet d'ensemble dans le cadre du NPNRU Villette Quatre-Chemins. Le projet global à l'étude prévoit la restructuration de l'îlot, notamment grâce à la création	N°4 – Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
		d'une voie publique nord/sud dans le but de désenclaver cet ilot. Il est aussi envisagé de développer un projet de lutte contre l'habitat indigne, de réaménager les abords de la cité République, de reconstituer en partie, le front urbain sur l'avenue de la République et de créer des logements respectueux du gabarit des cœurs d'ilot de ce tissu mixte.	N°7 - Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public.
P04	Saint-Denis	Les terrains situés le long du boulevard Anatole France, sur sa rive ouest. Ces terrains se situent à l'articulation entre la plaine Saulnier, la ZAE Christofle et le boulevard Anatole France, qui a vocation à être requalifié. Ils constituent donc un emplacement déterminant pour le développement de ces différents projets. Une partie des terrains concernés par ce PAPAG sont couverts par l'OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier, qui repère la création d'une potentielle future station de métro.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°8 – Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable N°9 – Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins locaux.
P05	Saint-Denis	Ces terrains sont situés au sein du secteur Pleyel, faisant l'objet d'une étude. La localisation de ces terrains est stratégique vis-à-vis du développement du secteur Pleyel, de par leur centralité au sein de celui-ci et de par leur proximité directe avec la station de transports en commun Pleyel, gare accueillant la ligne 14 et des lignes du Grand Paris Express dans le futur. L'ensemble de ces terrains font donc l'objet d'une réflexion globale, dont les premières orientations sont décrites au sein de l'OAP sectorielle n°20 – Pleyel.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°6 – Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre
P06	Saint-Denis	Ces terrains sont situés à l'angle du Boulevard Anatole France et de la rue du Landy. Ce secteur fait l'objet d'une réflexion d'ensemble pour la reconversion de ces terrains, qui sont situés à proximité de la future centralité Pleyel et la station de transport en commun du Grand	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

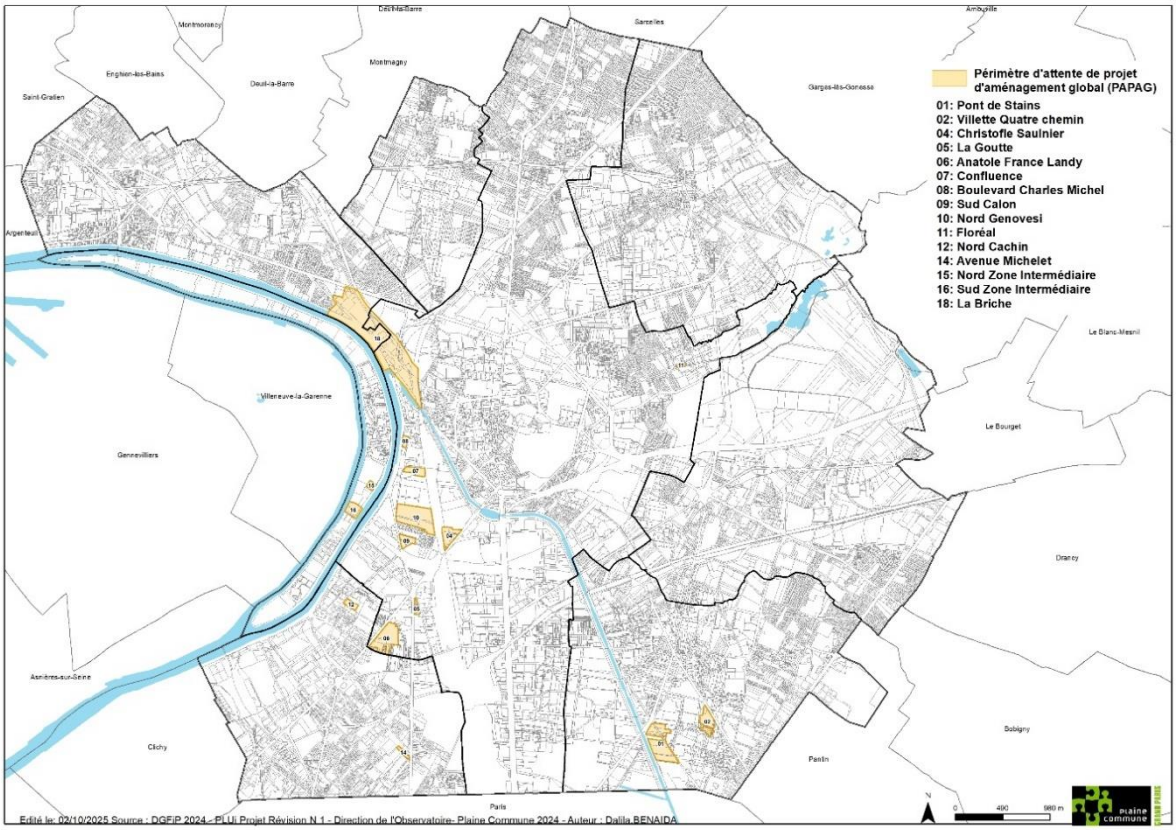
Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
		Paris Express.	
P07	Saint-Denis	Ces terrains sont situés à proximité de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis. Ces terrains sont notamment concernés par une servitude de localisation pour voirie, et sont situés à proximité d'un emplacement réservés pour la création d'un espace vert. Il est donc nécessaire d'effectuer des études afin de déterminer le devenir de ces terrains particulièrement stratégiques, situés à la lisière entre une opération d'aménagement (ZAC Sud Confluence) et un futur espace vert.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P08	Saint-Denis	Ces terrains sont situés au sein de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis. Ce secteur a déjà fait l'objet de mutations, principalement autour de la station « Gare de Saint-Denis RER ». Des études sont actuellement en cours afin de continuer ces mutations sur un secteur élargi. Les terrains faisant m'objet de ce PAPAG sont concernés par une servitude de localisation pour voirie ayant pour objectif d'ouvrir des liens vers la Seine. Ils accueillent aussi un bâtiment faisant l'objet d'une fiche patrimoine. Des études complémentaires sont donc nécessaires pour définir le devenir des constructions existantes et la réalisation de la voie.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

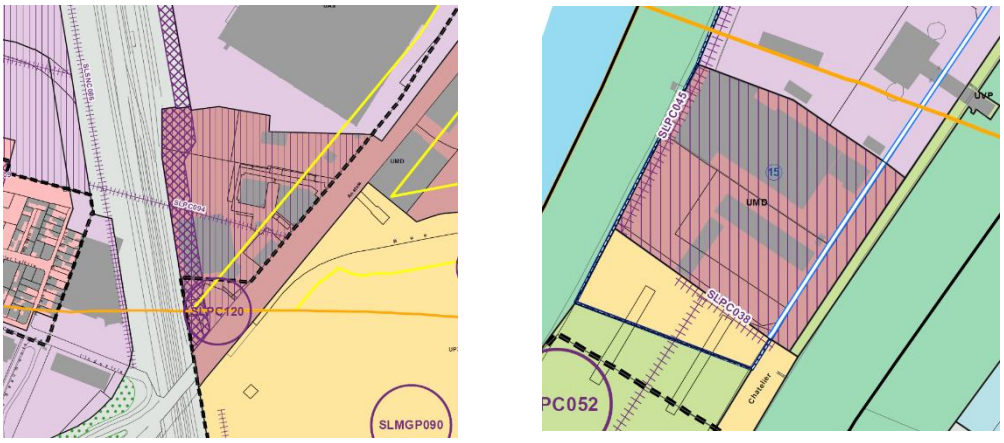
Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
P09	Saint-Denis	Ces terrains sont situés le long du Boulevard Anatole France, à Saint-Denis. Ils sont localisés au nord du quartier Calon-Genovesi, qui fait l'objet d'une OAP Sectorielle (OAP n°24 Calon Génovesi), et sont également situés dans un périmètre de réflexion dit « Confluence Élargie », en lien avec la ZAC Sud Confluence. Ces terrains occupent donc une position particulièrement stratégique de par leur situation entre ces 2 secteurs, et devront faire l'objet d'étude supplémentaires afin de projeter une évolution globale cohérente.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P10	Saint-Denis	Concerne des terrains situés le long du Boulevard Anatole France, à Saint-Denis. Ils sont situés au sud du quartier Calon Genovesi, qui fait l'objet d'une OAP Sectorielle (n°24 : Calon Génovesi). Une des problématiques du quartier Calon Génovesi étant son manque d'ouverture avec ses alentours, des réflexions sont donc nécessaires sur ces terrains particulièrement stratégiques pour le désenclavement du quartier.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P12	Saint-Ouen-Sur-Seine	De par leur proximité avec le Village Olympique, ces terrains font actuellement l'objet d'études afin de déterminer leur mutation dans l'objectif d'accompagner la phase héritage des jeux olympiques et organiser un aménagement global autour du périmètre du village olympique.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
P14	Saint-Ouen-Sur-Seine	Les terrains concernés par ce PAPAG sont situés autour de plusieurs servitudes de localisation pour voirie, ayant pour objet de multiplier des liens entre l'Avenue Michelet et la rue du Dr Bauer. De fait, ces terrains occupent une place particulièrement stratégique vis-à-vis de ces futurs aménagements, et font l'objet d'études afin de préfigurer leur mutation.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P15	L'Île-Saint-Denis	Les terrains concernés par ce PAPAG sont fortement impactés par la pollution de leur sol, héritée de l'activité industrielle de ce site. De fait, avant de préfigurer une potentielle mutation de ces terrains, des études sont nécessaires afin de déterminer les moyens utilisés pour dépolluer les sols ou protéger les populations éventuelles sur ce site.	N°2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé
P16	L'Île-Saint-Denis	Les terrains concernés par ce PAPAG sont situés le long de l'A86. Actuellement occupés par de l'activité, ils font l'objet d'études afin de déterminer leur mutation. De par la proximité de l'A86 et de leur exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, des études supplémentaires sont nécessaires afin de déterminer des aménagements et dispositifs qui permettront de protéger les futures populations de ce site.	N°2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels
P18	Saint-Denis / Épinay-sur-Seine	Le secteur de la Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine faisant l'objet d'une réflexion globale en vue d'accompagner la mutation du quartier avec le développement notamment d'une offre de logement et le maintien d'activité économique. Les études sont encore en cours sur l'ensemble du secteur.	N°5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels N°7 - Garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public. N°9 - Favoriser les filières qui s'appuient sur les atouts humains du territoire, et qui répondent à des besoins

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les orientations du PADD
			locaux

Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)





Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG, à gauche à Saint-Denis, à droite à L'Île-Saint-Denis

4.3.1.5 Protection des populations face aux pollutions atmosphériques

Les mesures prises à l'article 1.5 de la Partie 1 du règlement écrit le sont en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment le 4° relatif à la salubrité et la sécurité publiques. Elles répondent aux éléments soulevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement faisant état d'une exposition aggravée aux pollutions atmosphériques des populations sur le territoire de Plaine Commune.

En effet, La proximité du territoire de Plaine Commune à Paris et son positionnement sur l'axe nord européen ont contribué à faire du territoire l'un des plus grands pôles industriels d'Europe, à partir de la moitié du XIXème siècle, mais aussi un lieu de passage obligé pour les flux de marchandises alimentant la capitale. Le développement des trafics de marchandises et de passagers en direction du nord a favorisé l'élargissement des faisceaux ferrés et routiers, accentuant le nombre de passages quotidiens de véhicules[9] et les pollutions atmosphériques induites. Conjointement, l'urbanisation s'est poursuivie en direction de ces axes, exposant davantage les populations. Ainsi, les autoroutes A1 et A86, le boulevard périphérique, les échangeurs, les bretelles d'accès et certaines routes nationales et départementales sont devenus de graves sources de pollutions présentant un danger pour la santé des populations. Les véhicules supportés par ces axes routiers contribuent largement aux émissions de gaz à effet de serre du territoire qui favorisent le changement climatique. Ils concourent à la présence de particules fines à l'origine de nombreuses maladies respiratoires et de cancers. Cela représente environ 8 000 morts prématurés par an en Île-de-France[10].

Les mesures règlementaires de protection des populations face aux pollutions atmosphériques répondent à l'**axe I – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance du** PADD. La première orientation que porte le PADD est de réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre et de carbone pour atteindre la neutralité en 2050. Cette orientation a un impact direct sur la recherche de réduction à la source des émissions de polluants aériens. La seconde vise à garantir un urbanisme favorable à la santé. Ces mesures règlementaires répondent également aux ambitions portées par le Plan climat air et énergie territorial de Plaine Commune et son axe 3 qui vise à protéger les populations contre la pollution de l'air.

Pour répondre y parvenir, le PLUi instaure deux périmètres, l'un de dépassements règlementaires des normes françaises, le second de vigilance aux abords des grandes infrastructures routières du territoire. Ces périmètres sont repérés sur les plans de zonage détaillés (document n°4-2-1) et les mesures qui s'y rapportent figurent dans la Partie 1 du règlement (document n°4-1-1, section 1.5).

[9] 179 200 passages de véhicules routiers par jour sur l'axe le plus fréquenté du territoire (section Porte de La Chapelle – Porte de Paris sur l'autoroute A1), chiffres de 2018, Direction des routes d'Île-de-France (DiRIF).
[10] Chiffres issus de l'étude menée par l'Observatoire régional de santé et d'Airparif, publiée le 10 février 2022.

Ces périmètres sont conçus au regard des seuils définis par la législation française et s'appuient sur la mesure du dioxyde d'azote (NO_2) et des particules fines (PM_{10} et $PM_{2,5}$). Ces données de qualité de l'air sont issues du travail d'Airparif et datent de 2022. Elles sont les plus récentes et les plus symptomatiques pour traduire la pollution atmosphérique d'un territoire très urbanisé et très circulé comme celui de Plaine Commune.

Le choix des seuils règlementaires nationaux permet de franchir un premier pallier et de protéger les populations les plus exposées tout en permettant la poursuite du développement du territoire, indispensable pour améliorer les conditions de vie des habitants de Plaine Commune. En l'état, les valeurs conseillées par l'organisation mondiale de la santé et les futures normes règlementaires françaises ne peuvent être atteintes à travers la seule intervention sur le PLUi de Plaine Commune. Elles doivent l'être à travers une action globale sur les sources d'émission (trafic routier, trafic aérien, processus industriels, etc.) à l'échelle du territoire francilien dans son ensemble. De plus, si les règles d'interdiction des constructions à destination de logements ou d'établissements sensibles se déclenchait au dépassement des seuils de l'Organisation mondiale de la santé, c'est l'intégralité du territoire qui ne pourrait plus accueillir de nouveaux logements ou d'établissements sensibles. Cela contreviendrait au principe de compatibilité avec le PADD, mais aussi avec les exigences des documents de rang supérieur et les objectifs de l'État.

Le périmètre de dépassements des seuils règlementaires nationaux concerne les axes autoroutiers du territoire et le boulevard périphérique parisien du fait de la complexité de leur mutation et de la perduration de leur niveau de trafic à long terme. Les périmètres de vigilance sont délimités à partir du centre de l'axe et sur 200 m de part et d'autre des autoroutes, ainsi que les autres axes nationaux qui dénombrent plus de 100 000 passages de véhicules par jour au regard des données du trafic moyen journalier annuel du réseau national. Il s'agit des données les plus actuelles comptabilisées par l'Etat.

Pour le périmètre de dépassement des seuils règlementaires nationaux, le règlement interdit l'implantation de nouveaux immeubles ou le changement de destination vers des destinations sensibles (logements collectifs, établissements d'accueil de petite enfance, établissements scolaires de la maternelle au lycée inclus, établissements hospitaliers ou médicaux-sociaux, établissements sportifs extérieurs et intérieurs).

Les autres axes majeurs du territoire sont également concernés par des périmètres de vigilance de 35 mètres de part et d'autre du milieu de l'axe routier. Ces périmètres concernent les axes qui observent un trafic moyen journalier annuel de 10 000 à 100 000 véhicules au regard des dernières données de comptage établies par le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis. Les données les plus actuelles datent d'octobre 2023.

Ceux-ci impliquent que les porteurs de projet réalisent une modélisation 3D de la dispersion initiale des polluants, puis une dispersion après projet, avec une démonstration des mesures mises en œuvre pour réduire au maximum les impacts et ne pas exposer les populations fragiles.

En outre, ces règles sont complétées par des dispositions qualitatives et part des mesures relatives aux pollutions sonores, ainsi qu'à la pollution des sols, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation Santé environnementale (document n°3-1-1). Cette dernière est justifiée dans le présent document à la section 3.1.2.

4.3.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement)

Conformément aux articles L151-17 et L151-18 du code de l'urbanisme, le chapitre 2 du règlement du PLUi définit les règles relatives à la morphologie et l'implantation des constructions nouvelles en règlementant :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- L'emprise au sol des constructions

- La hauteur des constructions.

La traduction règlementaire de ces prescriptions revêt une grande importance car elle détermine la morphologie urbaine, c'est-à-dire les caractéristiques du tissu urbain, et les évolutions que le PLUi souhaite favoriser.

La complémentarité entre toutes ces règles, qui diffèrent selon le type de tissu urbain et les objectifs de chaque zone, permet de répondre aux diverses ambiances urbaines recherchées et plus généralement de permettre une bonne insertion urbaine des nouveaux projets, en vue notamment de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité (orientation 4 du PADD)
- Assurer la qualité architecturale des constructions, qui concoure à la qualité générale de l'expérience des habitants et des usagers du territoire (orientation 4 du PADD)
- Préserver la grande hétérogénéité urbaine du territoire et une approche de la densité selon les contextes (orientation 4 du PADD)
- Mettre en œuvre les actions du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, poursuivre la mobilisation des dispositifs de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et lutter contre la division pavillonnaire (orientation 4)

Les trois premières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à la distance d'implantation des constructions sur un terrain (article R151-39 dernier alinéa du code de l'urbanisme) ont pour objectifs complémentaires :

- L'optimisation du foncier ;
- La diversité architecturale ;
- Le respect de la forme bâtie souhaitée, selon les zones, en ordre continu ou discontinu ;
- Le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles et cœurs d'îlots.

Les deux dernières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ont pour objectifs complémentaires :

- Une meilleure organisation de la densité des constructions et des espaces urbains ;
- Le développement d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre principalement en cœur d'îlot ;
- La préservation de la diversité urbaine et des volumétries participant au maintien de la mosaïque urbaine caractéristique du territoire.

4.3.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

La bande de constructibilité principale (BCP)

a. Principes et objectifs de la règle

La bande de constructibilité principale, définie dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphe 2.1.1) est une bande dans et au-delà de laquelle s'appliquent des règles spécifiques liées à l'implantation, la morphologie, la volumétrie des constructions ou aux espaces libres. Elle s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise et se mesure perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cette règle vise à organiser la répartition des densités bâties au sein des terrains. D'une part, elle encourage une plus forte densité bâtie sur rue et la formation de fronts urbains affirmés en favorisant l'implantation de constructions plus denses dans la bande et, d'autre part, elle limite les constructions en cœur d'îlot afin de maîtriser la densité en second front bâti et de favoriser la présence d'espaces de fraicheur et d'espaces de pleine terre, dans les parties des terrains situées au-delà de la bande.

Cette disposition contribue ainsi à la traduction des objectifs du PADD, notamment de l'orientation n°1 qui vise à désartificialiser les espaces privés et favoriser la pleine terre en préservant les cœurs d'îlots

ainsi que réduire les consommations foncières) et l'orientation n°4 qui tend à assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité.

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement écrit prévoit l'application de la bande de constructibilité principale dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire (UH) et certaines zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD). **La profondeur de la BCP est fixée à 20 mètres** afin de permettre l'implantation d'une construction adaptée à son usage, qu'il s'agisse de logement, de bureau ou de commerce, permettant en outre de prévoir des espaces libres à l'avant et/ou à l'arrière de la construction.

Les règles spécifiques dans et au-delà de la bande de constructibilité principale se déclinent différemment selon les zones :

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter uniquement dans la bande de constructibilité principale. Au-delà de la bande, les constructions nouvelles sont ainsi interdites sauf exceptions (annexe, extension, etc.) et les espaces de pleine terre occupent la grande majorité de cet espace afin de favoriser la préservation et la création des jardins plantés et la mise en réseau écologique de ces derniers d'un terrain à l'autre.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT et UMD**, la bande de constructibilité principale permet de moduler et maitriser la densité des constructions et espaces bâtis dans et au-delà de cette dernière. Dans la bande, les règles de morphologie, d'implantation et de végétalisation permettent une plus forte densité favorisant ainsi les constructions en premier rang sur rue, notamment dans les zones UMT et UMD qui regroupent les espaces plus denses des centralités et des centres-villes. En revanche, au-delà de la bande de constructibilité principale, les règles autorisent une densité moindre, plus particulièrement dans la zone UM, de densité intermédiaire, où les cœurs d'îlots aérés et végétalisés sont favorisés. Cette règle vise donc à accompagner l'implantation des constructions nouvelles en premier front urbain tout en favorisant des formes urbaines moins denses en deuxième front afin de dégager des espaces de respiration et de pleine terre, en cohérence avec les objectifs du PADD rappelés ci-dessus.

c. Règle graphique

Le règlement graphique peut également indiquer une limite de bande de constructibilité. Cette règle graphique permet soit de déroger à la distance de 20 mètres fixée par le règlement écrit, soit de déclencher une bande de constructibilité principale sur un terrain pour lequel les dispositions écrites ne la rendent pas applicable. Elle a pour même but de **moduler les règles de morphologie et d'implantation des constructions permettant de préserver la mosaïque urbaine du territoire.**

L'alignement et le recul

a. Principes et objectifs de la règle

Les règles d'alignement et de recul sont définies soit dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphes 2.1.2 et 2.1.3), soit au règlement graphique. Ces règles permettent de définir l'implantation des constructions par rapport à la voie : soit à l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci. L'objectif est **d'encadrer l'implantation du bâti en fonction du tissu urbain dans lequel il s'insère et d'aménager des fronts urbains en cohérence avec l'environnement bâti existant.**

Une implantation à **l'alignement de la voie** permet la création d'un **front urbain continu ou majoritairement continu** le long des voies. Elle peut favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs avec par exemple des façades-vitrines sur rue, et favorise une ambiance d'intensité urbaine plus forte.

Une implantation en **recul de la voie** permet, à l'inverse, la création d'une **interface non bâtie et partiellement végétalisée entre la rue et la construction**. Ce dispositif contribue dans certains cas à améliorer la qualité du paysage de la rue par une végétalisation plus importante, et à améliorer le cadre de vie des habitants en éloignant de la rue notamment les constructions destinées au logement. Dans le cas de rues très étroites, le recul permet également d'améliorer l'habitabilité et l'usage des

constructions en favorisant un meilleur ensoleillement des façades. Enfin le recul permet l'aménagement d'accès et de dispositifs liés au bon fonctionnement des constructions.

Cette règle contribue ainsi à adapter les modalités d'intervention en fonction des caractéristiques du territoire, préserver la mosaïque urbaine et les qualités intrinsèques des tissus urbains et préserver le bien-être des populations, objectifs fixés dans les orientations 4 et 5 du PADD.

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Les règlements de zones prévoient généralement une **implantation libre** de la construction par rapport à la voie, c'est-à-dire que les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Cette relative liberté d'implantation a pour but d'améliorer le raccordement entre constructions existantes et constructions nouvelles et de **favoriser une bonne insertion** des constructions dans le bâti ou l'environnement avoisinant, en permettant à chaque projet de prendre en compte sont environnement immédiat ou de répondre à ses contraintes fonctionnelles propres. Le recul, lorsqu'il existe, est généralement de **3 mètres minimum** et est obligatoirement **paysager et majoritairement végétalisé** (exception faite des accès et cheminements nécessaires au fonctionnement de la construction) afin de contribuer à **améliorer le paysage urbain de la rue**.

Cette règle varie dans certaines zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est généralement libre afin de permettre de respecter le contexte urbain dans lequel la construction s'insère. En revanche le recul, lorsqu'il est appliqué, est de **4 mètres minimum**. Il est plus important dans cette zone afin de favoriser une plus grande intimité des constructions vis-à-vis de l'espace public et de permettre l'aménagement d'une bande végétalisée et plantée tout en prévoyant, le cas échéant, un espace pour l'aménagement d'accès et/ou le stationnement d'un véhicule.
- Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et UMGP**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est également libre. Cependant le recul de 3 mètres minimum est obligatoire si le rez-de-chaussée de la construction est à usage d'habitation. Cette règle vise à limiter le nombre de logements implantés à rez-de-chaussée sur rue, en cohérence avec la Charte Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune, pour des raisons de confort, d'intimité et de sécurité des logements. Cette règle favorise en outre le développement de la nature en ville, avec des abords de rues végétalisés et plantés.
- Dans les zones urbaines **d'activités économiques UA et UE**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul est de 3 mètres minimum, permettant d'aménager un espace végétalisé et planté entre l'espace public et des constructions à destination d'activités parfois génératrices de nuisances. Cette disposition vise en outre à **améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques et des pôles tertiaires.**
- Dans les **zones UVP, N et A**, afin d'autoriser des constructions **en accord avec le caractère de ces zones permettant de concrétiser la trame verte et bleue du territoire**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul n'a pas de distance minimale. Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et, le cas échéant, architectural, de la zone.

c. Règles graphiques

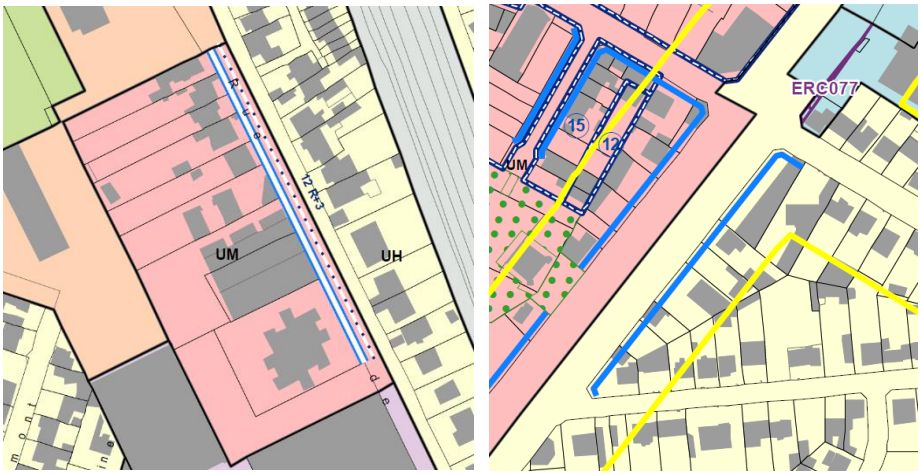
Le règlement graphique peut prévoir un alignement obligatoire, un recul obligatoire, une continuité bâtie obligatoire ou une discontinuité bâtie obligatoire, qui se substitue alors à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'imposer l'alignement ou un recul paysager et végétalisé avec une profondeur spécifique, en raison des spécificités du contexte local et/ou pour permettre la réalisation d'un projet déterminé.

d. Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet (orientation 5 du PADD sur les formes et grandes figures urbaines).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.



Extraits du plan de zonage détaillé : à gauche, recul obligatoire de 3m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu

4.3.2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives organisent l'implantation des constructions par rapport aux terrains limitrophes. Elles permettent soit d'autoriser l'implantation sur la limite séparative, soit d'imposer un retrait par rapport à celle-ci. Les règles liées au retrait permettent notamment de favoriser une aération des terrains et l'ensoleillement des façades des constructions, l'intimité des constructions. Elles sont parfois nécessaires aux accès, notamment pour des motifs de sécurité. Plus largement, cette règle contribue, comme les autres règles morphologiques du chapitre 2 du règlement, à adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (orientation 5 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement des zones urbaines, naturelle et agricole, prévoit une **implantation libre** des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la construction peut s'implanter soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative seulement, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de mur pignon existant sur un terrain voisin, une implantation en limite séparative est généralement à privilégier pour des motifs esthétiques, sauf si cette situation urbaine fait partie de l'identité du quartier.

En cas d'implantation en retrait, le règlement du PLUi définit **une distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative.** Cette règle diffère selon que la construction comporte ou non des baies, qui peuvent être principales ou secondaires. Le retrait par rapport aux limites séparatives est plus important lorsque la construction comporte des baies pour **favoriser l'ensoleillement et garantir une meilleure habitabilité et intimité des constructions.**

Cette règle se décline différemment selon les zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la distance du retrait par rapport aux limites séparative est métrique et est indépendante de la hauteur des constructions. Le retrait permet ainsi d'aménager des accès et des espaces libres le long de la limite concernée. Il est plus large lorsque la construction comporte des baies, permettant ainsi de **préserver l'intimité des pavillons, maîtriser la densification du tissu pavillonnaire et préserver ses qualités intrinsèques (orientation 5 du PADD).** Le retrait peut également avoir un objectif plus qualitatif en favorisant la création de percées visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins.
- Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD, UMGP et la zone urbaine d'habitat collectif UC**, les retraits par rapport aux limites séparatives sont proportionnels à la hauteur de la construction à édifier (prospect). Ils sont également plus larges lorsque la construction comporte des baies. Dans ces zones, qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types (principales ou secondaires) permettant **un retrait plus ou moins généreux et donc un ensoleillement des façades adapté au type de pièce à éclairer.** Les retraits sont plus généreux lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales telles qu'une chambre, un séjour ou un bureau, afin de favoriser une exposition à la lumière plus importante pour ces pièces utilisées de façon continue et assurer une meilleure habitabilité. En revanche, les retraits sont plus serrés lorsque la façade de la construction comporte des baies secondaires constituant l'éclairement premier de pièces secondaires moins fréquemment utilisées telles qu'une salle de bains ou une cage d'escalier et nécessitant moins de lumière naturelle.
- Dans les **secteurs UMh,** correspondant à des îlots concernés par des opérations de résorption de l'habitat indigne, **et UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, les retraits sont plus étroits **pour s'adapter à la morphologie des parcelles plus petites et poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les tissus mixtes anciens et traditionnels et lutter contre l'habitat indigne (orientation 4 du PADD). Dans les zones urbaines économiques UE et UA**, les retraits par rapports aux limites séparatives dépendent de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et sont plus généreux lorsque la construction comporte des baies. Dans la zone UE, économique mixte, les retraits sont plus étroits que dans la zone UA, dédiée à l'activité économique, afin de **favoriser la création de pôles économiques et commerciaux denses et dynamiques (orientations 9 et 10 du PADD)** . Toutefois, dans les deux zones, dès lors que la construction jouxte une construction ou un terrain situé dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le prospect est ramené à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin de **respecter le caractère et le cadre de vie de la zone voisine et de favoriser une meilleure habitabilité des logements.**
- Cependant, dans le **secteur UEgh,** où est possible la construction d'immeubles de grande hauteur, le retrait se mesure métriquement sans tenir compte de la hauteur de la construction. Cette disposition a pour but de rendre possible l'implantation d'immeubles de grande hauteur contribuant au **le développement de projets de tertiaire et principalement d'hôtellerie, renforçant la vocation d'accueil, de tourisme et de loisir** dans certains pôles majeurs du territoire et la densification de ces pôles, en cohérence avec les orientations 6 et 9 et du PADD.
- **Dans les zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, les retraits par rapport aux limites séparatives se mesurent métriquement et ne dépendent pas de la hauteur de la construction. La règle permet d'assurer la bonne insertion et l'accessibilité des équipements d'intérêt collectif et services publics et de préserver les atouts paysagers du territoire tels que le canal et les parcs, contribuant à traduire les objectifs du PADD de **renforcement de l'offre d'équipements et de concrétisation de la trame verte et bleue sur le territoire** (orientation 3 PADD).

- Cependant, dans **la zone urbaine UG**, qui peut accueillir des équipements avec des hauteurs élevées, dès lors que la construction jouxte une construction située dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin d'assurer une transition urbaine harmonieuse et de préserver les constructions des zones mixtes et résidentielles. Le règlement du **secteur UGb**, dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, ne prévoit pas de retrait minimal par rapport aux limites séparatives, afin de rendre possible la mise en œuvre de ce projet visant à **renforcer l'offre de grands équipements sur le territoire et à diversifier l'offre commerciale** (orientations 4 et 6 du PADD). De même, le règlement du secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet, prévoit un retrait minimal au moins égal à 2 mètres.
- Enfin, dans la **zone agricole A**, le retrait par rapport aux limites séparatives dépend de la hauteur de la construction et est plus important, en cohérence avec le caractère majoritairement non bâti de la zone.
- Des règles d'implantation spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'orientation 5 du qui définit une approche contextuelle de la densité.

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (orientations 4 et 5 du PADD du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.3.2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un même terrain organisent l'implantation de deux constructions non contiguës sur un même terrain en règlementant la distance nécessaire entre les deux afin de préserver **un ensoleillement, une habitabilité et un usage optimal de la construction**. Les règles permettent également l'organisation des espaces à l'intérieur du terrain et **favorisent la création d'espaces libres** au cœur des terrains et des îlots. Le règlement définit également une surface extérieure devant rester dégagée (dite surface dégagée nécessaire) dont doivent bénéficier les baies principales et secondaires, lorsque deux parties de la même construction se font face (par exemple dans le cas d'un immeuble en « U »).

Ces règles permettent ainsi de répondre aux objectifs du PADD en préservant et développant la pleine terre et en végétalisant les cœurs d'îlots (orientation 3 et 4), en assurant l'accès de tous à des logements divers et de qualité (orientation 4) en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (orientation 5).

Déclinaisons de la règle selon les zones

La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est réglementée dans toutes les zones urbaines avec des distances minimales.

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, la distance entre les deux constructions se mesure métriquement indépendamment de la hauteur des constructions. La distance minimale est plus grande dès lors que les constructions comportent des baies afin de favoriser les ouvertures sur des cœurs d'îlots aérés et des jardins en pleine terre tout en conservant l'intimité de chaque pavillon.

Cette règle permet de **préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs (orientations 3 et 4 du PADD).**

Dans les zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et UMGP, ainsi que la zone urbaine d'habitat collectif UC, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque les constructions comportent des baies. Dans ces zones qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types, principales ou secondaires, permettant un **ensoleillement des façades différencié en fonction du type de pièce à éclairer**. La distance entre deux constructions est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales fréquemment utilisées et nécessitant plus de lumière.

Dans les zones urbaines mixtes UM et UMD, la distance entre deux constructions sur un même terrain est plus grande que dans les zones urbaines UMT et UC afin de de favoriser et maximiser les cœurs d'îlots aérés et végétalisés (**orientations 3 et 4 du PADD**) et de mieux maîtriser les mutations dans le diffus en préservant la mosaïque urbaine (**orientation 5 du PADD**).

Dans les **secteurs UMh**, correspondant aux îlots dédiés aux opérations de résorption de l'habitat indigne, et **UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, la distance entre deux constructions est réduite pour **s'adapter à la morphologie des terrains moins profonds et faciliter la régénération des tissus anciens (orientations 4 et 5 du PADD).**

Dans les zones urbaines économiques UE et UA, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies. Cette distance est relativement plus réduite que dans les autres zones afin **de développer et moderniser les zones d'activités économiques mixtes (orientations 9 et 10 du PADD).** Cependant, dans les deux zones, la distance entre deux constructions est augmentée si la construction est à destination de logement, bureau ou hôtel. Cette règle vise à **offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (orientation 4 du PADD)** au sein de ces zones en favorisant une meilleure habitabilité. Dans la zone UA, compte tenu des spécificités liés aux constructions d'activité économique, la surface dégagée nécessaire à respecter est réduite par rapport aux dispositions générales.

Dans la zone urbaine UVP et la zone N, la distance entre deux constructions sur un même terrain est libre avec sous réserve de la vigilance à apporter sur la **bonne insertion de la construction** en rapports avec les autres constructions voisines et au caractère paysager et architectural de la zone. Cette règle souple de répondre à **l'orientation 3 du PADD**.

Enfin dans **la zone A,** la distance entre deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée afin de permettre l'implantation efficace des constructions destinées à l'exploitation agricole et d'ainsi **donner une place à l'agriculture urbaine** (orientations n°3 et n°9 du PADD).

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. **(orientation 5 du PADD**).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.3.2.4 L'emprise au sol des constructions

Principes et objectifs de la règle

L'emprise au sol des constructions a pour objet de définir la surface maximale de terrain couverte par les constructions. Elle permet de limiter la densité du bâti sur un terrain et de favoriser les espaces libres. Le PLUi abandonne cette règle dans toutes les zones, sauf dans les zones UP, UVP, N et A, au profit du coefficient d'espace libre règlementé dans le chapitre 3 du règlement dédié à la nature en ville. En effet, pour accompagner la transition écologique du territoire, dorénavant le PLUi calcule la surface maximale du terrain couverte par les constructions non plus en fonction de l'emprise bâtie mais, à l'inverse, **à partir de l'emprise non bâtie, c'est-à-dire de l'espace libre.**

Cette nouvelle méthode de calcul permet de repenser la constructibilité d'un terrain davantage en fonction des espaces libres, végétalisés et de pleine terre et de donner ainsi plus d'importance à la nature en ville dans la conception des projets, dans l'objectif **de préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'ilots (orientations 1, 3 et du PADD), de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (orientation 3 du PADD).**

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones UVP, N et A**, le coefficient d'emprise au sol reste règlementé. La règle est conservée afin d'insister sur la nécessité de limiter l'emprise des constructions dans ces zones dont le caractère paysager et naturel est à préserver. Les coefficients d'emprise au sol sont généralement peu élevés permettant de **développer de nouveaux espaces verts ouverts au public de protéger la richesse du paysage et répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire et de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 1,3,5 et 7 du PADD).**

Dans la **zone urbaine UVP**, le coefficient d'emprise au sol maximum est inversement proportionnel à la surface totale du terrain : plus la surface est grande, plus le coefficient d'emprise au sol des constructions est faible, afin **de valoriser au maximum les atouts paysagers du territoire (orientation 7 du PADD).** Il est dans tous les cas compris entre 2 % et 10 % maximum de la superficie du terrain. Toutefois, dans le secteur **UVPL** dédié à des équipements sportifs, culturels et de loisirs, ce coefficient est porté à 15 % afin de permettre l'implantation de ces activités et équipements et de répondre à l'objectif de **renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire (et de promotion d'un maillage en équipements culturels et créatifs participant à la création du territoire de la culture et de la création (orientations 5 et 6 du PADD)**, tout en respectant le caractère vert et paysager de la zone**.**

Dans la zone naturelle N, l'emprise au sol des constructions est très réduite afin de préserver au maximum les espaces paysagers et naturels de la zone et de contribuer à la création d'espaces verts (**orientation 3** du PADD). Cette emprise est limitée cumulativement à 5 % de la superficie totale du terrain et 70 m² de surface de plancher au total. Dans le secteur N2000 correspondant aux zones Natura 2000, l'emprise au sol maximale des constructions est ramenée à 0,1 %. A l'inverse, l'emprise au sol maximale des constructions est plus élevée dans les secteurs de la zone N dont la vocation est de supporter certains usages spécifiques impliquant la possibilité d'accueillir davantage de constructions, tels que les cimetières dans le secteur Nc et les jardins familiaux dans le secteur Nj. Les constructions comportant un sous-sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N.

Une emprise au sol spécifique est également fixée dans les **secteurs Ns dédiés aux STECAL** et qui, suivant l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, sont des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées délimités au plan de zonage et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. En l'occurrence, il s'agit de pouvoir accueillir des équipements (le centre équestre de La Courneuve) ou des espaces dédiés à l'agriculture urbaine (à L'Ile-Saint-Denis) nécessitant d'adapter la règle d'emprise au sol afin d'assurer une constructibilité raisonnée de ces emprises dans le respect strict du caractère naturel de la zone, tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers. C'est pourquoi les emprises au sol maximales autorisées sont limitées à 10 % dans les secteurs NS1 et NS2, dont la surface totale est de 8,5 hectares, soit une emprise au sol cumulée maximale de 8 500 m² dans l'ensemble des deux STECAL. Dans le cas où la

construction serait implantée sur un terrain d'assiette plus vaste que le STECAL, ce pourcentage s'applique uniquement à la partie du terrain située dans le STECAL.

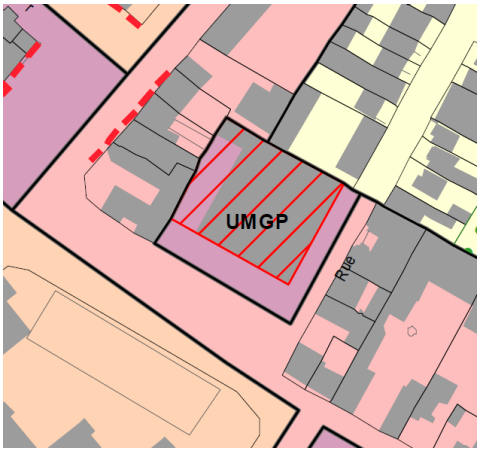
Dans la **zone agricole A**, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas règlementé. Cette règle souple permet de **protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (orientation 3 du PADD)**, les constructions n'étant pas ailleurs autorisées que sous condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de respecter le caractère de la zone**.**

Enfin, dans certaines **zones UP**, le coefficient d'emprise au sol applicable est repris de la règle des PLU antérieurs, qui jusqu'à présent règlementaient l'emprise au sol des constructions. La règle permet de maitriser la densité des constructions et favoriser la place de la nature en ville pour **garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (orientations 4 et 5 du PADD).**

Règle graphique : périmètre d'emprise au sol de 100%

Dans les périmètres d'emprise au sol à 100%, l'emprise au sol de la construction peut être de 100% à condition que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment (hors locaux techniques) soit occupée par une surface commerciale ou artisanale visant à renforcer et diversifier les commerces dans les centres-villes ou dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de NPNRU. En contrepartie, les toitures terrasses doivent être végétalisées en totalité (excepté locaux techniques et espaces de circulations nécessaires à l'entretien de la toiture).

L'instauration de périmètre d'emprise au sol maximal pour les rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux vise à faciliter de manière ciblée l'installation d'activités commerciales et artisanales en centre-ville et dans les quartiers NPNRU, notamment dans le cas de parcelles contraintes dans leur dimension. Cela permet donc de développer et densifier une offre commerciale et alimentaire de grande proximité en centre-ville, et ainsi de limiter l'usage de déplacements carbonés pour répondre aux besoins vitaux fondamentaux **(orientation 5 du PADD).**



Extraits du plan de zonage détaillé : périmètre d'emprise au sol de 100% à Saint-Ouen-Sur-Seine, afin de favoriser le développement de l'offre commerciale et alimentaire de proximité en centre-ville

4.3.2.5 La hauteur des constructions

Principes d'expression de la hauteur des constructions (Hf, Ht, par niveau) et objectifs

La hauteur des constructions a pour objet de limiter la hauteur maximale des constructions dans chaque zone en fonction du tissu existant et du caractère de la zone. La hauteur des constructions agit ainsi sur la densité des tissus urbains en précisant la volumétrie maximale des constructions en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières.

Cette règle vise ainsi à **modeler le paysage des villes et à préserver la mosaïque urbaine** caractéristique du territoire en recherchant une hauteur adaptée à chaque contexte urbain en prenant en compte les morphologies bâties existantes ainsi que les objectifs de préservation de la nature en ville. Ces dispositions contribuent à la mise en œuvre des objectifs de l'orientation 5 du PADD**.**

Le règlement du PLUi règlemente la hauteur maximale pour toutes les constructions, qu'elles se situent sur voie ou en cœur d'îlot. La hauteur est définie, parfois cumulativement, par les modalités de mesure suivantes :

- une hauteur de façade,
- une hauteur totale, correspondant au point le plus haut de la construction y compris sa toiture
- un nombre de niveaux,
- un gabarit sur voie.

Un certain nombre d'éléments architecturaux, définis par le règlement, sont exclus du calcul de la hauteur afin de faciliter la réalisation des projets (cheminées, édicules techniques, *etc*.) ou de favoriser leur performance énergétique (panneaux solaires, *etc*.).

A l'exception des zones UG, UVP, N et A, la hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines est toujours définie par une **valeur métrique**, correspondant généralement à la hauteur totale et à la hauteur de façade ; et par **un nombre de niveaux**. Cela a pour objectif de :

- Favoriser les projets architecturaux qualitatifs qui exploiteront les possibilités constructives dans les couronnements afin d'optimiser le foncier ;
- Favoriser la diversité architecturale tout en assurant un bon niveau de confort des logements, le nombre de niveaux ne pouvant pas être dépassé ce qui constitue la garantie d'une hauteur sous plafond généreuse.

Principes et objectifs du gabarit

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies le long desquelles les constructions sont implantées. Le règlement du PLUi introduit cette règle uniquement dans les zones mixtes afin d'adapter la hauteur des constructions au tissu urbain hétérogène de ces zones avec des voies aux largeurs variées. Cette règle contribue ainsi à **promouvoir un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes** (orientation 5 du PADD).

Cette règle permet également d'éviter l'effet « corridor », de favoriser l'ensoleillement des façades des constructions, d'améliorer l'habitabilité des constructions et plus largement d'assurer la qualité urbaine et architecturale des projets.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones urbaines UM, UMT, UMD et UE**, la hauteur maximale des constructions est définie par les règles cumulatives suivantes :

- un gabarit sur voie ;
- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Les hauteurs varient en fonction des différents tissus urbains des zones mixtes et de leur densité. Cela permet de conserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain, de valoriser des formes urbaines moins denses dans certaines zones, de préserver la mosaïque urbaine et de veiller à la complémentarité des modes de développement répondant ainsi largement aux objectifs de **l'orientation 5 du PADD « un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes ».**

Parmi ces zones, la **zone UM** a les hauteurs maximales les plus basses et favorise ainsi des hauteurs intermédiaires et des cœurs d'îlots aérés tandis que les **zones UMGP, UMD, UMT et UE** favorisent des hauteurs plus élevées dans les centres-villes, les pôles tertiaires ou le long des grandes voies structurantes du territoire.

Dans les **zones urbaines UH, UC et UA**, la hauteur maximale des constructions est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la hauteur maximale des constructions est basse. Cela contribue à préserver la volumétrie des pavillons existants et à **limiter le potentiel de densification du pavillonnaire et encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (orientation 4 du PADD).**

Dans la **zone urbaine d'habitat collectif UC**, la hauteur maximale des constructions correspond généralement à celle des constructions existantes caractéristiques de ce tissu urbain afin de poursuivre les politiques de renouvellement urbain et d'amélioration, du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et de répondre à la forte demande sociale de l'habitat (orientation 4 du PADD). Cette hauteur maximale peut être réduite dès lors que la construction jouxte une construction plus basse située dans une zone moins dense (UH ou UM). Cette disposition vise à **résorber les coupures urbaines et favoriser des transitions urbaines et architecturales de qualité** entre deux zones tout en préservant les qualités des tissus résidentiels moins denses tel que les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Dans la **zone urbaine d'activité économique UA,** la hauteur maximale est relativement élevée avec une exception faite pour les cheminées hautes. Cette règle permet de poursuivre la production de locaux d'activités et de densifier les zones d'activités tout en les modernisant (**orientations 9 et 10 du PADD**).

Dans les **zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, la hauteur maximale des constructions est limitée uniquement par la hauteur totale.

Dans la **zone urbaine UG**, la hauteur maximale des constructions est élevée permettant aux grands équipements et grands services urbains nécessaires au fonctionnement du territoire de s'implanter ou d'évoluer. Toutefois, cette règle ne s'applique pas au **secteur UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine afin de faciliter la rénovation de ce grand équipement sportif à fort rayonnement au sein du territoire. Plus globalement, ces règles permettent de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptés aux besoins des présents (orientation 5 du PADD), de veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national et d'améliorer l'offre sportive et de loisirs (orientations 5 et 6 du PADD). Cette règle ne s'applique pas non plus aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur UGm, correspondant au site militaire du Fort de l'Est.

Dans la **zone urbaine UVP et la zone naturelle N**, à l'exception de certains secteurs de la **zone UVP** destinés aux équipements culturels et de loisirs ainsi qu'aux ports urbains, la hauteur maximale des constructions est réduite afin de protéger la richesse du paysage, de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes et de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (orientation 3 du PADD).

Dans la **zone A,** la hauteur des constructions n'est pas règlementée. Cette règle souple permet de protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement, de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles et d'encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (orientation 3 du PADD).

Dispositions particulières à certaines parties du territoire

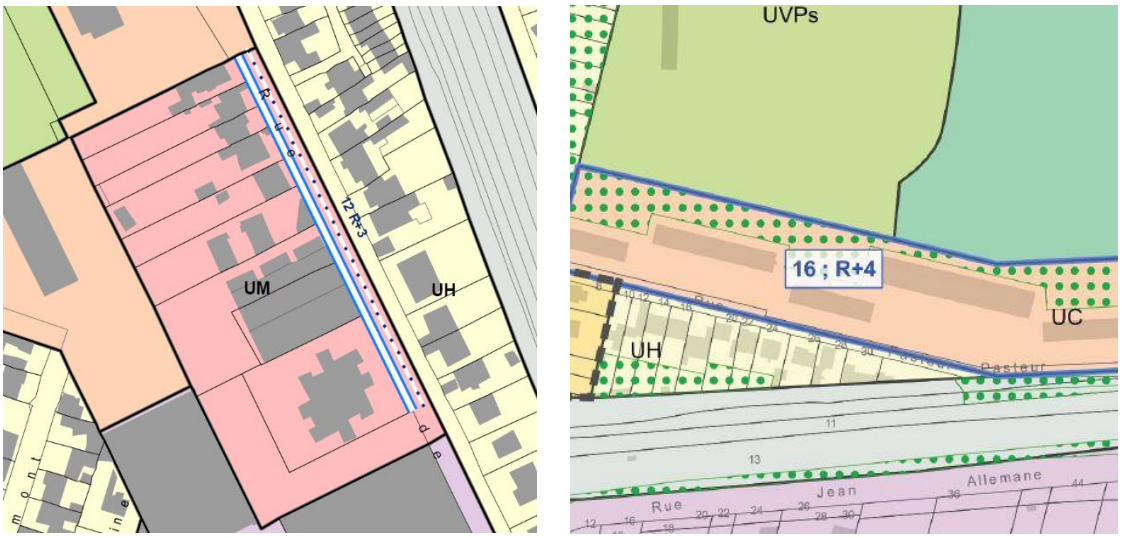
Les parties du concernés par le Plan de **Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI – partie 5.1.1 de l'Annexe 1 au dossier de PLUi) de la Seine (parties des communes de L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Epinay-sur-Seine) bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale autorisée par le règlement. Cette règle vise à assurer la prise en compte des prescriptions du PPRI dans les projets, en particulier celles relatives à la surélévation des rez-de-chaussée des constructions.

Par ailleurs, des règles de hauteur spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces

dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ».

Règles graphiques

Les règles graphiques, **la hauteur à l'alignement, et le périmètre de hauteur plafond**, permettent de moduler la hauteur totale et/ou le nombre de niveaux des constructions sur un ou plusieurs terrains en se substituant à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et de préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (orientation n°5 du PADD)



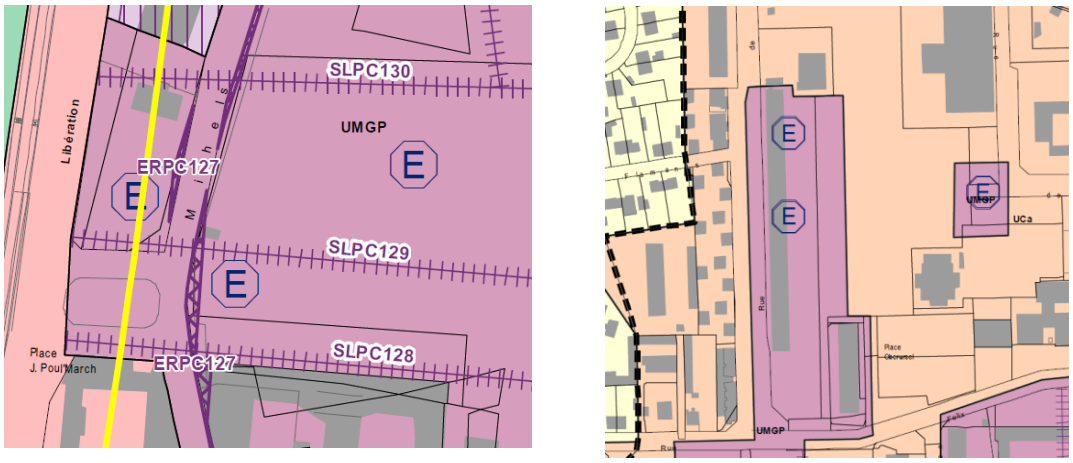
Extraits du plan de zonage : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Epinay-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain

Émergence

La règle graphique d'**émergence** permet de **rendre libre les hauteurs maximales** sur une emprise au sol de 400m² au maximum (hors espaces extérieurs type loggia ou balcons) pour les constructions à destination principale d'habitation, de bureaux ou d'hôtel. Des destinations différentes pourront être ponctuellement autorisées afin de permettre une mixité programmatique au sein des émergences et notamment d'activer les rez-de-chaussée (orientations n°5 et 7 du PADD). Les émergences sont repérées graphiquement à titre indicatif sur les unités foncières, et leur emplacement exact est libre sous réserve du respect des règles de morphologies définies au sein du chapitre 2 des règlements de zones relatives à *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* et *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*. Cette disposition permet donc une relative liberté sur l'implantation de l'émergence, tout en préservant les qualités de vues, d'ensoleillement et d'habitabilités des futures constructions. La limite de 400m² d'emprise au sol permet, quant à elle, de préserver le terrain d'une surdensification, tout en permettant la réalisation d'un volume capable d'accueillir les destinations autorisées.

Cette règle graphique permet :

- En vertu de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, d'adapter les règles volumétriques afin de permettre une meilleure intégration urbaine, dans le sens de **l'orientation n°5 du PADD**. Cela est particulièrement valable pour l'opération NPNRU du quartier d'Orgemont, dont le paysage urbain est caractérisé par une série de tour dont une IGH (Tour Obélisque) ;
- En vertu de l'article R-151-37 du code de l'urbanisme, de permettre des majorations des volumes constructibles à travers la densification en hauteur afin de réduire les consommations foncières en faveur de la pleine terre (**orientation n°1 du PADD**) tout en permettant la création de logements (**orientation n°4 du PADD**) et la densification de l'offre hôtelière (**orientation n°6 du PADD**).



Extraits du plan de zonage : à gauche, une émergence à Saint-Denis en front de Seine ; à droite, une série d'émergence à Epinay-Sur-Seine, dans le quartier d'Orgemont

Les règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (orientation 5 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ou pour les constructions et installations liées à certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise **à renforcer l'offre d'équipements publics existante et future (orientations 5, 6 et 8 du PADD).**

Majoration de gabarit et bonus de constructibilité pour mixité sociale

Majoration de gabarit

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée, est permis aux opérations qui étendent les surfaces de pleine terre sur leurs parcelles et créent des programmes de logement ou d'hôtel à partir du parc de bureaux vacants. En se fondant sur l'article R. 151-13 du code de l'urbanisme, cette règle alternative répond d'une part à des circonstances particulières ayant attrait au territoire et d'autre part aux orientations de **l'axe 1 du PADD « Transition écologique, santé et résilience : pour aborder l'avenir en confiance ».** Ce dépassement de la hauteur présente un pouvoir incitatif permettant de favoriser les opérations vertueuses pour l'environnement en réponse aux orientations du PADD, à l'orientation n°3 de la Politique Locale de l'Habitat « Construire une ville durable et résiliente » et aux problématiques spécifiques au territoire.

Premièrement, afin de garantir la mise en œuvre de l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques »**, la majoration de gabarit s'applique aux opérations de

réhabilitation de bâtiments de bureaux avec un changement de destination vers la sous-destination logement ou hôtel. Cette majoration permet d'inciter à la production de logements et d'hôtels en réhabilitation des constructions existantes plutôt qu'en démolition-reconstruction de façon à réduire de l'utilisation des matériaux neufs et la production de déchets de chantier. Cette exigence se retrouve également parmi les orientations principales de l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

L'application de cette majoration à la transformation de bâtiments de bureaux résulte d'un double constat. D'une part, le territoire connaît une forte augmentation de la vacance des surfaces de bureau, parmi les plus élevées en Île-de-France en 2023 : 22,4% contre 8,2% en moyenne régionale et 13,6% pour le croissant ouest parisien, qui inclue la Défense. D'autre part, la transformation de bureaux en logements de qualité, est une application de à l'**orientation n°4 du PADD : « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et celle en hôtel de l'**orientation n°6 : « Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre »,** lesquelles sont une réponse aux enjeux d'accès au logement des populations, à la décohabitation difficile observée sur le territoire (peu d'évolution de la taille des ménages) et au déficit d'hébergements touristiques formels. En outre, la transformation de bureaux en logements ou en hôtel est particulièrement complexe du fait des modes de construction de la majorité des bâtiments de bureaux construits sur le territoire dans les années 1990-2000 : l'épaisseur des bâtiments et les procédés constructifs (murs-rideaux, murs de refends porteurs conditionnant la forme des espaces, placement des gaines et distributions verticales, *etc*.) nécessitent des travaux d'adaptation relativement lourds et coûteux afin d'obtenir des logements ou chambres d'hôtel de qualité (multi-orientation, ventilation naturelle, grands logements, *etc*.). La majoration de gabarit doit ainsi permettre d'inciter à des projets de réhabilitation difficiles en octroyant de la surface de plancher supplémentaire aux porteurs de projets de façon à permettre l'équilibre financier des opérations et une conception facilitée des plans de logement/de chambres par la surface supplémentaire acquise. L'octroi de cet espace supplémentaire pour un projet de logement demeure soumis à des conditions de confort des logements créés cohérentes avec l'OAP Réhabilitation et construction neuve.

Deuxièmement, cette majoration peut être accordée aux opérations comportant une surface de pleine terre de 15 points supérieure à celle imposée par le règlement de zone. Cette disposition règlementaire incitative répond aux trois orientations de **l'axe 1 du PADD : l'orientation n°1 « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques », l'orientation n°2 « Garantir un urbanisme favorable à la santé » ; et l'orientation n°3 « La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville »**. Cette disposition se fonde sur l'observation d'un déficit d'espaces verts et de surface perméables sur le territoire, en particulier au sud de celui-ci (voir dans le Rapport de présentation : Diagnostic et Etat initial de l'environnement). En effet, les surfaces de pleine terre offrent des bénéfices réels à la protection de la biodiversité, à l'infiltration des eaux pluviales, au rafraîchissement et à la santé humaine par la préservation de sols sains

La majoration de gabarit permet un dépassement de la hauteur maximale dans la limite d'un étage supplémentaire, d'un dépassement de 4 mètres de la hauteur totale maximale et de 3 mètres de la hauteur de façade et d'un volume supplémentaire n'excédant pas 10% de la surface de plancher totale de la construction. Cette limitation permet d'éviter les émergences dénotant avec le paysage urbain, notamment dans les secteurs diffus, en cohérence avec les règles du Chapitre 4 du PLUi relatives à l'insertion urbaine des constructions. Un retrait est imposé aux constructions neuves dans ce même principe de cohérence. L'obligation de construction en attique ne s'applique pas aux surélévations de constructions existantes, afin de permettre à l'étage supplémentaire se prendre appui sur les structures porteuses du bâtiment existant et d'assurer une surélévation pérenne.

Bonus de constructibilité pour mixité sociale

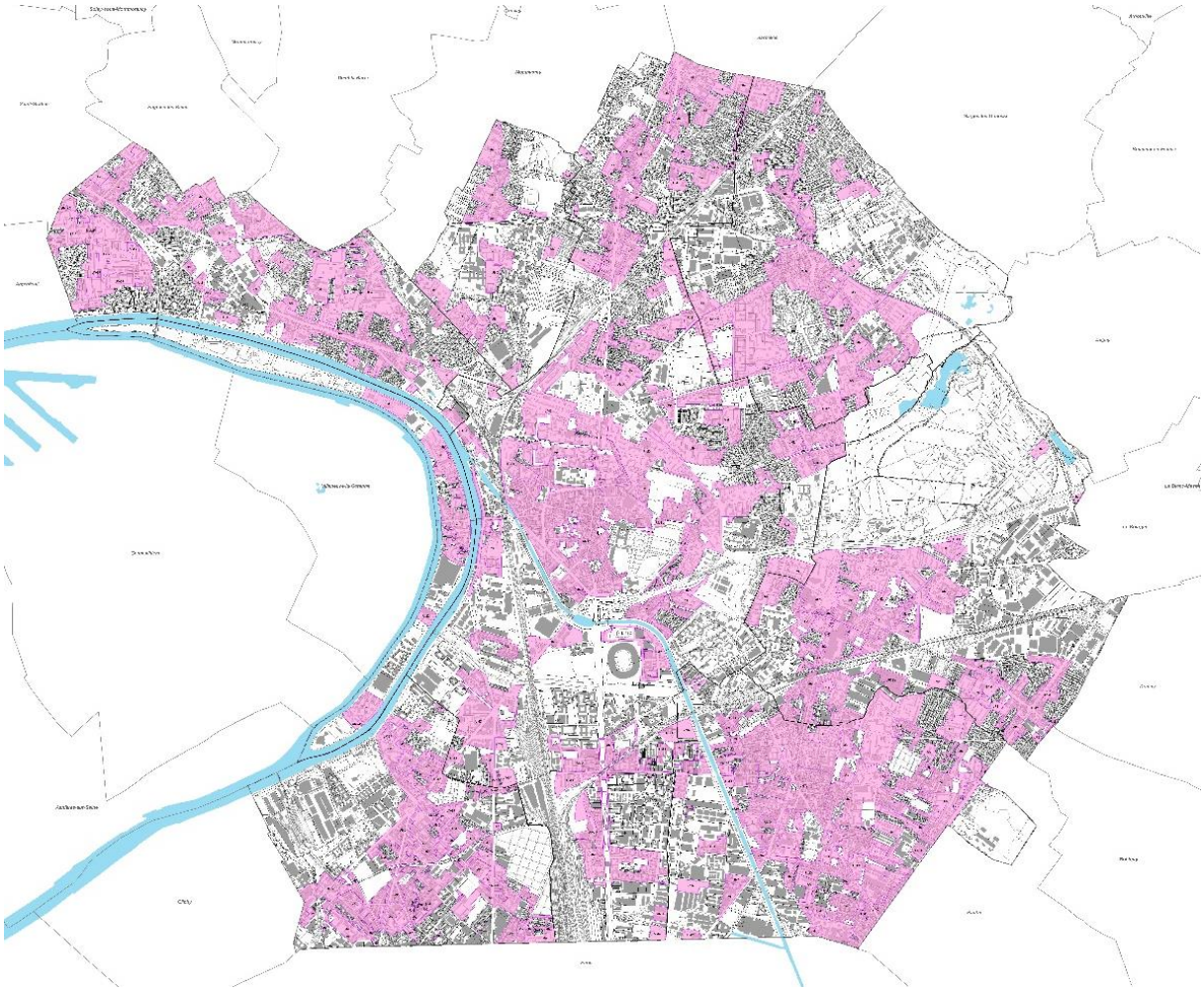
En vertu de l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité pour la construction de logements à caractère social est applicable aux constructions qui, dans des secteurs définis, participent au déploiement de logements à caractère social. Le bonus de constructibilité pour mixité sociale répondre à l'orientation **n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** et aux **deux premières orientations en matière de Politique Locale de**

l'Habitat (2022-2027) « Construire une ville attractive et équilibrée » et « Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire ».

Ce bonus de constructibilité doit permettre de favoriser des projets qui contribuent fortement à créer du logement à caractère social sur le territoire, permettant ainsi l'accès des catégories sociales moins favorisée à un logement locatif ou à la propriété. Ainsi, pour être éligible à ce bonus, le projet doit créer 50% de logements locatifs sociaux ou de logements en bail réel solidaire, permettant l'accès à la propriété sur critères sociaux, et ainsi de favoriser les parcours résidentiels ascendants.

Le bonus de constructibilité est exclusivement accordé à des projets situés dans les secteurs définis sur le plan des secteurs du bonus de constructibilité pour mixité sociale (document n°4-2-10) qui recouvrent des zones urbaines mixtes où la destination logement est autorisée, à l'exclusion des zones d'habitat pavillonnaire (UH) où les gabarits autorisés ne permettent pas à des opérations de logement à caractère social d'émerger.

La majoration de gabarit permet un dépassement de la hauteur maximale dans la limite d'un étage supplémentaire, d'un dépassement de 4 mètres de la hauteur totale maximale et de 3 mètres de la hauteur de façade et d'un volume supplémentaire n'excédant pas 10% de la surface de plancher totale de la construction. L'encadrement de ce dépassement (maximum 10% de la surface de plancher totale de la construction), couplé au seuil nécessaire de 50% de logements à caractère social pour bénéficier du bonus, ne permet pas que les logements supplémentaires créés outrepassent le rapport entre le taux de logements à caractère social et le total de logements de l'opération, conformément à l'article R. 151-37 6° du code de l'urbanisme. Pour préserver le paysage urbain, en cohérence avec les règles du Chapitre 4 du Règlement écrit, un retrait est obligatoire pour l'étage supplémentaire dans le cas des constructions neuves. Cependant, l'obligation de construction en attique ne s'applique pas aux surélévations de constructions existantes, afin de permettre à l'étage supplémentaire se prendre appui sur les structures porteuses du bâtiment existant et d'assurer une surélévation pérenne.



Plan des secteurs d'application du bonus de constructibilité (document n°4-2-10)

4.3.2.6 Les dispositions particulières aux terrains mitoyens de la zone UH

Les constructions implantées sur des terrains immédiatement voisins de la zone UH (pavillonnaire) font l'objet de règles d'implantation et de hauteur spécifiques. La hauteur des constructions est plafonnée le long de la limite séparative mitoyenne de la zone UH, et des règles de retrait spécifiques sont applicables. Ce retrait est encore renforcé dans les zones économiques (UA, UE) et dans la zone UG, afin d'assurer la mise à distance des constructions par rapport aux secteurs pavillonnaires.

Ces dispositions particulières visent à préserver l'identité urbaine et architecturale des zones pavillonnaires du territoire et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les différentes zones, en cohérence avec **l'orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité »** ainsi que **l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »,** afin que la densité des constructions nouvelles dans le diffus soit envisagée en cohérence avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain existant.

4.3.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement)

Les règles de nature en ville du PLUi de Plaine Commune répondent à de nombreux enjeux soulevés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Anciennement territoire de maraîchage aux portes de la capitale, Plaine Commune s'est largement urbanisé depuis la révolution industrielle accueillant de multiples activités servantes et productrices. Aujourd'hui, le territoire possède 76,1% de terres urbanisées, 19,8% d'espaces ouverts artificialisés et seulement 4,1% d'espaces naturels ou semi-naturels. Ces derniers étant très largement condensés sur la Seine et les deux parc départementaux Georges Valbon à La Courneuve et de L'Île-Saint-Denis. Ces éléments représentent

des éléments de nature remarquables dans un territoire urbanisé. La Seine constitue un corridor écologique majeur à l'échelle du territoire national, autant qu'elle est support d'activités économiques vitales pour la région parisienne. Les deux parcs départementaux sont eux classés en zone Natura 2000. Les terres agricoles ont presque disparu du territoire avec cependant des enclaves disséminées sur le territoire avec la préservation à proximité des Tartres et à travers un réseau important de jardins familiaux. Outre ces dynamiques locales, le territoire de Plaine Commune s'inscrit dans une échelle plus large d'effondrement majeur de la biodiversité, de mise sous pression des milieux naturels, d'exploitation du vivant à des fins anthropiques, de pollution et de changement climatique. Ces dynamiques impliquent, une disparition progressive des éléments de nature qu'il s'agisse de la faune et de la flore, mais aussi des espaces susceptibles de les accueillir alors même que la « ressource sols naturels » met plusieurs milliers d'années avant de pouvoir atteindre son plein potentiel de captation du carbone, de qualité du substrat pour l'épanouissement de la végétation, de circulation et d'abris des espèces, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre le risque inondation, etc.

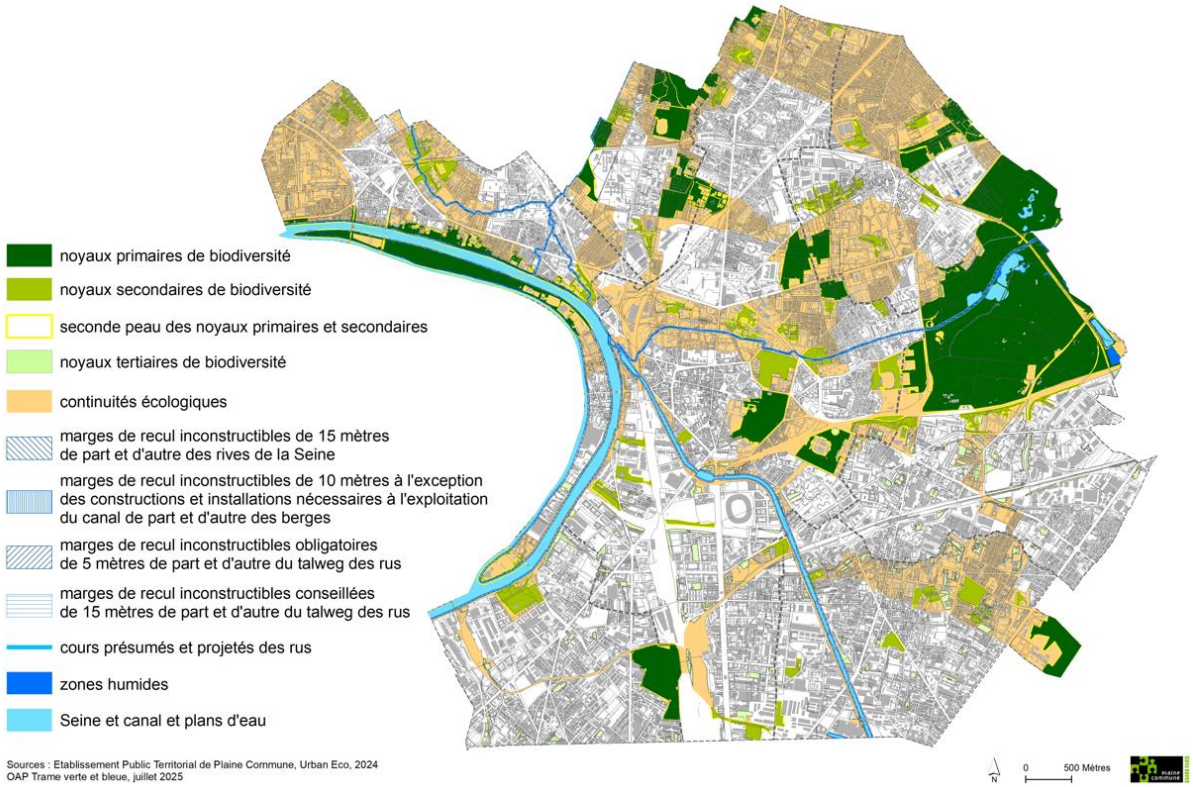
Au-delà de ces aspects purement naturels, la disparition des espaces de nature et végétalisé implique une perte leurs apports écosystémiques aux humains, particulièrement dans un contexte très urbanisé. Ainsi, une partie de la population de Plaine Commune ne bénéficie pas d'un accès satisfaisant aux espaces naturels et semi-naturels, particulièrement au sud du territoire. Ces espaces de nature qui pourtant possèdent de nombreuses vertus pour la santé humaine, la lutte contre le changement climatique, la qualité du cadre de vie et paysagère (épuration de l'air, rafraîchissement et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, ornementation, etc.).

Ces constats alimentent l'**axe I du PADD – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance** du Projet d'aménagement et de développement durables. Les règles inscrites dans les dispositions générales visent à redonner une place à la nature pour la nature afin que la biodiversité puisse être préservée et s'épanouir sur un territoire devenu très anthropisé en réponse à l'**orientation 3 du PADD** – **La place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville**. Elles visent aussi à s'appuyer sur cette nature pour s'adapter et atténuer les effets du changement climatique, notamment en rafraichissant la ville, en luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, en accentuant à l'échelle de Plaine Commune la captation carbone, ou encore en améliorant l'accès des populations à des espaces végétalisés de qualité comme l'exprime l'**orientation 1 du PADD – Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone en 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques**. Enfin, les règles disposées dans la partie nature en ville des dispositions générales visent à améliorer les facteurs de santé des populations en facilitant l'accès à des espaces de repos végétalisés, en s'appuyant sur la nature pour faire écran aux pollutions atmosphériques et sonores lorsque cela est pertinent, etc. Elles s'inscrivent dans l'**orientation 2 du PADD – Garantir un urbanisme favorable à la santé**.

Les règles de nature en ville sont structurées et pensées en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue. La cartographie de la trame verte et bleue est règlementaire (document 4-2-2). Elle permet de déterminer les exigences de pleine terre en fonction du contexte écologique du terrain notamment au regard du taux de pleine terre préexistant, de la proximité d'un noyau de biodiversité ou du passage d'une continuité écologique. L'OAP Trame verte et bleue complète le règlement en proposant des recommandations qualitatives et quantitatives adaptées à chacun de ces contextes écologiques.

Plan des secteurs d'application du bonus de constructibilité (document n°4-2-10)

Plan des secteurs d'application du bonus de constructibilité (document n°4-2-10)



Plan de la trame verte et bleue (document n°4-2-3)

Le fondement du chapitre 3 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune est de la nature en ville au cœur des projets d'aménagement et de construction du territoire. Le premier postulat est de considérer que la pleine terre est le support indispensable au maintien et au développement de la biodiversité et qu'elle est aussi l'outil le plus efficace pour rafraîchir la ville, capter le carbone et donner un accès à des espaces de nature qualitatifs aux populations résidentes et usagères du territoire. Le deuxième postulat est que c'est avant tout la pleine terre existante qui doit être préservée car celle-ci met des milliers d'années pour apporter son plein potentiel en matière d'apports environnementaux. Le troisième postulat est que l'approche environnementale et écologique doit être transversale en s'appuyant sur les espaces de la Trame verte et bleue, mais en s'appuyant aussi sur les projets urbains pour développer les continuités écologiques ou de nouveaux espaces relais de biodiversité (toitures végétalisées, développement d'espaces de gestions des eaux pluviales en pleine terre, limitation de l'imperméabilisation notamment du stationnement, etc.). L'ambition est de passer d'une logique de compensation à une logique d'addition. Il ne s'agit plus de produire de la pleine terre ou des pièces écologiques compensatoires (murs végétalisés, espaces libres sur dalle, toitures végétalisées), mais de produire de la pleine terre et des éléments complémentaires support de nature en ville et apportant au bioclimatisme des bâtiments.

4.3.3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Principes généraux d'aménagement des espaces libres et objectifs de la règle

Le règlement définit une approche emboitée des espaces non-bâtis des terrains, l'ambition portée par cette démarche est d'encadrer et de hiérarchiser ces espaces en fonction de leurs fonctionnalités écologiques existantes et à venir.

Les règles de nature en ville débutent par la présentation des règles qualitatives d'aménagement des **espaces libres**. Ils correspondent à l'ensemble des espaces non-bâtis. Ils incluent les espaces végétalisés, de pleine terre, mais aussi de stationnement et d'accès. Leur conception doit être adaptée aux caractéristiques du terrain, aux usages qu'ils reçoivent, et à la préservation des espaces

végétalisés et des plantations. Le coefficient d'espace libre fixe la proportion d'espace non-bâti sur le terrain, permettant ainsi d'obtenir le coefficient d'emprise au sol maximal.

L'ambition de ces règles qualitatives est de donner une vision globale de ces espaces, au regard du contexte du terrain et des éléments écologiques préexistants, afin de garantir une approche cohérente en matière de réduction des zones imperméabilisées et de gestion des eaux pluviales, d'optimisation du taux de pleine terre, d'apport paysager et de connexion aux autres espaces écologiques avoisinants. Les mesures sur la gestion des eaux pluviales y ont été élargies par rapport à la version précédent du PLUi afin d'apporter une réponse plus précise et plus adaptée en matière de lutte contre le ruissellement et de gestion à la parcelle. Ces mesures répondent à l'orientation 3 – la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville. L'ambition défendue à travers l'élargissement de ces mesures est aussi de répondre aux exigences de lutte contre l'artificialisation des sols sur un territoire très largement urbanisé.

En raison du caractère d'intérêt général de certaines installations et constructions du Grand Paris Express, celles-ci peuvent, en cas d'incapacité technique démontrée (circulation des flux de voyageurs, accessibilité, sécurité, *etc*.), dérogées aux règles d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre.

Principes généraux d'aménagement des espaces végétalisés

Viennent ensuite les **espaces végétalisés** qui correspondent aux espaces libres, y compris de pleine terre, non minéraux recevant une diversité de végétaux, concourant à l'amélioration de la biodiversité. Ils doivent être constitués à minima d'une épaisseur de terre de 90 centimètres afin de pouvoir garantir une certaine qualité de paysagement, de fonctionnalité écologique et concourir au rafraichissement d'été. Le coefficient d'espace végétalisé fixe la proportion d'espace végétalisé sur le terrain. Pour renforcer le fonctionnement écologique de ces espaces il a été précisé que tout projet comportant moins de 500 m² de ce type d'espaces devaient comporter à minima deux strates végétales et que ceux en comportant plus devaient à minima proposer trois strates végétales. L'idée est ici de produire des milieux écologiques plus complexe permettant d'apporter une plus grande diversité d'habitats et donc de permettre à une plus grande variété d'espèces animales et végétales de trouver refuge et se développer sur Plaine Commune.

Principes généraux d'aménagement des espaces de pleine terre

Les **espaces de pleine terre** correspondent aux espaces 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. Le coefficient d'espace de pleine terre fixe la proportion d'espace de pleine terre sur le terrain. Le développement de ces espaces est à privilégier dans la constitution des espaces non-bâtis afin de garantir une plus grande fonctionnalité écologique et d'augmenter la trame brune du territoire, en accord avec **l'orientation 3 du PADD** qui vise notamment au développement des sols vivants. Dans une logique de saut qualitatif, il est désormais demandé de développer ces espaces en connexion avec les espaces de pleine terre des terrains voisins et/ou de l'espace public. Cette démarche doit permettre notamment de renforcer les principes de continuité écologique inscrit dans la trame verte et bleue pour favoriser la circulation des espèces, d'améliorer l'efficience du rafraichissement produit par ces espaces en favorisant la circulation de l'air et d'améliorer l'accès visuel à la nature.

Afin de mieux permettre l'identification des espaces de pleine terre existants, une définition est ajoutée au sein du lexique des dispositions générales du règlement. Celle-ci a vocation à faciliter l'identification de la pleine terre déjà présente et favoriser sa protection. Elle se fonde sur la dernière photographie aérienne en date et c'est au pétitionnaire de démontrer que la pleine terre présente sur son terrain est présente depuis moins de dix ans.

Principes généraux d'aménagement de certains espaces libres ou végétalisés

Des précisions complémentaires sont apportées par le règlement afin d'encourager la végétalisation de certains espaces libres ou végétalisés spécifiques tels que les reculs à l'alignement des

constructions, les espaces sur dalle et les aires de stationnement. Une mention a été rajoutée sur la conception bas carbone et perméable ou semi-perméable de ces espaces, notamment afin de répondre à **l'orientation 1 du PADD** qui insiste notamment sur l'usage de matériaux de réemploi, biosourcés et géosourcés. Dans cette même logique et dans le cadre de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur et de préservation de la biodiversité, il est demandé d'employer des matériaux possédants un albedo et une inertie thermique adaptés. Ces matériaux doivent également permettre de protéger la biodiversité en limitant l'éblouissement des espèces animales, les reflets susceptibles de brûler la flore, etc. Les espaces de stationnement sont particulièrement ciblés car ils représentent de grandes superficies sur le territoire. Les exigences en matière de plantation pour ces dispositifs ont été accentuées en passant de 4 unités de plantation pour 50 m² d'espaces de stationnement créés à la plantation de 2 arbres de grand développement pour ces même 50 m². L'idée étant d'assurer une couverture végétale plus dense sur ces espaces propices au développement de l'effet de l'îlot de chaleur urbain. En outre, il est rappelé que ces espaces respectent la législation nationale en matière d'accélération de la transition énergétique et de développement des énergies renouvelables et de récupération. Cette démarche correspond à la volonté de Plaine Commune de traiter concomitamment les différents aspects des transitions en cherchant l'équilibre entre les différents besoins du territoire : réduction des émissions de gaz à effet de serre, transition écologique, transition énergétique, transition sociale et économique.

4.3.3.2 Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Conformément à l'article L.151-22 du code de l'urbanisme, la section 3.2 du règlement détermine des coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre applicables à l'ensemble des projets.

Règles générales

Dans l'optique de rendre effective et opérationnelle la trame verte et bleue du territoire, à la fois en protégeant l'existant et en lui conférant une valeur prospective, de nouvelles exigences de pleine terre ont été inscrites dans le règlement. Comme explicité en introduction de la justification des règles de nature l'ambition portée par l'axe I du PADD, particulièrement l'orientation 3, est de développer au maximum la pleine terre et de préserver au maximum celle qui existe encore sur le territoire, en rappelant notamment que c'est cette dernière qui possède les meilleures qualités écologiques.

Pour parvenir à une augmentation quantitative significative de la pleine terre sur le territoire, tout en assurant une approche qualitative qui garantisse l'amplification des éléments écologiques préexistant sans grever la faisabilité des projets d'aménagement et de construction, qui permettent de répondre aux besoins sociaux et économiques du territoire, plusieurs zones ont été définies au regard de leur caractéristiques environnementales.

Elles sont issues du travail de conception entrepris en 2015 pour la réalisation de la première Trame verte et bleue, et d'une mise à jour de celle-ci en 2024 avec l'accompagnement d'un bureau d'études spécialisé. Ce travail a ensuite été traduit à la parcelle, particulièrement pour la conception des continuités écologiques en s'appuyant sur une vision scientifique du taux de végétalisation et de la pleine terre, une photo-interprétation précise des éléments et une adaptation au regard des différents projets connus et réalisés sur le territoire entre la date d'émission de la photo aérienne (janvier 2024) et l'approbation du PLUi (2026).

Elles sont inscrites sur la carte de la Trame verte et bleue (document 4-2-3) et se déclinent de la manière suivante :

- les réservoirs de biodiversité (supérieurs à 53,3 hectares) et les noyaux primaires de biodiversité (supérieurs à 4,4 hectares). Ils sont au nombre de 14 sur le territoire. Ils font l'objet d'une protection maximale car ils correspondent aux pièces écologiques les plus fonctionnelles du territoire et les plus emblématiques notamment les parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon à La Courneuve inscrit à l'inventaire Natura 2000.

- les noyaux secondaires (supérieurs à 1 hectares et inférieurs à 4,4 hectares. Ils sont au nombre de 47. Ils font l'objet d'une protection relative qui n'interdit pas le projet mais permet de garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques.
- les noyaux tertiaires situés au sud du territoire (supérieurs à 2 500 m² et inférieurs à 1 hectare). Ces espaces spécifiques au sud ont été intégrés avec le même statut de protection que celui des noyaux secondaires présents quant à eux sur l'intégralité du territoire. Ils répondent à une logique d'équilibre territorial et de lutte contre la carence d'espaces de nature au sud du territoire. En effet, il s'agit de la partie la plus urbanisée du territoire et celle qui montre le plus de carence en matière de taux de végétalisation, de continuités écologiques, d'accessibilité aux espaces verts publics, etc. alors même qu'il s'agit de la partie la plus densément peuplée et la plus soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'objectif est ici d'offrir une prise concrète au déploiement de la trame verte et bleue en renforçant la protection de l'existant. La limite entre sud et nord du territoire a été déterminée au regard de l'analyse du taux de végétalisation à l'îlot proposé par l'atelier parisien d'urbanisme. Elle s'étire de la rue René et Isa Lefeuvre à L'Île-Saint-Denis jusqu'à l'extrémité est de l'A1 à La Courneuve en passant par la Confluence du canal, l'avenue Marcel Sembat et la N1 à Porte de Paris.
- les continuités écologiques sont notamment fondées sur le taux de végétalisation des parcelles et visent à relier les différents noyaux en fournissant des corridors de déplacement pour les espèces. Elles sont à la fois présentes et prospectives. Elles identifient les zones les plus faciles pour développer de la pleine terre, des alignements d'arbres ou de la désimperméabilisation afin de mieux connecter les noyaux. Ici encore, le territoire présente un déséquilibre entre des continuités quasiment effectives au nord et des continuités plus fines et plus prospectives au sud. L'ambition portée par le règlement en cohérence avec le PADD et l'OAP Trame verte et bleue est de faire émerger ces continuités en proposant des taux de pleine terre élevés.
- pour les noyaux secondaires et tertiaires, les exigences en matière de pleine terre sont les mêmes. Elles visent à ce que tous les terrains atteignent au moins 30% de pleine terre, mais aussi à ce que ceux qui en possèdent entre 30% et 50% conservent à minima le ratio qui est le leur avant le projet.
- afin d'amplifier la protection des noyaux primaires et secondaires, ces derniers sont dotés d'une seconde peau qui concernent toutes les parcelles qui leur sont contigües dès lors qu'elles ne sont pas séparées du noyau par une voie carrossable. Cette logique d'amplification est un atout fondamental pour à la fois permettre le développement de la trame verte et bleue, mais aussi pour apporter des aménités naturelles complémentaires aux quartiers voisins des noyaux (qualité paysagère, rafraichissement, circulation des espèces et connexion aux habitats, etc.). Elle impose un ratio de pleine terre plus élevé au projet avec la nécessité de produire la pleine terre vers le noyau.
- enfin, des règles générales sont mises en place afin de préserver l'avenir sur l'ensemble du territoire. C'est en ce sens qu'il est demandé sur l'ensemble du territoire aux parcelles possédant plus de 30% de pleine terre de conserver à minima un ratio de pleine terre de 30%.

Toujours dans cette logique de développement des sols de pleine terre il est rappelé qu'en cas de cumul des règles énoncées c'est le taux le plus élevés qui s'applique au projet.

Afin de privilégier une vision d'ensemble des grandes opérations d'aménagement et d'apporter en plus d'un volet quantitatif un aspect qualitatif, un taux unique de 35% de pleine terre est demandé aux opérations répondant à la liste de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Cette règle doit permettre, comme cela a été pratiqué à titre expérimental sur certains secteurs de mutualiser les objectifs de pleine terre afin de les localiser de manière pertinente pour amplifier un noyau ou pour développer une continuité écologique. C'est par exemple le cas du projet de renouvellement urbain du quartier Orgemont.

Certaines installations techniques notamment liées au réseau de transport du Grand Paris Express bénéficient de dérogation en matière d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre en raison de contraintes techniques particulières et du caractère d'intérêt général qu'elles supportent.

Règles alternatives

Des règles alternatives d'implantation peuvent aussi être utilisées dans les conditions définies par le règlement de zone afin de préserver au maximum la pleine terre existante.

De nombreuses règles qualitatives sont affiliées aux différentes zones de la trame verte et bleue décrites ci-dessus et sont explicités dans la justification des choix de l'OAP Trame verte et bleue.

Déclinaisons quantitatives par zone des ratios d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Les modes de calculs des coefficients d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre varient en fonction des caractéristiques et des enjeux associés à chacune des zones. A l'intérieur d'une même zone, ils peuvent varier en fonction de la taille et de la forme de la parcelle.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD**, les coefficients d'espace libre, végétalisé et de pleine terre sont fixés en fonction de la taille et de la profondeur des terrains. Plus le terrain est vaste et/ou profond, plus les exigences en matière d'espaces végétalisés sont accrues. Ces dispositions visent à la fois à :

- pouvoir être exigeant quant à la pleine terre et à la végétalisation des cœurs d'îlots dans le cas de terrains profonds et/ou vastes, qui comportent généralement des jardins en fond de parcelle ;
- ne pas obérer les possibilités de construire sur les terrains petits et/ou peu profonds.

Les catégories de terrains utilisées dans le règlement ont été définies à partir de l'analyse des caractéristiques morphologiques du parcellaire de Plaine Commune réalisée au cours du diagnostic.

Dans la zone UMT (mixte traditionnel), afin de s'adapter aux caractéristiques d'un tissu dense anciennement urbanisé et de permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, les exigences sont légèrement inférieures aux valeurs seuils des zones UM et UMD.

Il est à noter qu'en zone UMh seul les règles de pleine terre afférentes au règlement de zonage s'exercent, y compris pour les parcelles concernées par des objets de la trame verte et bleue. Ce choix est légitimé par le faible nombre de parcelles concernées et par la priorisation donnée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. En effet, cette démarche représente un enjeu fort pour la mise en sécurité des populations, l'amélioration de leur qualité de vie et leur santé. De plus, cette démarche doit permettre de favoriser la transition énergétique, ainsi que l'adaptation au changement climatique et à l'évolution des modes de vie, de logements obsolètes et dispendieux sur le plan énergétique. Cette démarche s'inscrit notamment dans la réponse à l'**orientation 4 du PADD – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité.**

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, les coefficients d'espaces libres, espaces végétalisés et espace de pleine terre sont établis en fonction de la bande de constructibilité principale et de la profondeur des terrains. Les règles diffèrent dans la bande de constructibilité principale et au-delà de celle-ci. Du fait de la faible artificialisation de ces tissus, il est demandé que les espaces de pleine terre soient équivalents aux espaces végétalisés, c'est-à-dire que l'ensemble des espaces végétalisés doivent être traités en pleine terre. Les exigences au-delà de la bande de constructibilité principale sont fortement accrues. Du fait de ces fortes exigences préexistantes, les ratios de pleine terre au sein des espaces identifiés de la trame verte et bleue locale ne sont pas augmentés au-delà de la bande constructibilité principale en zone UH. Cependant, ces mesures permettent de préserver le tissu pavillonnaire. Elles sont couplées à des mesures de lutte contre la division parcellaire afin de préserver les ambiances urbaines propres à ces tissus comme inscrit dans le PADD à l'**orientation 4 – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité** et dans l'**orientation 5** qui vise notamment à préserver une densité faible dans les secteurs pavillonnaires.

Dans les secteurs **UHj1** et **UHj2**, correspondant aux Cités-Jardins d'Orgemont et de Blumenthal la surface de pleine terre est fixée localement et indépendamment de la profondeur du terrain et de la bande de constructibilité principale. Cela permet en outre de **protéger et mettre en valeur la variété des formes et figures urbaines, notamment l'héritage historique et patrimonial des cités-jardins comme inscrit dans l'orientation 5 du PADD.**

La zone urbaine d'habitat collectif UC est caractérisée par une importante proportion d'espaces libres. Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont définis indépendamment des caractéristiques du terrain. **L'objectif est de protéger la proportion d'espace libre et d'en développer la végétalisation tout en introduisant une certaine souplesse, adaptée à la diversité de morphologie et d'implantation des grands-ensemble dans l'objectif de poursuivre l'effort de rénovation urbaine (orientation n° 4 du PADD – assurer l'accès à tous à des logements divers et de qualité).**

Dans les zones urbaines économiques UA et UE, les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont liés à la surface du terrain. Plus le terrain est grand, plus les exigences sont importantes. **L'objectif est de limiter l'artificialisation des sols de ces zones, caractérisées par une grande vulnérabilité au changement climatique, particulièrement en été** et d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère comme inscrit dans les orientations n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville) et n°10 (offrir aux activités économiques un cadre urbain accueillant et ouvert sur la ville).

Dans **la zone urbaine UG,** dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements, les coefficients sont adaptés aux caractéristiques et aux enjeux de chacun des secteurs :

- les infrastructures routières et ferroviaires sont marquées par une proportion importante d'espaces libres ; les espaces végétalisés sont équivalents aux espaces de pleine terre et correspondent aux délaissés d'infrastructures et aux talus à préserver ;
- le site du Campus Condorcet et de l'Humathèque à Aubervilliers (secteur **UGc et UGged**) répond aux enjeux de développement des espaces verts et de désimperméabilisation des terrains du sud du territoire. Les exigences en matière d'espace libre, espace végétalisé et espace de pleine terre sont accrues ;
- concernant les équipements aquatiques à venir (secteur **UGp**) et le projet du Stade Bauer (secteur **UGb**) et du fait des caractéristiques des terrains et des projets de réhabilitation ou de construction d'équipements sportifs spécifiques, le règlement fixe un taux plus faible d'espaces libres mais augmente ses exigences quant à la qualité de ces espaces libres qui devront être intégralement de pleine terre.

Ces dispositions ont vocation à permettre l'édification de projet au rayonnement métropolitain et à l'intérêt général fort. Un équilibre est donc proposé afin de faciliter leur émergence pour qu'ils puissent compléter rapidement les aménités offertes aux populations résidentes et usagères du territoire. Cette démarche s'inscrit dans la réponse aux ambitions portées par l'axe II du PADD – Pour une vie intense et sereine, particulièrement les orientations n°5 (développer des quartiers vivants et multifonctionnels), 6 (accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre) et n°8 (accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés).

C'est dans cette même logique et afin de répondre aux mêmes axes que les **zones urbaines UP** sont pensées. Ainsi, leurs coefficients de nature en ville applicables sont définis par zones, en lien avec les caractéristiques de chaque projet, afin de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement.

Les **zones UVP, N et A** ne sont pas concernées par ces coefficients. Compte tenu de leurs spécificités et afin de préserver leur caractère, le règlement définit uniquement le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions, le plus souvent très faible. L'ensemble des autres espaces doit répondre au caractère paysager, naturel et agricole de la zone afin de développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine. Ces zones servent aussi à préserver une majeure partie des noyaux de biodiversité identifiés dans cette trame verte et bleue. Elles s'inscrivent pleinement dans l'ambition de l'axe I du PADD –

Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance, et particulièrement les orientation n°2 (garantir un urbanisme favorable à la santé) et n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature).

4.3.3.3 Le coefficient de compensation de la pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Le coefficient de compensation de pleine terre vise à répondre à des contraintes techniques particulières (caractéristique du parcellaire, impératif géologique, densité bâti environnante, etc.) qui empêchent le porteur de projet de réaliser l'intégralité des objectifs de pleine terre qui lui sont demandés. Ainsi, lorsque ceux-ci ne sont pas réalisables, le porteur de projet peut utiliser des dispositifs de végétalisation alternatifs comme la végétalisation des murs ou de développer des espaces végétalisés sur dalle avec un substrat suffisant (90 cm) pour permettre aux arbres de grand développement d'être planté et d'obtenir plusieurs strates de végétalisation. Des ratios sont fixés en fonction de la valeur écologique de chacun de ces deux items.

Cependant, Plaine Commune considère que la pleine terre reste l'outil le plus à même pour créer des espaces végétalisés de qualité et permettre à la biodiversité de se développer à nouveau sur son territoire. Aussi, la compensation ne peut dépasser 25% des objectifs de pleine terre initiaux. Il s'agit donc d'un outil d'adaptation et non systématique. Dans le précédent PLUi, ce taux était à 50%, ce qui montre également l'ambition affichée par Plaine Commune pour aller plus loin sur la question environnementale. En outre, les toitures végétalisées qui faisaient auparavant parties des éléments intégrés dans le barème de compensation n'y participent plus dans ce nouveau PLUi. En effet, Plaine Commune considère que la marche à atteindre, pour proposer une transition écologique locale cohérente et vivable pour les populations résidentes et usagères, est élevée. Et pour y parvenir l'EPT considère que le développement des toitures végétalisées est un impératif qui n'a donc plus vocation à être une solution de recours, mais davantage systématisé. En outre, afin de préserver la trame verte et bleue, de lui donner corps et de l'amplifier, il est rappelé que le principe de compensation de pleine terre n'est pas applicable dans les espaces identifiés sur la carte (document 4-2-3). Cette règle répond aux ambitions de l'axe I du PADD et de ces trois orientations en favorisant la pleine terre comme outil central de réintroduction et de développement de la nature en ville.

Par soucis de cohérence, l'ensemble des éléments sur les toitures, qui étaient précédemment disséminés à plusieurs endroits du règlement, dont une partie au sein de la partie compensation de la pleine terre, ont été regroupés dans la partie 4 du règlement, relative à la qualité urbaine et architecturale des projets. Cela correspond également au fait que les toitures actives ne sont plus exclusivement réservées à la production d'une végétalisation, mais aussi d'énergies renouvelables et de récupération. Ces éléments sont justifiés dans la partie 4.4.4.4 du présent document.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le coefficient de compensation de la pleine terre est applicable dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone d'habitat pavillonnaire (UH) et de la zone d'activité (UA) :

- la zone urbaine d'activité économique UA est caractérisée par une sensibilité importante au réchauffement urbain. Le développement de sols non artificialisés représente un enjeu important pour limiter la vulnérabilité du territoire aux chaleurs d'été, d'atténuer les effets du changement climatique et d'adapter le territoire en cohérence avec l'axe 1 du PADD (Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance).
- la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH est caractérisée par une forte proportion d'espaces de pleine terre. L'enjeu est de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les arbres existants et de préserver le bien-être des populations. Cela répond ainsi à la fois aux orientations 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature) et 5 (développer des quartiers vivants et multifonctionnels) en demandant une forte surface de pleine terre et en préservant une faible densité dans ces secteurs.

Par ailleurs, dans les deux zones, la nature des constructions est peu propice à la réalisation ou à la pérennité de certains dispositifs de végétalisation tels que les murs végétalisés.

4.3.3.4 La végétalisation

Le coefficient de densité végétale, principes et objectifs de la règle

Le coefficient de densité végétale (ou unités de plantation) consiste à fixer un nombre minimal d'unités de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés. Afin de permettre à chaque projet de définir sa propre approche paysagère, il est proposé plusieurs types de plantations, à plus ou moins grand développement, correspondant chacun à un nombre plus ou moins grand d'unités de plantation. Comparativement au PLUi précédent, la surface minimale de pleine terre demandée pour chaque type de plantation a été réduite pour correspondre au standard des fosses pour arbres de grands développement disposées dans l'espace public qui mesurent usuellement 9m² comme cela peut être le cas à Paris et Montpellier. Afin de garantir une approche multistrate et la plantation d'arbres qui apportent davantage de fraîcheur et d'ombrage, la part des buissons est contenue à 25% des plantations exigées. Cependant, le porteur de projet peut cumuler en développant une strate buissonnière en même temps qu'une strate arbustive ou arborée afin de multiplier les habitats pour la biodiversité.

Au même titre que pour les autres règles de nature en ville, le choix des espèces à planter est orienté vers des plantes adaptées au contexte local et au changement climatique. L'ambition est de développer une végétation capable de résister aux évolutions climatiques, mais aussi de protéger les espèces adaptées au contexte local en limitant la compétition avec les espèces invasives, dont certaines ont de fortes capacités d'adaptation et peuvent déstabiliser certains équilibres écologiques. En conséquence, l'implantation de ces dernières est interdite en se fondant sur les recherches de l'Agence régionale de la biodiversité, mais aussi le travail de Plaine Commune à travers son Plan Arbres 2030. Les listes produites par les deux instances sont annexées au présent PLUi. Elles indiquent à la fois les espèces pertinentes à planter, celles déconseillées et celles qui peuvent poser d'autres problématiques. Le PLUi permet l'implantation des espèces allergènes, mais propose une approche qui incite à la précaution, afin de réduire les impacts de ces espèces qui accentuent la dégradation de la qualité de l'air et alimentent les risques pour la santé humaine. Ces éléments répondent à l'orientation n°3 du PADD (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville).

Déclinaison de la règle selon les zones

Le nombre d'unités de plantations exigé est harmonisé à 10 unités pour 100 m² d'espaces végétalisés pour les zones UMGP, UM, UMT, UMD, UC, UE, UG et UGCHU. Il s'agit d'une augmentation d'à minima deux unités pour chacune de ces zones à l'exception de la zone UE qui en devait déjà 10 dans le précèdent PLUi. Cette démarche vise à augmenter les demandes en matière d'environnement et à intensifier la végétalisation du territoire afin d'accentuer la réponse au changement climatique, mais aussi d'offrir davantage d'habitats pour la biodiversité en répondant à l'axe I du PADD (Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir en confiance) et particulièrement les orientations n°1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques) et n°3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville).

Dans les zones urbaines résidentielles UH ce taux est ramené à 6 unités de plantation (au lieu de 5 dans le présent du PLUi) afin de permettre une certaine flexibilité de plantation et d'usages dans les jardins pavillonnaires.

En revanche, concernant les **zones urbaines économiques UA**, qui représentent des espaces fortement minéralisés, où la végétalisation est prioritaire et où les espaces végétalisés présentent souvent des usages limités, le coefficient de densité végétal atteint 10 unités de plantation pour les terrains de moins de 10 000 m² et 16 unités de plantation (soit une de plus que précédemment) lorsque la surface du terrain dépasse 10 000 m².

Du fait de leur caractère très paysager et de la volonté de l'amplifier, les zones UVP doivent quant à elles fournir 12 unités de plantation.

Concernant les zones urbaines de projet UP, les unités de plantations sont applicables en fonction des différents règlements de zones, dans le but de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Il s'agit ici de trouver l'équilibre entre les différents objectifs du PADD, notamment afin de répondre à l'axe 2 (pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire).

Les zones naturelle N et agricole A ne sont pas concernées par le coefficient de densité végétal, ce dernier ne pouvant être règlementé compte tenu de l'absence de règle fixant le coefficient d'espaces végétalisés dans ces zones. En effet, il s'agit de zones largement protégées au titre du règlement, mais aussi de leur appartenance à la trame verte et bleue. Ces espaces déjà fortement végétalisés ont vocation à le rester.

En outre, il est maintenant demandé au sein de toutes les zones de fournir au moins un arbre de grand développement, alors que les exigences étaient plus hétérogènes précédemment et qu'il était majoritairement demandé des arbres de moyen développement. Cette démarche poursuit la même logique que l'évolution à la hausse du nombre d'unités de plantation demandé.

Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation

Le règlement du PLUi précise la définition de l'arbre afin d'améliorer l'instruction des demandes d'abattage et pour favoriser la préservation des sujets. Tout végétal possédant un tronc unique ou en cépée (addition de la circonférence des troncs) de minimum 10 cm de circonférence à 1 mètre du sol est considéré comme un arbre.

En outre, le règlement identifie les éléments du patrimoine arboré : des arbres d'intérêt et des arbres remarquables en leur appliquant des statuts et des modalités d'abattage différents. Cette démarche s'inscrit dans le respect du code de l'urbanisme et de l'article L.151-23 et permet d'apporter des nuances au regard des aménités apportées par certains arbres, de leur qualité paysagère, de la rareté de leur espèce, etc.

Principe de préservation

La règlementation sur l'abattage des arbres et leur compensation est renforcée afin de la rendre plus dissuasive et d'éviter au maximum les abattages, comme inscrit dans le Plan Arbre 2030. L'ambition est notamment de renforcer la transition écologique du territoire suivant l'axe 1 du PADD.

Principes généraux

Ensuite, le PLUi rappelle les principes généraux d'abattage et de compensation des arbres. L'abattage des espèces invasives s'inscrit dans le même barème de compensation que pour les autres espèces. En effet, en dépit du fait que ces arbres ne soient pas locaux, ils peuvent tout à la fois être remarquables ou d'intérêt, et fournir des aménités importantes pour les populations du territoire.

Toujours dans l'optique de limiter le recours à l'abattage, mais aussi de développer plus largement la canopée sur le territoire, il est aussi précisé que les arbres replantés en compensation des abattages ne peuvent compter dans le coefficient de végétalisation des projets. De plus, afin de maintenir le taux de canopée communal et au regard de l'importance des projets du Grand Paris Express et donc du risque d'abattage massif, il est demandé dans le cadre de ce projet de replanter les arbres de grand développement sur la même commune.

Abattage et compensation pour raisons phytosanitaires et de sécurité des personnes

Comme tout élément vivant, les arbres peuvent faire l'objet de difficulté phytosanitaire ou devenir dangereux pour les personnes et les biens. Dans un cadre strict, et sous réserve des diagnostics phytosanitaires, les arbres peuvent être abattus pour ces raisons afin de protéger les personnes ainsi que le cas échéant limiter les propagations de maladie entre les arbres, etc. L'abattage d'un arbre pour ces raisons entraine une compensation d'un arbre équivalent. En raison de leur spécificité et de leur caractère patrimonial, paysager, écologique, les arbres remarquables sont compensés par 3 arbres équivalents. De plus, leur abattage n'est autorisé que pour ces raisons phytosanitaires et de sécurité des personnes.

Abattage et compensation pour raison de projet

Afin de permettre la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs en matière de création de logements et d'emplois tout en respectant la préservation des arbres, l'abattage d'arbres pour projet est autorisé sous réserve d'une compensation. Ainsi, si un arbre est abattu pour raison de projet, il doit être compensé par trois arbres équivalents. Les arbres d'intérêt ne peuvent être abattus que dans le cadre de projets où l'intérêt général a été démontré.

Certains secteurs du territoire sont écologiquement plus sensibles ou possèdent un intérêt spécifique en matière de développement des continuités écologiques ou d'éléments écologiques tels que les noyaux de biodiversité. Dans ces espaces, afin d'assurer leur consolidation et de limiter les atteintes, la compensation est amplifiée à 4 arbres équivalents replantés suite à un abattage, dès lors que plus de 10 arbres ont été abattu. Cette démarche a vocation à réduire les risques d'abattage massif au sein des espaces de la Trame verte et bleue. Une dérogation à cette dernière règle existe pour le secteur UGtc pour lequel la compensation est identique au reste du territoire même dans les espaces de la Trame verte et bleue. Elle répond à l'intérêt général du projet du tramway T8 et à la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui est intégrée dans la présente révision.

Périmètres de compensation

Le périmètre de compensation vise à favoriser une réimplantation des arbres abattus d'abord à proximité de la zone de projet. L'ambition est de préserver au maximum l'indice de canopée et le taux de végétalisation à proximité immédiate, mais aussi de maintenir pour chaque commune ces deux indicateurs. Lorsque la compensation n'est pas envisageable par la plantation des arbres demandés, le porteur de projet paye l'établissement public territorial pour que celui-ci puisse réaliser cette compensation.

Transplantation des arbres situés sur l'espace public

De manière très restrictive et seulement sur l'espace public, afin d'éviter l'abattage, certains arbres peuvent être transplantés. Cette possibilité n'est ouverte que pour les arbres qui ne sont pas reconnus comme remarquables ou d'intérêt. Pour les arbres d'une circonférence de tronc de moins de 0,6 m à 1 mètre du sol, cette transplantation ne donne pas lieu à une compensation. Si le tronc de l'arbre possède une circonférence de plus de 0,6 m à 0,8 m à 1 mètre du sol celui-ci peut être transplanté, mais est nécessairement compensé par un arbre équivalent Au-delà de 0,8 m de circonférence pour le tronc à 1 mètre du sol, la transplantation est compensée par trois arbres équivalents replantés. L'enjeu étant de se prémunir du risque de non reprise de l'arbre Cette pratique délicate n'est pas encouragée et est soumise à accord du gestionnaire de la voirie, elle doit permettre d'ouvrir une option supplémentaire pour sauvegarder les espèces déjà présentes sur le territoire. Elle est encadrée dans sa temporalité.

4.3.3.5 Les règles alternatives

Le PLUi propose des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux spécificités du projet lui-même, aux caractéristiques du site, à la configuration du terrain d'assiette. Il est alors possible de déroger à la règle générale des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 de la Partie 1 du règlement, lorsque la construction nouvelle fait face à des situations particulières définies par le règlement. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations et dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux trouver les équilibres entre les différentes orientations portées par le PADD et de répondre à d'autres objectifs majeurs tels que :

- l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieur et le développement du bioclimatisme ;
- la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- la préservation de la santé des populations et la diminution de leur exposition aux sources de pollutions atmosphériques et sonores ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la préservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou végétal.

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ainsi que pour certains services urbains présentant des contraintes techniques spécifiques, telles que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise à porter les ambitions multiples et différenciées du PADD afin d'assurer les équilibres entre transition écologique, santé des populations et développement territorial. Elles permettent de favoriser l'émergence des projets d'intérêt général qui permettront de désenclaver le territoire et de réduire les déplacements carbonés (orientation n°8) ou encore le développement de la multifonctionnalité des quartiers réduisant les besoins en déplacement et favorisant le vivre-ensemble (orientation n°5).

4.3.3.6 Les règles graphiques

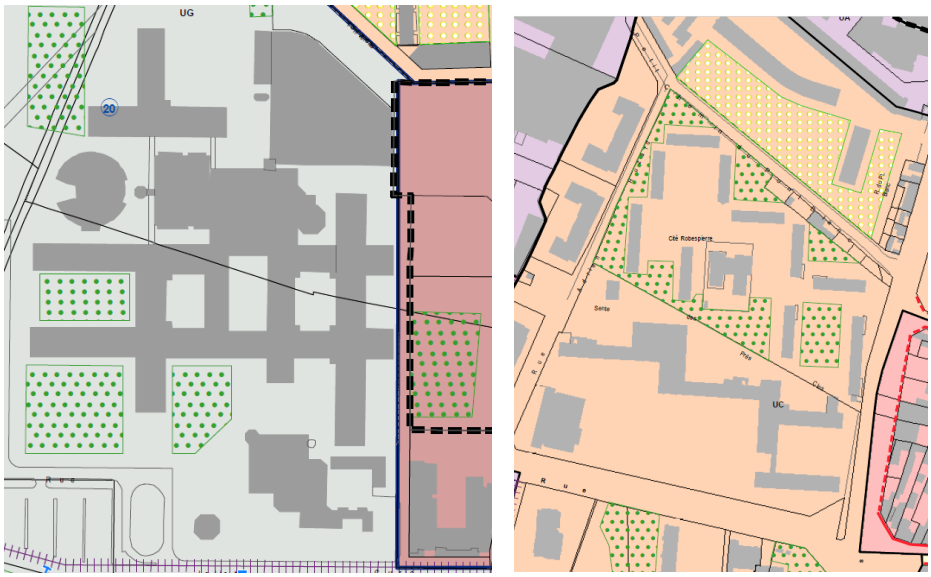
Le règlement graphique introduit des protections localisées pour les espaces et éléments végétalisés remarquables, conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme. Ces règles graphiques permettent une identification fine et des dispositions adaptées localement à l'usage et l'importance de ces espaces. Elles sont complémentaires des dispositions du règlement écrit et des dispositions de la trame verte et bleue.

Les Espaces végétalisés à préserver (EVP)

Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont des espaces non-bâtis identifiés au plan de zonage détaillé afin qu'ils soient protégés et maintenus sur le territoire, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ils visent à **préserver la proportion d'espace végétalisé du territoire tout en permettant leur évolution** dans l'objectif de préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville (orientation n°3), et particulièrement la préservation et le développement de la pleine terre au regard de ses fonctions support de la biodiversité.

Ils font l'objet d'une protection souple, c'est-à-dire que la configuration de ces espaces peut évoluer à condition que toute surface végétalisée aliénée soit restituée sur le terrain ou que son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante soit maintenue ou renforcée.

Les aires de stationnement y sont interdites.



Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les espaces verts de la cité d'habitat collectif Robespierre à Aubervilliers

Les Espaces Végétalisés des Ensembles résidentiels (EVPr)

Les espaces végétalisés des ensembles résidentiels (EVPr) sont identifiés aux plans de zonage détaillés afin qu'ils soient pris en compte dans les stratégies d''aménagement des grands ensembles

d'habitation collectif du territoire au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Ils concernent principalement les zones résidentielles, notamment les quartiers de renouvellement urbain, les quartiers pavillonnaires et les secteurs mixtes. Ils visent à développer des quartier vivants et multifonctionnelles (orientation n°5 du PADD) et particulièrement la programmation d'espaces verts dans ces quartiers.

Cette règle graphique spécifique offre une protection plus souple que celle liée aux EVP, afin de rendre possible le réaménagement de ces espaces et leur évolution dans le cadre des projets d'ensemble de renouvellement urbain (NPNRU notamment). Sont permis l'implantation de construction nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des lieux, la réalisation de cheminements doux ou d'aires de jeux. Ils peuvent aussi faire l'objet d'une reconfiguration à condition qu'ils soient compris dans un projet paysager d'ensemble. Comme pour les EVP, les aires de stationnements y sont interdites.



Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EVPr dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et, à droite, EVPr le quartier Pierre Sémard à Saint-Denis

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés sont définis en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, constitue la protection la plus stricte : toute coupe ou abattage est soumise à une autorisation de défrichement et à la stricte condition que ces actions ne soient pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Cette règle vise à remettre en valeur les grands éléments de paysage (orientation 7 du PADD) et à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (orientation 1 du PADD).



Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EBC (trame verte) dans le parc départemental de L'Ile Saint-Denis et à droite, les remparts du Fort de la Briche à Saint-Denis

4.3.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions (chapitre 4 du règlement)

Conformément aux articles L151-18, le chapitre 4 du règlement établit des prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions en règlementant :

- L'insertion du projet
- La qualité environnementale des constructions
- La qualité architecturale et l'aspect des constructions (rythme, façade, devanture commerciale, balcon, matériaux et couleurs)
- Les clôtures
- Le patrimoine bâti

Ces règles permettent une bonne intégration des constructions dans un contexte urbain local et, afin de ne pas réduire la production de formes urbaines actuelles au pastiche, autorisent une expression architecturale et paysagère libre et contemporaine si elle permet d'atteindre l'objectif d'insertion et de qualité recherché.

La mise en place des règles de ce chapitre contribue à la **garantie d'une expérience enthousiasmante de l'espace public**, en préservant et mettant en valeur le patrimoine bâti et le paysage urbain (**orientation n°7 du PADD**). Appliquées à l'habitat, ces règles garantissent aussi **l'accès à des logements divers et de qualité (orientation n°4 du PADD)**. Enfin avec l'attention accrue à la qualité environnementale et la durabilité des constructions, la prise en compte de leur impact sur le changement climatique, les règles de ce chapitre doivent aussi contribuer à **accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques (orientation n°1 du PADD).**

4.3.4.1 L'insertion du projet

Ces dispositions visent à protéger les éléments constitutifs du paysage urbain, en assurant que les projets de construction n'entravent pas les qualités des contextes urbains dans lesquelles ils s'insèrent par un gabarit disproportionné, une implantation inadaptée à la topographie, une écriture architecturale en disharmonie ou pastichée, une obstruction visuelle des éléments emblématiques avoisinants ou la suppression d'éléments paysagers et/ou végétalisés de qualité.

Afin d'appliquer l'**orientation n°7 du PADD**, ces dispositions doivent permettre de ne pas rendre l'expérience de l'espace public désagréable pour les populations, et autorisent l'innovation architecturale tant qu'elle est construite en dialogue avec l'existant.

Ces dispositions sont écrites en cohérence avec les avis rendus par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-Saint-Denis, et sont également portées dans les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve, Paysage et Mise en valeur patrimoniale.

4.3.4.2 La qualité environnementale des constructions

En application de l'**orientation n°1 du PADD « Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques » et de l'orientation n°5 « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels »**, le règlement porte les exigences suivantes en termes de qualité environnementale :

- une conception bioclimatique qui permette la sobriété énergétique en s'adaptant aux apports solaires en été en hiver (orientation des bâtiments, des baies et ouvertures pour la ventilation), en privilégiant des formes réduisant les ponts thermiques (formes simples et compactes).

- une conception qui réduise les déchets de construction sur toute la durée de vie de la construction : les modes constructifs dits réversibles et adaptables permettent à un bâtiment de changer de destination sans entreprendre de travaux conséquents et produisant des déchets, ils sont donc à privilégier. Par ailleurs, pour anticiper une éventuelle destruction, l'assemblage et la mise en œuvre des matériaux doivent anticiper leur réemploi, leur réutilisation et leur recyclage, c'est-à-dire respecter des objectifs de démontabilité, réduisant encore une fois les risques de pertes et de déchets.

- L'intégration dans les constructions de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau et en énergie : la conception du projet intègre des dispositifs de productions d'énergies renouvelables et de récupération ainsi que de récupération d'eau de pluie, de façon à réduire les besoins énergétiques du bâtiment sur toute sa durée de vie. La conception à la source permet aussi de réduire les surcoûts et déchets liés à une installation ultérieure de ce certains types de dispositifs.

Ces dispositions visent à porter une ambition architecturale forte constitutive d'un territoire d'audace et d'expérimentations.

4.3.4.3 La qualité architecturale et l'aspect des constructions

Volumétrie et rythme du bâti

Les principes de volumétrie et de rythme du bâti visent à favoriser la bonne insertion du projet dans le contexte urbain (aspect et implantation des constructions voisines, forme urbaine de la voie etc.). Il s'agit de **principes d'épannelage** (perception des masses simplifiée) ou de **ruptures architecturales** (failles, percements, retraits, changement de matériaux, de traitement de la toiture etc.), favorisant des rythmes et une volumétrie des constructions adaptée à l'échelle générale des constructions voisines.

Matériaux et couleurs

Les prescriptions relatives aux choix des matériaux et des couleurs **favorisent la bonne insertion et l'harmonie d'ensemble des constructions dans son environnement**. Elles permettent également de privilégier des **matériaux de qualité pérennes** et capables de conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps, en application de l'orientation n°7 du PADD « garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public » et de l'orientation n'°4 « garantir l'accès de tous à des logements divers et de qualité ».

D'une part, ces dispositions visent à la fois à prendre en considération **les matériaux et l'aspect des constructions existantes voisines dans un souci d'harmonie et d'insertion paysagère**. Sans viser à promouvoir le mimétisme, les règles relatives aux matériaux apparents et couleurs invitent à rechercher une cohérence stylistique avec les constructions existantes voisines, sans pour autant mener à l'uniformisation.

D'autre part, les prescriptions entendent aussi à favoriser l'usage des **matériaux** dont la mise en œuvre prend en compte l'impact sur le changement climatique et permettant aux constructions d'améliorer leurs performances, ce en application de **l'orientation n°1 du PADD : Accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques.** Le règlement demande à ce que le choix des matériaux prenne en effet en compte les émissions de carbones produites lors de la fabrication du matériaux (sa transformation notamment) et son acheminement : les matériaux locaux, issus de l'économie circulaire, géosourcés et biosourcés sont par conséquent privilégiés puisque leur choix implique moins de libération de gaz à effet de serre. L'utilisation de matériaux de l'économie circulaire (réemploi, réutilisation, recyclage), tel que du béton recyclé en granulat, permet d'allonger la durée de vie d'un matériau et de la substituer à un matériau neuf, dans la production aurait été source d'émissions de carbone importantes (tel que le ciment). Ces exigences s'appliquent également aux matériaux d'isolation. Ces dispositions sont cohérentes avec le soutien au développement de l'économie circulaire dans le secteur de la construction développé par l'EPT et traduit dans la Charte économie circulaire de Plaine Commune.

Dans la poursuite encore des objectifs de confort du logement (**orientation n°4** du PADD), de la protection de la santé des habitants (**orientation n°2**) et de réduction de l'impact sur le changement climatique et de l'atténuation de son impact (**orientation n°1**), il est également demandé que la conception des bâtiments, notamment par leurs couleurs, réduise l'effet d'ilot de chaleur urbain ainsi que l'absorption de la chaleur produite par le rayonnement solaire. C'est pourquoi les couleurs sombres sont fortement déconseillées, en raison de leur faible albédo.

Traitement des façades

Les principes de traitement des façades visent à respecter **une harmonie d'ensemble** avec les façades des constructions du tissu environnant sans toutefois favoriser une trop grande monotonie en particulier le long des voies et des emprises publiques où les façades doivent contribuer **à animer le paysage urbain de la rue.** Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des **motifs architecturaux et patrimoniaux**, l'aspect et la qualité des façades avec des règles relatives à la composition, les travaux de restauration, les réseaux et équipements ou encore le traitement des arbres sur voie.

Devantures commerciales

Les principes de traitement des devantures commerciales visent à respecter leur bonne intégration dans le paysage urbain sans qu'elles ne dénaturent le caractère de la zone ou l'identité urbaine d'un quartier du territoire. Ces devantures doivent être pensées en accord avec l'architecture des façades qui les supportent et adaptées à la typologie du bâti afin de ne pas dénaturer l'identité du quartier ou de la rue, tout en permettant de répondre à leur fonction commerciale. La règle relative aux enseignes renvoie au règlement local de publicité intercommunal (RLPi), annexé au PLUi.

Les règles relatives aux devantures commerciales visent à marquer et animer les socles des constructions afin de **garantir une expérience enthousiasmante de l'espace public (orientation n°7 du PADD**).

Balcons et loggias

La profondeur minimale des balcons et des loggias est règlementée afin de favoriser une diversité d'usage et le bien-être des populations en offrant des **espaces extérieurs privatifs et des conditions d'habitat satisfaisantes à tous (orientation n° 4 du PADD).**

4.3.4.4 Traitement et usage des toitures

Les principes de traitement des toitures visent à respecter une harmonie d'ensemble avec les toitures des constructions du tissu environnant et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction. Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des motifs architecturaux et patrimoniaux, l'aspect et la qualité des garde-corps et acrotères, des édicules et équipements techniques situés sur les toitures ainsi que des matériaux composant les toitures des constructions.

Destination des toitures

Afin d'intensifier les efforts de Plaine Commune en matière de transitions énergétique et écologiques, les règles sur l'usage de ces toitures évoluent dans le nouveau PLUi. Cette démarche répond à l'axe I du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), particulièrement les orientations 1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets du changement climatique) et l'orientation 3 (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville). En outre, indirectement les dispositions explicitées ci-dessous permettent de produire un urbanisme davantage favorable à la santé avec l'idée de fournir des espaces extérieurs et végétalisés aux populations par le biais des toitures.

Le PLUi demande désormais que 100% des toitures dans les nouvelles constructions, hors espaces nécessaires aux édicules techniques et aux cheminements, soient actives en orientant essentiellement vers la production d'énergies renouvelables et de récupération ou le développement de toitures végétalisées. Seules deux zones sont exonérées de ces règles, il s'agit de la zone UH et de la zone UG. La première possède de nombreuses toitures en pente et ayant vocation à conserver son caractère paysager homogène. La seconde supporte des grands projets d'intérêt général pour le territoire. Précédemment, seules les toitures terrasses avaient pour obligation d'être végétalisées sur la moitié de leur surface, hors édicules techniques et cheminement. Il s'agit d'un pas majeur vers les transitions écologiques et énergétiques. Ces règles ne s'appliquent pas aux projets de réhabilitation et aux constructions annexes sur les terrains privés et les espaces publics. Cependant, elles sont complétées, pour ces derniers, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve. En effet, les porteurs de projet en réhabilitation et en surélévation analysent la possibilité de développer une toiture active au regard des caractéristiques de l'immeuble et du site. Le développement de ces toitures actives s'intègre dans le contexte urbain, paysager, patrimonial et environnemental du site de projet.

L'ambition portée par la nouvelle règlementation locale est aussi de proposer un équilibre entre les toitures végétalisées et les toitures productrices d'énergies renouvelables. Certaines destinations et certains secteurs du territoire sont plus propices à accueillir l'une ou l'autre des fonctionnalités. Ainsi, les logements, les hébergements et les bureaux qui accueillent sur du long terme des personnes résidentes ou usagères, nécessitent davantage d'espaces extérieurs et accessibles. Pour cela, il est demandé que les toitures soient à minima végétalisées accessibles sur 50% de leur surface et qu'elles accueillent sur le reste de la toiture active soit un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération, soit un dispositif de végétalisation.

Il est envisagé que la végétalisation sera privilégiée sur ce type de destination au regard des demandes d'accessibilité et au regard des superficies de toitures nécessaires pour développer des systèmes de production énergétique rentables. Dans les secteurs identifiés au titre de la Trame verte et bleue, au regard des enjeux de développement de la biodiversité, de continuités écologiques, etc. le règlement privilégie la création des toitures végétalisées en demandant que celles-ci soient à minima végétalisées accessibles sur 30% de la surface et que 30% supplémentaires soient dédiées à la biodiversité hors des usages humains, à l'exception des besoins d'entretien. Outre les protections règlementaires des noyaux de biodiversité et des continuités écologiques, cette démarche a pour ambition de conforter la présence de la biodiversité en ville et de lui offrir des espaces refuges tout en disposant aussi de nouveaux espaces de rafraichissement et de repos pour les populations du territoire. Les parties de toitures privatives bénéficient d'un dispositif spécifique qui visent à équilibrer

la végétalisation et l'usage, afin de permettre aux habitants et aux usagers de bénéficier d'espaces extérieurs généreux avec leurs logements ou leurs bureaux.

Des adaptations d'épaisseurs de substrat pour les toitures végétalisées sont proposées afin d'améliorer le bilan carbone des constructions biosourcées et géosourcés. Le poids du substrat n'est pas anodin dans la nécessité de renforcer certaines structures avec des matériaux aux impacts environnementaux lourds (béton). Cela peut avoir des effets contreproductifs dans la volonté de développer des bâtiments aux impacts écologiques et carbone plus neutres. Plaine Commune s'inscrit dans l'engagement Fibois qui a été renouvelé en 2025 et qui vise à développer des bâtiments de ce type sur le territoire. Il est donc souhaité de créer les conditions favorables à leur émergence.

Pour les destinations artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition et sur l'ensemble du territoire, la prédilection est la production d'énergies renouvelables et de récupération. En effet, au regard de la superficie de ces toitures et des besoins énergétiques du territoire, il apparaît nécessaire de les mobiliser pour développer notamment les dispositifs solaires. Cette démarche vise à répondre aux objectifs de décarbonation du mix énergétique portés notamment par le Plan climat air énergie territorial. À ce titre, le porteur de projet doit nécessairement mobiliser 60% de la toiture active pour cela. Cette proportion devrait conduire à ce que les 40% restant soient le plus souvent mobilisés pour la production énergétique, tout en laissant la possibilité au porteur de projet de choisir. Cette démarche répond aussi à la Loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023.

Il est à noter que pour les toitures terrasses de moins de 300 m² et ce pour toutes les destinations, il est privilégié la création de toitures végétalisées car le développement d'énergies renouvelables et de récupérations n'est pas suffisamment rentable à cette échelle et ne permet pas de créer des boucles d'autoconsommation.

Pour les équipements publics, les toitures sont également 100% actives, mais le choix est laissé au porteur de projet des dispositifs à créer. Cette latitude doit permettre d'adapter la réponse aux différentes contraintes contextuelles et budgétaires de réalisation du projet.

Pour les toitures en pente, elles devront être 100% actives accueillant soit un dispositif de végétalisation adapté, soit un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération. Le choix de porter ces ambitions se justifie par la nécessité de mobiliser l'ensemble des surfaces disponibles pour porter les transitions écologique et énergétique. Il est estimé que les toitures en pente sont susceptibles d'accueillir des dispositifs de végétalisation comme cela existe dans d'autres pays et au regard des avancées technologiques sur ce sujet. Des dérogations peuvent être envisagées dans certains cas. Ainsi sur les pans exposés au nord, où le développement d'énergies renouvelables et de récupération n'est pas rentable, la végétalisation est à privilégier. Dans certaines zones comme en UMh et en UMT, et selon les conditions d'insertion architecturales, ces règles peuvent ne pas s'appliquer afin de garantir la cohérence urbaine et paysagère. Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs

Afin d'améliorer l'approche qualitative de la réalisation des toitures végétalisées les règles du PLUi précédent ont été remodelées. Le nouveau règlement intègre la notion de « après tassement naturel » pour l'épaisseur du substrat. Celle-ci vise à garantir des épaisseurs de substrat suffisante une fois la vie de la toiture entamée afin que les végétaux puissent s'y épanouir correctement. Les épaisseurs de substrat requises évoluent également.

Pour les toitures végétalisées accessibles et privatives, cette épaisseur de substrat est de 60 cm, soit 10 cm de plus que dans le Plan local d'urbanisme intercommunal précédent. Cette augmentation permet d'atteindre un seuil adapté pour le développement de toiture jardin et de l'agriculture urbaine. Dans certains cas cette épaisseur est ramenée à 30 cm pour limiter l'impact sur la structure du bâtiment biosourcé et géosourcés, afin de limiter son bilan carbone.

Pour les toitures végétalisées non accessibles, l'épaisseur de substrat est de 30 cm permettant de gérer les eaux pluviales jusqu'à la pluie décennale. Pour les toitures en pente l'épaisseur de substrat demandée est de 8 cm, elle correspond au minima pour une toiture végétalisée de type extensive. Ce type de toiture permet la croissance de plantes rases, favorables au développement des insectes.

Pour les toitures mixtes développant à la fois énergies renouvelables et de récupération et toiture végétalisée, le substrat est de 12 cm afin de développer ce même type de toiture, tout en conservant davantage d'eau et d'humidité, permettant ainsi d'améliorer le rafraichissement du dispositif.

Le PLUi demande l'implantation d'un dispositif d'accueil de biodiversité par tranche de 100 m² entamée. Cette notion vient remplacer la demande qui était faite de disposer d'un hôtel à insectes pour une surface équivalente. L'ambition est de proposer une diversification des habitats et la reproduction de conditions de vie plus proches des habitats naturels des espèces, permettant l'installation sur le long terme de la petite faune et de la flore locale. En effet, il est aujourd'hui avéré que les hôtels à insectes peuvent être contre-productifs car mettant en concurrence les espèces, en favorisant certaines au détriment d'autres, facilitant la transmission de parasites, *etc*.

Afin de favoriser l'usage des toitures accessibles et de permettre aux populations résidentes et usagères de s'y sentir bien y compris en période estivale, le porteur de projet doit réaliser 10 m² d'espaces ombragés par tranche entamée de 100 m². En outre, les toitures accessibles doivent disposer d'un point d'alimentation en eau, d'un dispositif de récupération des eaux pluviales permettant ensuite d'irriguer la toiture végétalisée en cas de besoin et d'un local de rangement adapté à l'usage. Celui-ci est de 5 m² minimum pour les toitures végétalisés sans production agricole et de 10 m² lorsqu'il y a une pratique d'agriculture urbaine. L'ambition est de rendre confortable la pratique de l'agriculture urbaine, en permettant aux usagers et résidents de stocker le matériel nécessaire pour la production maraîchère sur toiture.

Dans l'optique d'améliorer la gestion des eaux à la parcelle, de préserver la ressource en eau, tout en limitant les risques de pollution, il est demandé au porteur de projet pour les toitures terrasses végétalisées accessibles de réaliser une sortie d'eau pour les eaux potentiellement souillées avec une connexion au réseau d'assainissement et une sortie d'eau vers la pleine terre de la parcelle pour les eaux pluviales non polluées, drainées par la toiture végétalisée.

Plusieurs mesures complémentaires s'additionnent ensuite afin d'assurer la pérennité des toitures végétalisées à la fois en développant des systèmes de végétalisation qualitatifs et en adaptant le choix des espèces aux contraintes environnementales locales et en s'adaptant au changement climatique.

4.3.4.5 Le traitement des clôtures

Les principes de traitement des clôtures visent à respecter une **harmonie d'ensemble** avec le tissu environnant. Les clôtures ont plusieurs rôles et participent à la fois à la sécurisation des espaces, à leur animation et à la circulation des espèces et des essences adaptées au contexte local. Elles jouent un rôle prépondérant dans la perception des projets depuis l'espace public et dans la qualité urbaine de ce dernier.

Les règles visent à règlementer **l'aspect et la qualité des clôtures** avec des règles relatives à leurs conception, leurs matériaux, et leurs caractéristiques. Ces règles doivent permettre de répondre à certains **objectifs environnementaux et paysagers et contribuer à préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire** en interdisant par exemple certaines clôtures inesthétiques ou dangereuses.

Leur hauteur maximale est plus élevée dans la zone d'activité économique UA à dominante industrielle afin d'assurer la sécurité à la fois des installations et des usagers.

Une différenciation est faite dans les prescriptions entre les clôtures à l'alignement et celles en limites séparatives :

- Les clôtures à l'alignement marquent la continuité de la rue et la limite de l'emprise publique et doivent participer à l'ambiance de la rue et à la requalification des espaces publics. Ainsi des règles limitent la hauteur des clôtures et les contraignent à être ajourées ou constituées de haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives forment une limite entre deux terrains et des espaces bâtis et/ou naturels. Des règles permettent alors de traiter ces transitions, plus particulièrement lorsque qu'il s'agit de paysages naturels afin de développer les continuités actives

paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal et de développer les continuités vertes (**orientations n°1, 3 et 7 du PADD**).

Une règle alternative est prévue afin de tenir compte des enjeux spécifiques liés à la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect, ainsi que ceux liés à la sécurité et au fonctionnement des équipements collectifs le nécessitant.

4.3.4.6 Les éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

État des lieux du PLUi approuvé en 2020

La protection du patrimoine bâti est un axe majeur du PLUi. Elle vise à la préservation des immeubles, ensembles et sites qui témoignent de l'histoire, de la culture et de la mémoire de Plaine Commune.

Le PLUi approuvé en février 2020, premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunal, disposait déjà d'un chapitre important de présentation et de recensement du patrimoine bâti à protéger sur le territoire. Ce volet patrimonial du PLUi, avec 1065 sites identifiés, avait été réalisé par un recollement méticuleux des éléments identifiés dans les 9 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) antérieurs. Ce corpus avait donc hérité des qualités mais aussi des lacunes des PLU antérieurs.

À ce titre, bien qu'il ait identifié un corpus important d'édifices et d'ensembles patrimoniaux, ce volet patrimonial était incomplet. Les deux tiers des fiches ne comportaient aucune prescription de protection. Cette absence de prescriptions spécifiques dans les fiches compromettait la sauvegarde effective du patrimoine. Elle exposait en effet de nombreux immeubles et ensembles à des risques de dégradation, voire de disparition, faute de mesures préventives et conservatoires adéquates.

Objectifs et enjeux de la révision

La révision du PLUi s'inscrit dans une démarche de renforcement de son volet protection et valorisation du patrimoine bâti du territoire.

En application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme, il s'agit de définir et mettre en place des prescriptions claires et proportionnées qui visent à préserver la richesse historique, culturelle et architecturale de Plaine Commune à travers trois grands objectifs :

1. Une description précise de ce qui fait patrimoine pour chaque élément et ensemble bâti patrimoniaux protégés au titre du PLUi ;
2. La rédaction, pour chaque site identifié, de prescriptions spécifiques visant à garantir sa préservation ainsi que d'orientations portant sur des mesures de valorisation,
3. La prise en compte des enjeux contemporains et transversaux du PLUi (en termes de développement économique, de tourisme culturel, de transition énergétique, de densification, etc.).

Le renforcement du volet patrimonial dans le cadre de la révision du PLUi est une démarche essentielle pour garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. La définition de ce qui fait patrimoine et les prescriptions et orientations qui s'y attachent visent à préserver et mettre en valeur cette richesse patrimoniale pour les générations actuelles et futures tout en participant à un développement urbain harmonieux et durable du territoire.

Etude sur le volet patrimonial du PLUi

Afin de conforter le volet patrimoine bâti du PLUi, Plaine Commune a confié à un bureau d'étude les missions suivantes :

- en 2023 : réalisation d'un diagnostic territorial visant à identifier toute la richesse patrimoniale du territoire, son évolution et les enjeux de protection et de mise en valeur ;
- fin 2023 – début 2024 : mise à jour du corpus des fiches patrimoine, reprise de la rédaction de toutes les fiches (avec identification précise de ce qui fait patrimoine, rédaction de prescriptions et d'orientations spécifiques).

La réalisation du diagnostic territorial a permis de mettre en exergue ce qui fait patrimoine sur le territoire et d'identifier les différentes typologies de patrimoine présentes à Plaine Commune.

Le territoire de Plaine Commune possède une grande richesse et une diversité patrimoniale architecturale. Les villes qui le composent possèdent toutes une richesse patrimoniale qui reflète leur histoire singulière et collective. Ce patrimoine est multiple et hétérogène. Il recouvre des époques et des typologies de constructions diverses.

Le paysage urbain et architectural de Plaine Commune est un marqueur fort du caractère du territoire. Ce paysage a été façonné tant par la topographie et l'hydrographie que par l'urbanisme et les constructions bâties au fil des siècles, avec une accélération de l'urbanisation dans la seconde moitié du XIXème siècle. Cette histoire a dessiné un paysage unique, marqué par des gabarits, des hauteurs et des architectures qui confèrent à Plaine Commune son identité. La position géographique de chaque commune et les histoires singulières de certains quartiers ont entraîné une diversité du bâti et des formes urbaines, des bourgs anciens aux grands ensembles en passant par les ensembles pavillonnaires.

C'est la raison pour laquelle le PLUi comporte des règles de protection du patrimoine bâti. Celles-ci s'inscrivent dans l'orientation du PADD n° 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels – qui porte sur la nécessaire préservation et mise en valeur de ce patrimoine bâti présentant des caractéristiques culturelles, historiques et / ou architecturales variées, en incitant à des restaurations et requalifications de qualité.

Le volet patrimonial du PLUi traduit cette diversité d'échelle et de qualité architecturale rencontrée sur le territoire.

I. Traduction dans le cadre de la révision du PLUi

Le corpus des fiches d'identification du patrimoine bâti a été actualisé :

- l'intérêt patrimonial de certains sites a été interrogé – au regard du diagnostic territorial réalisé mais aussi du fait de dégradations éventuelles de l'état du bâti et de démolitions partielles ou totales pouvant être survenues ;
- la cohérence de certains ensembles bâtis patrimoniaux a aussi été questionnée lorsqu'ils portaient sur des adresses éparses, sans cohérence entre elles. Dans ce cas de figure, des ensembles ont parfois été subdivisés, une fiche ensemble donnant lieu à deux fiches ensembles ou à une fiche ensemble et une à plusieurs fiches élément bâti patrimonial ;

Toutefois, pour la ville de La Courneuve, une partie des ensembles identifiés répond à une approche de protection différente, fondée sur un classement par typologie, repris du précédent PLU de la ville. Cela correspond à environ 300 adresses. Ces typologies sont au nombre de sept qui donnent lieu à sept fiches distinctes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.). En effet, dans le cadre du calendrier de la révision du PLUi, il n'a pas été possible d'étudier au cas par cas chacune des adresses concernées, son intérêt patrimonial, le niveau et le type de protection adapté. Cette actualisation du corpus des fiches se traduit par une légère augmentation du nombre de fiches d'identification du patrimoine bâti, qui passe de 1065 à 1135 aujourd'hui.

Il a aussi été réorganisé afin de tenir compte d'une nouvelle classification / hiérarchisation de ces fiches.

Pour une protection et une valorisation efficace du patrimoine de Plaine Commune, les échelles urbaines et architecturales ont été prises en compte. Cette approche globale permet de préserver l'intégrité du paysage urbain tout en mettant en valeur les qualités architecturales spécifiques de certains bâtiments.

Une classification a été réalisée en prenant en compte l'échelle architecturale et l'échelle urbaine. En effet l'article L.151-19 du code de l'urbanisme offre l'opportunité d'identifier des éléments isolés, mais aussi des ensembles d'édifices. Sur cette base, le corpus a été catégorisé avec deux grandes

familles : les immeubles et les ensembles bâtis patrimoniaux, reprenant ici les choix opérés dans le cadre du PLUi de 2020.

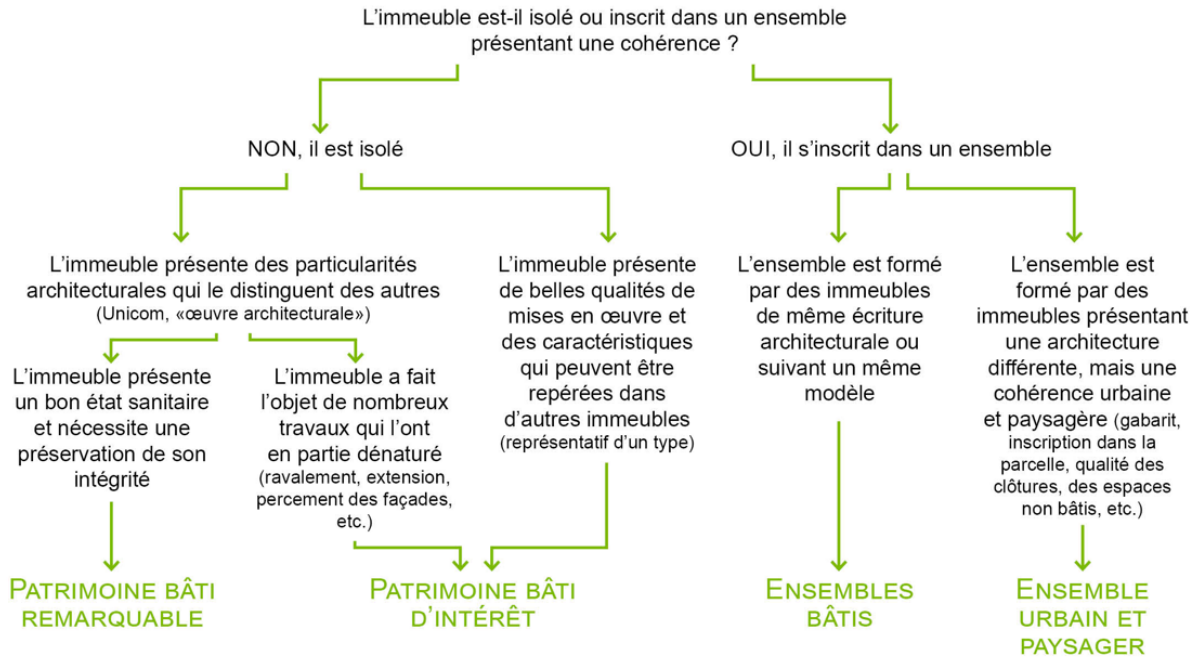
Cette classification a ensuite été croisée avec les enjeux de préservation et de valorisation à la fois en termes d'architecture, de formes urbaines et de qualité patrimoniale.

Ainsi, les ensembles bâtis patrimoniaux ont été subdivisés pour distinguer deux catégories :

- les ensembles bâtis correspondant à des ensembles architecturaux où la cohérence est assurée par l'écriture architecturale ;
- les ensembles urbains et paysagers où la qualité patrimoniale de l'ensemble porte sur la cohérence de la forme urbaine et paysagère.

(Toutefois, à La Courneuve, outre ces ensembles bâtis et ensembles urbains et paysagers, on dénombre sept ensembles typologiques spécifiques, hérités du précédent PLU de la ville : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.) – dans l'attente d'une étude fine à engager, adresse par adresse, postérieurement à la révision du PLUi). De leur côté, les éléments bâtis patrimoniaux ont été subdivisés en deux catégories en fonction de leurs caractéristiques constructives, décoratives et historiques :

- le patrimoine bâti remarquable correspondant à un immeuble en bon état sanitaire nécessitant d'être préservé dans son intégrité ;
- le patrimoine bâti d'intérêt correspondant à un immeuble ayant fait l'objet de nombreux travaux qui l'ont en partie dénaturé ou qui est représentatif d'autres immeubles par de belles qualités de mise en œuvre et ses caractéristiques architecturales.



Les fiches d'identification du patrimoine bâti ont par ailleurs été réécrites (4.1.3 du règlement écrit)

Elles présentent toujours la catégorie à laquelle se rattachent les bâtis isolés ou ensembles bâtis identifiés.

Elles donnent lieu d'une part à une description précise de ce qui fait patrimoine au sein de ces sites et d'autre part à des prescriptions et orientations spécifiques, visant à leur préservation et mise en valeur pour des motifs culturel, historique et/ou architectural.

En sus des informations figurant antérieurement, elles comportent toutes à présent :

- la catégorie dont relève chaque élément ou ensemble bâti patrimonial ;
- un repérage cadastral ;
- la typologie de construction dont relève l'élément ou l'ensemble bâti ;
- au sein des caractéristiques du bâti ou de l'ensemble bâti à préserver / mettre en valeur, une identification précise de ce qui fait patrimoine ;
- des prescriptions adaptées, opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de conformité ;
- des orientations adaptées, opposables aux demandes d'autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité (elles font écho aux orientations générales définies dans l'OAP « Mise en valeur patrimoniale »). Ces orientations se substituent aux recommandations antérieures qui n'avaient pas de portée réglementaire.

Les prescriptions et orientations sont adaptées aux enjeux de préservation et de valorisation de chaque site.

Ainsi les prescriptions et orientations portant sur les interdictions de démolition, les possibilités d'extension ou de surélévation, les travaux sur l'existant et l'intégration de dispositifs ou d'équipements techniques, ont été rédigées au regard des objectifs de préservation et de mise en valeur identifiés pour chaque site ; l'objectif n'étant pas de figer en l'état les sites patrimoniaux identifiés, mais bien de concourir à leur préservation et à leur valorisation dans le cadre de futurs travaux, en s'inscrivant dans un territoire en devenir.

Les fiches d'identification du patrimoine bâti s'articulent étroitement avec la nouvelle OAP Mise en valeur Patrimoniale (chapitre 3.1.4 de la justification des choix).

Cette OAP porte en effet spécifiquement sur les bâtiments faisant l'objet de ces fiches patrimoine du fait de leur valeur patrimoniale, afin d'assurer leur protection / mise en valeur sans obérer leur évolution et adaptation aux exigences de qualité environnementale et de confort de notre époque.

Le règlement graphique du PLUi a été mis à jour (4.2.4 du règlement graphique)

Les éléments et ensembles bâtis patrimoniaux sont en effet repérés et référencés sur le plan du patrimoine bâti du règlement graphique (Document n°4-2-4). Celui-ci comprend un plan général à l'échelle territoriale et des zooms à l'échelle communale.

Quatre catégories identifient à présent au règlement graphique les éléments bâtis et ensembles bâtis protégés :

- le patrimoine bâti remarquable ;
- le patrimoine bâti d'intérêt ;
- les ensembles bâtis ;
- les ensembles urbains et paysagers.

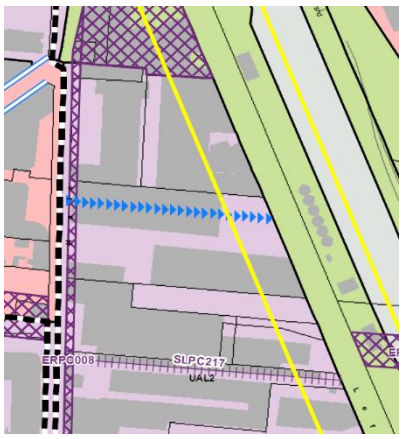
À La Courneuve, outre ces différents éléments bâtis et ensembles bâtis, on dénombre sept ensembles supplémentaires spécifiques, hérités du précédent PLU de la ville, correspondant aux typologies suivantes : bâti d'origine édilitaire, immeuble industriel, immeuble collectif, maison et pavillon, bâti de faubourg, bâti de bourg, bâti d'origine rurale, bâti d'origine rurale (ferme, maraîcher, vigneron, etc.).Les dispositions générales relatives à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti ont elles aussi été actualisées (4.1.1 du règlement écrit).

4.3.4.7 Les règles graphiques

Percée visuelle obligatoire

Des percées visuelles sont identifiées au plan de zonage détaillé. Celles-ci consistent à créer des vues vers un cœur d'îlot, entre deux espaces publics ou pour mettre en valeur un élément patrimonial par exemple. Ce dispositif permet principalement de créer des porosités dans certains tissus existants denses. Elles répondent aux objectifs **de valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers et de lisibilité de l'espace public** (orientation n°7 du PADD).

Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis



Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement)

4.3.4.8 Déplacements (voies de desserte et accès)

Conformément à l'article L. 151- 39 du code de l'urbanisme, la section 5.1 du règlement est relative à l'organisation des voies de desserte et des accès. Elles définissent :

- une obligation générale de desserte des terrains constructibles par voirie
- les caractéristiques des voiries desservant les terrains, notamment au regard des exigences de confort, de salubrité et de sécurité
- les caractéristiques des accès aux terrains et leurs relations avec l'espace public.

Ces dispositions traduisent les objectifs de l'orientation 8 du PADD « Accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable ».

4.3.4.9 Normes de stationnement

L'axe 1 du PADD : « Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance » affirme la volonté d'avoir une intervention volontariste sur le secteur des mobilités. L'orientation n°8 qui vise à « accompagner l'augmentation de la part des déplacements décarbonés, et assurer une mobilité confortable » indique qu'il convient d'une part de développer l'écosystème vélo, d'autre part d'avoir des approches plus souples des obligations des places de stationnement automobiles à proximité des transports en commune.

Le règlement du PLUi traduit ces objectifs dans le chapitre 5.2 de ses dispositions générales, consacré au stationnement, complété le cas échéant par les chapitres 5.2 de certains règlements de zones, et dans le règlement graphique via les plans des zones de bonne desserte applicables aux bureaux, d'une part, et aux destinations autres que le bureau d'autre part. Les règles fixent notamment les normes de réalisation de places de stationnement, pour les véhicules motorisés et pour les deux roues non motorisés, variables selon la destination des bâtiments, la qualité de la desserte par les transports en commun et, pour certaines règles, selon les zones du PLUi.

Stationnement des véhicules motorisés

Le PLUi harmonise les règles : il propose une logique à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'EPT, évitant ainsi les disparités de part de d'autre des limites communales. Il prend en compte le PDU d'Ile de France et le PLD de Plaine Commune et assure la mise à jour des règles, plusieurs PLU communaux antérieurs n'ayant pas intégré les évolutions du code de l'urbanisme, ni parfois les contenus du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Les normes constituent l'élément central des règles concernant le stationnement. Mais d'autres règles du même chapitre répondent aussi, directement, aux objectifs déjà cités ou à d'autres objectifs du PADD dans les domaines de la mobilité ou de l'environnement par exemple. Ainsi :

- L'obligation d'équiper une partie des parcs de stationnement créés pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables répond à l'objectif de « Accompagner les évolutions des modes de motorisation » (orientation 8 du PADD). Cette obligation inscrite dans le règlement reprend les prescriptions du code de l'urbanisme.
- Les obligations de créer, dans les programmes d'activités importants, des aires de livraison hors voie publique répondent à l'objectif d'« améliorer l'intégration urbaine des espaces économiques » (orientation 10 du PADD), afin d'éviter les difficultés de circulation et de réduire les nuisances pour les riverains. Ainsi, une aire de livraison de 50 m² minimum est demandée pour 1000 m² SDP (hors réserves) pour le commerce et les activités de service, pour 1000 m² SDP pour le commerce de gros, ainsi que pour les bureaux quand la surface de stationnement prévue pour un programme excède 1 500 m² ; des aires de livraison adaptées à l'activité sont demandées, dans la parcelle pour 5 000 m² SDP affectés à l'industrie ou aux entrepôts, conformément à l'article L. 151-33-1 du code de l'urbanisme
- La possibilité de mutualiser les places de stationnement de projets situés sur un ou plusieurs terrains voisins (distants de 300 m maximum) et la possibilité, en cas d'usages multiples des locaux à construire, de prendre en compte les possibilités de foisonnement des usages pour réduire le nombre de places à réaliser répondent à l'objectif de « assouplir ponctuellement les obligations de production de places de stationnements » (orientation 8 du PADD), conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.
- La stricte limitation du stationnement dans les zones UVP (urbaine verte paysagère), N (naturelle) et A (agricole) répond aux objectifs environnementaux majeurs de ces zones. Le stationnement doit y être lié aux usages restreints qui sont autorisés. Le stationnement souterrain y est interdit, sauf impossibilité technique. Le règlement impose un traitement paysager de qualité des aires de stationnement, pour réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale des sites concernés.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

a. Habitation

Les normes des PLU pour l'habitation sont des normes minimales, qui peuvent donc être dépassées par les opérateurs.

Logement

Deux parties du territoire ont été distinguées : au sud (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine), constituant la partie du territoire la plus dense et la plus encombrée, la norme est de 0,7 place minimum par logement ; dans les autres communes, elle est de 1 place minimum par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, les normes sont plus réduites et tiennent compte de la qualité de la desserte par les transports en commun :

- dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux (i.e. à moins de 500 m d'une station de transports ferrés, train, RER, métro, tramway) : 0,5 place par logement (limite fixée par le code de l'urbanisme) ;

- hors de ces zones de bonne desserte : 0,5 place par logement à Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, 0,8 place par logement dans les autres communes.

Un seul cas particulier permet de dépasser ces normes : celui des grands logements libres en pavillons dans la zone UH d'habitat pavillonnaire ; la norme y est fixée à 1 place par 60 m² SDP, avec une place au minimum. Cela correspond à 2 places pour les logements neufs de 90 à 120 m² SDP. Cette mesure paraît adaptée pour éviter d'aggraver les problèmes liés à la forte demande de stationnement qui pèse sur les espaces publics dans ces zones. Mais sa portée est très limitée : elle ne s'applique qu'aux parties de la zone UH situées à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, représentant 208,9 Ha soit 4,4 % du territoire. A l'intérieur des zones de bonne desserte, la norme est limitée à une place minimum par logement.

Hébergement

Les normes minimales sont inférieures, dans la très grande majorité des cas, à leurs valeurs préexistantes, très diverses dans les PLU communaux.

La réduction est volontairement plus significative à l'intérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux. Ainsi, pour les résidences universitaires et autres hébergements, il est demandé une place pour 30 chambres dans ces zones (une pour 5 chambres à l'extérieur).

Aucun minimum n'est exigé pour les foyers ou résidences à caractère social afin de limiter les contraintes techniques et financières liées à la réalisation de parkings.

Pour les établissements accueillant les personnes âgées, la norme est fixée à une place pour 10 chambres ; les résidents utilisant peu les transports publics, la desserte par ceux-ci n'est pas prise en compte dans ce cas.

b. Activités économiques

Dans le domaine des activités économiques, le PLUi efface les disparités très importantes des précédents règlements communaux qui portaient à la fois sur les niveaux des normes et les regroupements d'activités. Il adopte les destinations et sous-destinations désormais inscrites dans le code de l'urbanisme et assure la prise en compte du PLM de Plaine Commune.

Les normes retenues sont cohérentes à l'échelle de l'agglomération dans son ensemble et, en général, inférieures aux normes des PLU communaux antérieurs. Toutefois, les normes retenues sont très ponctuellement supérieures qui avaient été adoptées dans certains PLU communaux (à Aubervilliers notamment), dont le niveau posait problème parce qu'il entrainait un report trop élevé sur l'espace public des besoins de stationnement des activités.

Commerce et activités de service :

- **Hébergement hôtelier et touristique** : La norme minimale a été particulièrement réduite dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux où elle est fixée à 1 place pour 15 chambres.
- **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- 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. **Commerce de gros** : Les règles ci-dessus s'appliquent, mais sur la base de la SDP totale.
- **Cinéma** : Le PLUi reprend les limitations de la taille des parkings inscrites au code de l'urbanisme.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- **Industrie** : Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP ; au-delà, une place par tranche de 200 m² est demandée, hors zone de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, cette demande est réduite à une place par 250 m² à l'intérieur de ces zones de bonne desserte.
- **Entrepôt** : La norme a été uniformisée et limitée à 10 % de la SDP, valeur plus faible que celles des anciens PLU communaux.
- **Bureau** : Le PLUi répond fermement à l'objectif de prise en compte de la qualité de desserte par les transports publics. Il adopte les normes maximales proposées par le PLD de Plaine commune, qui vont au-delà des prescriptions du PDUIF.
- Les possibilités de créer des places de stationnement sont clairement réduites, sauf à Villetaneuse qui avait déjà adopté ces normes dans son PLU révisé en 2015.
- Les normes diffèrent pour les parties nord (Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte sur Seine, Stains et Villetaneuse) et sud (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen) du territoire. Elles sont plus contraignantes au sud, plus dense, qui accueille les principaux pôles de bureaux et subit le plus les difficultés de circulation.
- Elles sont, surtout, d'autant plus contraignantes que la qualité de la desserte par les transports en commun est grande. Trois types de zones de desserte sont distingués :
    - 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 50 m² SDP au nord.
- **Centre de congrès et d'exposition** : pour cette sous-destination, il apparaît difficile de fixer des normes a priori sans tenir compte du contexte. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

c. Équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination regroupe notamment les équipements administratifs, d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art, de spectacle et de sports. Ces équipements, essentiellement publics, peuvent être regroupés avec des équipements existants et bénéficier de possibilités de stationnement gérées par la collectivité.

Il apparaît difficile de leur fixer des normes a priori. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

Font cependant exception :

- Les « autres équipements recevant du public » (salles polyvalentes, lieux de culte, aires d'accueil pour les gens du voyage, etc.) situés à Epinay-sur-Seine et dont la fréquentation, plus difficile à anticiper, peut créer des difficultés de circulation et de stationnement. Il est demandé dans ce cas 1 place de stationnement pour 10 m² SDP.
- Les gares du Grand Paris Express, pour lesquelles il n'est pas fixé de nombre minimum de place de stationnement à réaliser.

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et à l'article L.113-18 du code de la construction et de l'habitation, le règlement prévoit des obligations pour les vélos dans les immeubles

d'habitation et de bureaux, ainsi que pour les autres destinations. Le PADD affirme l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques, notamment dans le secteur des mobilités (orientation 1) et celui d'accompagner l'augmentation de la part de déplacements décarbonés en développant un écosystème vélo par le renforcement du réseau de voies cyclables et de l'offre de stationnement (orientation 8). Ces objectifs visent à faciliter et encourager la pratique du vélo au quotidien et de donner de la visibilité et une image positive du vélo.

L'article 5.2.3 des dispositions générales du règlement du PLUi répond à cet objectif en définissant des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la zone pavillonnaire UH :

- Il impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et des vélos cargo, clôturé, couvert et facilement accessible, dès lors que la construction comprend au minimum 2 logements ;
- Il définit la taille de cet espace par un ensemble de normes minimales pour les différentes destinations des bâtiments : habitation ; bureau ; industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; cinémas.

L'article du PLUi reprend les prescriptions issues du Code de la construction et de l'habitation (CCH, articles L113-18 à 113-20) ainsi que les dispositions et les normes du du PLD de Plaine commune Ces textes réglementaires sont précisés ou renforcés sur certains points, en particulier :

- la taille des places de stationnement est réglementée pour les vélos et les vélos cargo. La surface est au moins égale à 1,5 m² pour les vélos et de 3 m² pour les vélos cargo, une place de vélo cargo est imposée par tranche de 20 places de vélo. Les normes de stationnement de véhicules non-motorisé s'appliquent aux opérations de plus de 2 logements ;
- des normes minimales sont fixées pour les résidences universitaires, foyers-résidences, et hôtels.

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 XXème 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.

Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Les objectifs évoqués ci-dessus pour la construction neuve sont également valables pour les interventions sur les constructions existantes. Le PLUi applique donc les mêmes normes aux logements supplémentaires et aux autres types de surfaces supplémentaires créées par ces interventions.

Cependant des exceptions limitées sont prévues pour les petites extensions afin de ne pas empêcher des opérations utiles à l'adaptation et à l'amélioration du parc immobilier ancien. Ainsi, aucune place supplémentaire n'est demandée si une extension de surface ou un changement de destination respecte les limites suivantes :

- Pas de nouveau logement et moins de 50 m² d'habitation ;
- Moins 40 m² de SDP consacrés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de service accueillant du public ;
- Moins de 10 % de la SDP préexistante, dans la limite de 100 m², dans un bâtiment à valeur patrimoniale ;
- Moins de 50 % de la SDP préexistante, dans le cas des bâtiments affectés au logement locatif social, conformément au code de l'urbanisme ;

Et dans quelques secteurs particuliers, très limités :

- Secteur UMh de la zone UM, en cas de rénovation de logements et de résorption de l'habitat indigne ;
- Secteur UMs de la zone UM, en cas de changement de destination d'une construction d'une construction destinée à l'artisanat ou au commerce de détail vers du logement, afin de faciliter la mutation du tissu commercial existant.

Une règle spécifique concerne la division de locaux d'habitation, à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux : il est demandé la création de 2 places de stationnement pour véhicule motorisé par logement créé. Cette mesure vise à maîtriser la saturation des voies publiques, observée notamment dans les zones pavillonnaires éloignées des transports publics, et renforcée par les divisions de logements.

4.3.5 Les dispositions relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement (chapitre 6 du règlement)

Le chapitre 6 du PLUi établit les règles relatives aux réseaux, à la gestion des eaux et à l'assainissement. Il s'inscrit dans les objectifs environnementaux du PADD, notamment son axe I qui promeut la transition écologique, la santé et la résilience pour aborder l'avenir en confiance. Ainsi l'orientation 1 qui vise à accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone en 2050 mentionne notamment le fait d'améliorer la gestion de la ressource en eau en veillant notamment à limiter les rejets d'eau pluviales dans l'assainissement. Il porte aussi l'idée de développer la place de l'eau en ville. L'orientation 2 souhaite garantir un urbanisme favorable à la santé, notamment à travers une gestion pragmatique des eaux (potables, grises, usées) permet d'en garantir la qualité. La gestion des épisodes d'intempéries pour limiter les rejets pollués dans les cours d'eau, ou encore la dépollution des sols pour favoriser l'épuration naturelle des eaux de pluies, doivent faire l'objet d'une attention particulière. Enfin, indirectement, le développement de la nature en ville, et particulièrement de taux de pleine terre importants doit permettre de favoriser la gestion à la parcelle de l'eau.

La partie a largement été refondée afin de bénéficier d'une plus grande cohérence et d'élargir le prisme spécifiquement sur la gestion de l'eau, notamment afin de réduire le gaspillage de l'eau potable, de favoriser la réalisation du grand cycle de l'eau le plus naturellement possible par l'infiltration des eaux dans les sols, ainsi qu'en réduisant les risques de pollution.

4.3.5.1 La desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication

La section 6.1 des dispositions générales du règlement définit les dispositions relatives à la desserte du terrain par les réseaux d'énergie et de communication.

Elle impose que les nouvelles constructions soient raccordées aux réseaux énergétiques et de communications électroniques, lorsque que la destination de la construction le requiert.

Conformément à la loi Grenelle I, les opérations d'aménagement soumises à étude d'impact ont l'obligation de produire une étude sur la part d'énergies renouvelables et de récupération utilisables dans le quartier et les constructions et le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid. De façon générale, le PLUi encourage les constructions nouvelles à choisir des énergies renouvelables et de récupération pour leur alimentation électrique et calorifique.

Ces dispositions, en complément des normes relatives à la construction, définissent un niveau de confort et d'hygiène minimal des bâtiments. L'introduction de dispositions relatives à l'usage des énergies renouvelables et de récupération et au réseau urbain de chaleur et de froid accompagne en outre l'amélioration de la performance énergétique du territoire comme inscrit dans l'axe 1 du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), et spécifiquement dans l'orientation 1 (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques).

4.3.5.2 Gestion des eaux et assainissement

Comme mentionné précédemment cette partie est largement refondée et étoffée pour répondre à une approche plus écologique et plus durable de la ressource en eau. Les grandes ambitions de ce

règlement sont de promouvoir la gestion des eaux de pluies à la parcelle, de garantir de plus grandes économies de la ressource en eau potable, notamment en proposant des solutions alternatives pour certains usages, ou encore d'offrir une ressource saine, en minimisant les risques de pollution et d'impact sur la santé humaine.

Alimentation en eau potable

Pour l'eau potable, le règlement impose une ligne de conduite précise en matière de gestion de l'alimentation en eau potable en garantissant une séparation stricte, l'étanchéité, la sécurisation vis-à-vis des pollutions et la durabilité du réseau. A la demande du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vielle-Mer, dans le but de préserver davantage la qualité de la ressource dans le périmètre de la nappe hydrominérale d'Enghien-les-Bains, certaines destinations sont interdites ou autorisées sous conditions au sein des différents périmètres (zone de vigilance faible et bassin d'alimentation).

Assainissement des eaux usées

La gestion des eaux usées possède une règlementation très précise orchestrée à la fois par le département et par l'établissement public territorial de Plaine Commune. Dans un premier temps, le règlement du PLUi renvoie à ces deux gestionnaires et à leurs documents. Cependant, il explicite quelques éléments indispensables pour les porteurs de projet. Il rappelle que la gestion des eaux usées domestiques passe par la séparativité, l'étanchéité, la durabilité et l'indépendance du réseau, son bon fonctionnement gravitaire et structurel, etc.

Dans le cadre de la lutte contre la pollution et de la minimisation des risques sur la santé, comme inscrit dans l'orientation 2 du PADD qui vise à garantir un urbanisme favorable à la santé, les porteurs de projet doivent produire un branchement par type d'effluents à raccorder au réseau public. Pour les eaux industrielles, outre les mesures applicables aux eaux usées domestiques, elles font l'objet d'un contrôle accru afin de limiter les risques sur l'environnement et les populations. Le règlement impose aussi de traiter la pollution de l'eau notamment sur les stationnements en sous-sols ou couverts en surface dont la taille présente un risque, notamment en matière de ruissellement des eaux et de déverse dans les réseaux publics, ainsi que dans les cours d'eau.

Toujours dans la logique d'améliorer la gestion de la ressource, et selon l'article R.211-123 et suivants du code de l'environnement, il est ouvert la possibilité, sous réserve de l'accord de la direction de l'eau et de l'assainissement, de recourir aux dispositifs innovants de traitement et de réutilisation des eaux usées à la parcelle.

Gestion alternative des eaux pluviales

La gestion à la source des eaux pluviales, notamment via l'évolution des espaces urbanisés (désimperméabilisation et développement de la pleine terre), apparaît comme un enjeu fondamental, et particulièrement à Plaine Commune, territoire très fortement artificialisé et anthropisé, dans lequel la ressource en eau et le réseau hydrographique sont mis sous pression. La gestion des eaux pluviales demeure un enjeu fondamental, notamment pour limiter les effets de ruissellement et la pollution des cours d'eau, ainsi que limiter le risque de crue de la Seine.

En réponse à ces enjeux et à l'axe 1 du PLUi du PADD (transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance), le règlement préconise une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle, notamment en application de la loi sur l'eau. Cette logique vise notamment une infiltration importante des eaux permettant la filtration naturelle, l'irrigation des espaces végétalisés et la continuité du cycle de l'eau sans rupture.

En outre, cette gestion des eaux est structurée dans le respect des mesures du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie, ainsi que du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer. Notamment, il est désormais demandé au pétitionnaire de fournir une notice hydraulique pour les projets supérieurs à 1 000m² et une note simplifiée pour les projets possédant une surface inférieure.

La logique du règlement vise à apporter une vision complète de la gestion de l'eau à la parcelle afin de la rendre la plus efficace possible et de proposer une stratégie globale. L'ensemble des plafonds de gestion des pluies est remonté. Le règlement demande dès à présent d'abattre les pluies courantes (jusqu'à 10mm) à la source avec un temps de vidange maximal de 24h quand le PLUi précédent s'arrêtait à 8mm. Il propose aussi une approche différenciée entre les pluies exceptionnelles (d'occurrence décennale jusqu'à cinquantennale) et les pluies extrêmes (d'occurrence centennale ou au-delà). Cette démarche permet d'apporter des réponses plus adaptées et graduées en matière de gestion des risques. Pour les pluies exceptionnelles, le règlement vise le zéro rejet et un temps de vidange de 48h maximum. Pour les pluies extrêmes il demande que soit établie une stratégie de gestion des risques.

En outre, pour répondre aux exigences écologiques inscrites dans l'orientation 3 du PADD (la place du vivant : préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville), il demande que les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales soient avant tout fondée sur la nature, la renaturation de certaines parcelles, la désimperméabilisation, le développement de noues, de bassins de pluies, etc. Dans certains cas, notamment dans le cadre de certaines installations classées pour la protection de l'environnement des solutions techniques doivent être trouvées afin de réduire les risques de débordement et de pollution des milieux aquatiques.

Enfin, il est à rappeler que les eaux pluviales sont une ressource en soit qui peuvent permettre l'économie de la ressource en eau potable, la réduction des besoins énergétiques afférents au traitement de cette dernière, etc. En cohérence avec l'orientation 1 du PADD (accélérer radicalement la réduction des émissions vers la neutralité carbone 2050 et adapter le territoire aux effets des changements climatiques), le règlement appuie donc la nécessité de développer les systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques ou non domestiques comme l'arrosage des espaces végétalisés, le lavage de véhicules, la mutualisation de la ressource pour fournir des structures qui consomment plus, etc. Il est aussi demandé que pour limiter les risques de contamination, les ouvrages de stockage et de réemploi des eaux pluviales soit séparés de ceux destinés à la gestion des eaux de ruissellement potentiellement gorgées de polluants (hydrocarbure, résidus plastiques, etc.).

Protection des eaux claires

La gestion et la protection des milieux vis-à-vis des eaux claires est intensifiée dans le PLUi révisé.

Protection des cours d'eau et des rus

En compatibilité avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vieille-Mer, des marges de recul inconstructibles sont disposées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue :

- pour la Seine, sur une largeur de 15 m à partir des rives ;
    - pour le canal Saint-Denis, sur une largeur de 10 m à partir des berges, sauf pour les constructions et installations dédiées à l'exploitation du canal ;
- pour les rus, sur une largeur minimale de 5 m de part et d'autre du talweg, et tendant vers 15m dès lors que cela est possible.

Cette démarche a pour vocation de faciliter la désimperméabilisation des berges et la réouverture des cours d'eau notamment afin de renforcer leur rôle de continuité écologique, ainsi que leur capacité à rafraîchir la ville, à gérer les eaux pluviales et à réduire les impacts liés aux crues.

4.3.5.3 La collecte des déchets

La section 6.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1 du règlement écrit) définit les modalités d'applications de la gestion des déchets. L'objectif ici est de favoriser la gestion systémique et commune des déchets ménagers à l'échelle du quartier afin d'optimiser le recyclage et le traitement

des déchets **en vue d'améliorer la qualité de l'espace public et de répondre aux objectifs de transition écologique** (axe I du PADD).

Pour toutes les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé en rez-de-chaussée de la construction. Ils doivent être carrelés, aérés et comporter un point d'eau et une évacuation.

Dans le cas où une gestion commune s'organise à l'échelle de l'ilot ou du quartier (collecte pneumatique, point d'apport volontaire, etc.), les constructions peuvent être exonérées de la réalisation des locaux destinés à la gestion de ces déchets.

Parallèlement à l'aménagement d'un local destiné au stockage des ordures ménagères, un espace dédié au compostage des biodéchets d'une surface de 5 à 7 m² est aménagé pour les opérations de plus de 10 logements. Il doit s'implanter sur une surface plane et de pleine terre, doit être facilement accessible à l'aide d'un cheminement perméable de type pas japonais ou gravillons.

Au-delà de 100 logements, une nouvelle surface de compostage est aménagée par tranche entamée de 100 logements.

L'aménagement d'un espace dédié au compostage des biodéchets vient compléter la politique publique de Plaine Commune sur l'aménagement d'espaces d'apport volontaire sur l'espace public. Par ailleurs, cette règle répond à la loi « Anti-Gaspillage pour une écologie circulaire » du 11 février 2020.

4.3.6 Justification des dispositions écrites du règlement au regard de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 26 février 2025

Le tableau ci-dessous présente les principales évolutions du règlement écrit du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Pièce / Partie / Chapitre du règlement	Objet de la modification	Justifications
Partie 1 – Dispositions générales Chapitre 0 – Modalités d'application des dispositions règlementaires	**Modification de la définition d'un « arbre » :** *« Est considéré comme un arbre, tout végétal possédant un tronc d'une circonférence supérieure ou égale à 10cm à 1m du sol. Pour les arbres en cépée (arbres à plusieurs troncs), cette circonférence est le résultat de l'addition de la circonférence de chaque tronc. Le système racinaire est pris en compte dans ce qu'est un arbre et doit être protégé. »*	La définition est précisée afin de mettre fin à l'ambiguïté existant entre arbres et arbustes lors de l'instruction des permis de construire et demandes d'abattage.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 0 – Modalités d'application des dispositions règlementaires	**Modification des définitions relatives aux « espèces végétales » :** - **« Espèce adaptée au contexte local :** l*es espèces adaptées au contexte local peuvent être indigènes (natives du bassin nord parisien) ou naturalisés (non autochtone, bien établie dans un biotope). Ces espèces sont adaptées pour se développer dans le contexte du bassin parisien, sans remettre en cause les équilibres écosystémiques*	La terminologie relative aux espèces végétales est précisée, de façon à utiliser les adjectifs les plus adaptés à la politique de végétalisation du territoire. Il ne s'agit plus de marquer une dichotomie entre des espèces endogènes et « exogènes » ou « exotiques », mais d'insister sur les risques de bouleversement de la biodiversité (espèces dites « invasives ») tout en permettant à

	locaux, sans porter atteinte à la santé humaine, aux activités économiques, notamment agricoles ou encore aux qualités paysagères. En outre, elles peuvent être adaptées au changement climatique. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du Plan local d'urbanisme intercommunal, partie 2. » - *« **Espèce invasive :** certaines espèces sont considérées comme invasives. Il s'agit d'espèces introduites par la main humaine hors de leurs systèmes biogéographiques initiaux et proliférant dans leur nouveau milieu. Elles peuvent nuire à la diversité biologique, la santé humaine, à l'équilibre économique de certaines activités comme l'agriculture ou encore aux qualités paysagères d'un territoire. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du Plan local d'urbanisme intercommunal, partie 2. »* - *« **Espèce adaptée au changement climatique :** les espèces adaptées au changement climatique peuvent être locales ou exogènes. Elles possèdent des caractéristiques de résistance et d'adaptation aux différents aléas climatiques (fortes chaleurs, violentes intempéries, sécheresses prolongées et stress hydrique, etc.). Leur plantation est encouragée dans les espaces contraints (sécheresse du sol, de l'air, etc.), ainsi que dans les contextes favorables, notamment en continuités des milieux semi-naturels et dans les espaces où les plantations sont denses. Le recours aux espèces adaptées au changement climatique et au contexte local est fortement encouragé. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du Plan local d'urbanisme intercommunal, partie 2. »* - *« **Espèce allergène :** les espèces allergènes sont les espèces dont la reproduction s'effectue avec l'aide du vent (anémophilie) et possédants des pollens allergisants (ayant des*	pérenniser l'introduction d'espèces prouvées non-dommageables pour la biodiversité, adaptées au changement climatique mais non locales.

	particularités de composition chimique). Ces espèces sont communes au sein du territoire et peuvent malgré tout posséder des caractéristiques utiles (canopée de grande envergure, adaptation au changement climatique, etc.). Leur plantation est possible sur le territoire, mais doit s'inscrire dans une logique de diminution du risque allergène. Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du Plan local d'urbanisme intercommunal, partie 2. »	
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 0 – Modalités d'application des dispositions règlementaires	**Modification des définitions des « toitures » :** - **« Toiture :** parties supérieures des éléments de construction servant de couverture et d'étanchéité. » - « **Toiture-terrasse :** couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes (≤ 5%) permettant l'écoulement des eaux. » - « **Toiture-terrasse accessible :** toiture-terrasse accessible aux occupants ou usagers de l'immeuble. » - « **Toiture-terrasse végétalisée :** toiture recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans bioclimatique, hydraulique, phonique et esthétique, de la biodiversité et du rafraichissement. » - **Toiture en pente :** toiture possédant une pente supérieure à 5%, inaccessible aux habitants et aux usagers - **« Toiture mixte :** toiture dotée à la fois d'un substrat végétalisé et de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération. »	La définition est réécrite afin de permettre l'application des nouvelles règles de destination des toitures.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 0 – Modalités d'application des dispositions règlementaires	**Création de nouvelles définitions relatives à des activités commerciales et de santé spécifiques :** - ***« 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,*	Ces commerces sont définis afin de permettre l'application des nouvelles règles relatives aux linéaires commerciaux et actifs.

	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…). » - « ***activité médicale et paramédicale de proximité : é****tablissements 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, ergothérapeute, psychomotricien, orthophoniste, orthoptiste, audioprothésiste, opticien-lunetier, prothésiste et orthésiste pour l'appareillage des personnes handicapées, diététicien).* »	
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 0 – Modalités d'application des dispositions règlementaires	**Création d'une définition de « logistique urbaine et métropolitaine :** *« La logistique urbaine et métropolitaine peut se définir comme toute prestation concourant à une gestion optimisée des flux de marchandises en milieu urbain. Elle concerne l'acheminement des marchandises dans le cœur de l'agglomération, leur traitement sur ce territoire, leur livraison au destinataire final ainsi que la gestion des flux retours. Elle intègre des circuits d'acheminements et des lieux de traitement des flux. »*	Cette définition permet d'autoriser les constructions à destination d'entrepôt dédiés la logistique métropolitaine et urbaine en secteur UAL1 et UAL2.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 1 – Destination des constructions et usages des sols 4-2-8 Le plan des périmètres obligation de mixité sociale	**Modification des règles relatives aux périmètres d'obligation de mixité sociale :** - modification de la délimitation des périmètres d'obligation de mixité sociale ; - diminution des seuils d'application (de 7000 m² à 5000 m²) et des normes applicables (20% ou 30% de logements selon le secteur nord ou sud du territoire) ; - intégration des dispositifs d'accession sociale à la propriété et des logements en bail réel solidaire.	Les périmètres de mixité sociale sont renommés en périmètres d'obligation de mixité sociale, en distinction du bonus de constructibilité pour mixité sociale créé. Leur délimitation est étendue à de nombreux secteurs du territoire et les seuils de déclanchement d'application sont abaissés afin de toucher plus d'opérations immobilières que dans le Plan local d'urbanisme intercommunal actuel. Deux règles différenciées sont applicables à la moitié nord ou sud du territoire de manière pour s'adapter au

		contexte immobilier et à la part de logements locatifs sociaux existants. L'obligation de production de logements abordables intègre désormais les logements en bail réel solidaire dont le développement est soutenu par l'Etablissement public territorial avec la création récente d'un office foncier solidaire.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 1 – Destination des constructions et usages des sols 4-2-9 Le plan des secteurs de servitude taille minimale de logements	**Actualisation des règles de servitude de taille minimale de logement**	Les normes applicables et la surface de référence des grands logements sont modifiées en cohérence avec la nouvelle Convention qualité constructions neuves. Les normes spécifiques à la zone UH sont harmonisées entre les communes de manière à lutter contre la division pavillonnaire et l'habitat indigne.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 1 – Destination des constructions et usages des sols 4-2-2 Plans de zonage détaillés	**Modification des règles de linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux**	Les règles relatives aux linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux sont modifiées afin de favoriser et protéger une offre commerciale qualitative et des services de proximité sur le territoire. Dans les linéaires commerciaux, locaux à destination les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont désormais interdits. À l'inverse, les locaux artisanaux de proximité et les locaux accueillant des activité médicales et paramédicales de proximité existants y sont protégés (voir nouvelles définitions ci-dessus). Les linéaires actifs, commerciaux et actifs non commerciaux ont été en partie redélimités pour s'adapter aux nouvelles réalités commerciales et aux stratégies de développement commerciales des villes et du territoire.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 1 – Destination des constructions et usages des sols	**Instauration de dispositions de protection des populations face aux pollutions atmosphériques :** - délimitation d'un périmètre de dépassements règlementaires dans	Les périmètres de dépassements règlementaires sont délimités dans les zones de dépassement des valeurs règlementaires nationales pour le dioxyde d'azote (NO_2). Ces données de qualité de l'air sont issues des mesures AirParif de

4-2-2 Plans de zonage détaillés	lequel la construction de logements, d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (petite enfance, école, hôpital, sports, *etc*.) est interdite. - délimitation d'un périmètre de vigilance dans lequel 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 l'exposition de la pollution de l'air. - en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale, ils produisent une étude de qualité de l'air et modélisation 3D des interactions entre projet et particules, et adapte celui-ci en conséquence.	2022. Les périmètres de vigilance sont délimités aux abords des voies autoroutières et routières : - 200 m de part et d'autre des autoroutes A1 et A86 et du boulevard périphérique ; - 35 m de part et d'autre des voies départementales accueillant un trafic journalier supérieur à 10 000 véhicules / jour. L'instauration de ces deux périmètres permet de renforcer la protection des populations face aux pollutions atmosphériques qui impactent fortement le territoire.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 2 – Morphologie et implantation des constructions	**Transformation du bonus de constructibilité environnemental en majoration de gabarit sur des critères environnementaux :** - transformation de bureaux en logements ou hôtel ; - renforcement de la surface de pleine terre au-delà du coefficient de pleine terre exigé dans les règles de nature en ville.	Le suivi des opérations de construction a démontré que le bonus de constructibilité environnemental n'incitait plus à dépasser les normes environnementales en vigueur, notamment avec l'arrivée des seuils 2025 de la Réglementation environnementale 2020. La modification des critères de ce bonus de constructibilité environnemental permet d'inciter les porteurs de projets à répondre aux objectifs environnementaux adaptés au territoire et portés par l'Etablissement public territorial Plaine Commune : - renforcement de la pleine terre sur un territoire en carence de sols vivants ; - transformation de bâtiments de bureaux en logements ou hôtels alors que le parc tertiaire connaît une forte vacance observée et que l'objectif est désormais de limiter les démolitions sur le territoire.
Partie 1 - Dispositions	**Instauration d'un bonus de constructibilité pour mixité sociale : un**	Ce bonus de constructibilité est instauré dans l'objectif de favoriser

générales Chapitre 2 – Morphologie et implantation des constructions 4-2-10 Le plan des secteurs de bonus de constructibilité pour mixité sociale	**niveau supplémentaire en attique pour les opérations comprenant plus de 50% de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire**	la création de logements abordables sur l'ensemble du territoire dans les zones urbaines mixtes et résidentielles d'habitat collectif ainsi que dans certaines zones de projet.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 2 – Morphologie et implantation des constructions 4-2-2 Plans de zonage détaillés	**Instauration d'une nouvelle disposition graphique « émergence » : hauteur libre sur une emprise au sol de 400 m² maximum par symbole d'émergence au plan de zonage détaillé**	Cette nouvelle disposition est créée pour permettre des émergences ponctuelles à la hauteur déplafonnée. Cette nouvelle règle graphique permet d'augmenter et d'intensifier la densité tout en créant une ligne de ciel « bousculée » dans les principales opérations d'aménagement publiques ou privées afin d'accentuer l'attractivité et le développement du territoire.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 3 – Nature en ville 4-2-3 Plan de la Trame verte et bleue	**Outre les règlements de zone, augmentation des coefficients de pleine terre dans toutes les zones, excepté en zonage UMh :** - Pour les terrains qui ne sont pas repérés comme appartenant à un noyau de biodiversité ou une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue, mais qui disposent de plus de 30% de pleine terre existante depuis plus de 10 ans ; **Pour les terrains repérés comme appartenant à un noyau de biodiversité ou à une continuité écologique sur le plan de la trame verte et bleue :** - pour les terrains couverts par un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique de la Trame verte et bleue, règle de maintien de la pleine terre en fonction du taux initial de pleine terre existante sur le terrain ; - pour les terrains contigus à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité, augmentation de 10 points des coefficients minimums - introduction d'une règle alternative pour les opérations d'aménagement couverte par une continuité écologique :	En complément des règles de Trame verte et bleue, l'ensemble des terrains situés en dehors de la Trame verte et bleue du territoire mais disposant d'au moins 30% de pleine terre existante depuis plus de 10 ans est concerné par une obligation de maintien d'au minimum 30% de la pleine terre existante. Cette disposition vise à assurer un maintien minimal de la pleine terre existante sur l'ensemble du territoire et donc à permettre la protection de la biodiversité. Les nouvelles dispositions applicables aux terrains situés dans la Trame verte et bleue du territoire permettent de déterminer les exigences de pleine terre en fonction du contexte écologique du terrain.

	35% de pleine terre à l'échelle du périmètre de l'opération d'aménagement.	
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 3 – Nature en ville	**Limitation des possibilités de compensation de la pleine terre :** - seulement les espaces végétalisés sur dalle et les murs végétalisés comptabilisés - ne peut excéder 25% de l'objectif de pleine terre contre 50% - n'est pas autorisée en Trame verte et bleue	Le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 prévoyait une possibilité de compenser une partie des surfaces de pleine terre par d'autres surfaces en cas d'impossibilité de réaliser les espaces de pleine terre au niveau du sol après travaux. Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, les possibilités de compensation de la pleine terre ont été réduites. Seuls les surfaces d'espace végétalisés sur dalles et sur les murs végétalisés peuvent désormais être compatibilisées. Les surfaces végétalisées en toiture ne peuvent plus entrer dans le calcul puisque toutes les toitures doivent désormais être actives, accueillant soit de la végétation soit des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération (voir ci-après). La part des espaces de pleine terre faisant l'objet d'une compensation ne peut désormais plus excéder 25% de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone, contre 50% dans le Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020. Cette réduction vise à augmenter la nature en ville dans les espaces urbanisée afin d'adapter le territoire au changement climatique et de préserver la biodiversité. Enfin, la compensation de la pleine terre n'est pas autorisée dans les secteurs de la Trame verte et bleue, nouvellement introduits dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal (voir ci-avant), et ce pour permettre la préservation et le développement de la biodiversité.
Partie 1 - Dispositions générales	**Renforcement des règles de compensation des arbres abattus :**	La règlementation sur l'abattage des arbres et leur compensation

Chapitre 3 – Nature en ville	- 1 arbre abattu devra être compensé par 3 arbres plantés ; - à partir de 10 abattages dans des secteurs de la Trame verte et bleue, 1 arbre abattu devra être compensé par 4 arbres plantés, excepté en zone UGtc dédiée au prolongement du tramway T8	est renforcée afin de la rendre plus dissuasive et d'éviter au maximum les abattages, comme inscrit dans le Plan Arbre 2030. L'ensemble des arbres est protégé et les règles de compensation sont adaptées au motif et au nombre d'abattages ainsi qu'à la situation de l'arbre abattu par rapport à la Trame verte et bleue du territoire.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 3 – Nature en ville Partie 5 – Liste du patrimoine arboré 4-2-5 Plan du patrimoine arboré	**Identification du patrimoine arboré : protection des arbres remarquables et des arbres d'intérêt** **Préservation des arbres remarquables et des arbres d'intérêt :** - abattage des arbres remarquables interdit sauf pour raison phytosanitaire ou de dangerosité pour les personnes ; - abattage des arbres d'intérêt interdit sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général ou pour raison phytosanitaire ou de dangerosité pour les personnes.	Dans le cadre de la révision, un nouveau recensement du patrimoine arboré est intégré dans la partie 5 du règlement écrit. Celui-ci identifie environ 80 arbres remarquables inscrits sur le plan du patrimoine arboré et faisant l'objet d'une fiche descriptive. L'inscription des arbres remarquables fait l'objet d'une validation en commission technique et politique. Les arbres remarquables issus du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020, n'ayant pas fait l'objet d'un passage en commission, sont identifiés comme arbre d'intérêt. Les alignements, n'ayant pas fait l'objet d'un repérage individuel ne sont désormais plus identifiés sur les plans de zonage mais restent protégés au même titre que l'ensemble des arbres de Plaine Commune par les règles de compensation et par les procédures préfectorales (loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique).
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 3 – Nature en ville	**Exonération partielle des règles de compensation pour la transplantation d'arbres sur l'espace public sous conditions :** - pour les arbres d'une circonférence de tronc de moins de 0,6 m à 1 m du sol, cette transplantation ne donne pas lieu à une compensation ; - si le tronc de l'arbre possède une circonférence de plus de 0,6 m à 0,8	De manière expérimentale et seulement sur l'espace public, afin d'éviter l'abattage, certains arbres peuvent être transplantés. Cette possibilité n'est ouverte que pour les arbres qui ne sont pas identifiés comme remarquables ou d'intérêt dans le patrimoine arboré. L'enjeu est de sauvegarder les arbres existants tout en évitant le risque

	m à 1 m du sol celui-ci peut être transplanté, mais est nécessairement compensé par un arbre équivalent ; - au-delà de 0,8 m de circonférence pour le tronc à 1 mètre du sol, la transplantation est compensée par trois arbres équivalents replantés.	de non reprise de l'arbre. La transplantation est soumise à accord du gestionnaire de la voirie.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 3 – Nature en ville	**Renforcement de la protection des espaces végétalisés protégés (EVP)**	La règle de cette disposition graphique a été modifiée de façon à ne plus permettre aucune construction sur ces espaces, ni leur reconfiguration dans le cadre d'un projet d'ensemble éventuelle imperméabilisation. En outre, de nouveaux EVP ont été créés.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions	**Introduction d'un chapitre la qualité environnementale des constructions :** - modes constructifs et bioclimatisme, - évolutions des constructions et économie circulaire, - développement des énergies renouvelables et de récupération.	En lien avec les orientations de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et Construction neuve (document 3-2-2), le règlement favorise la qualité des modes constructifs encourage l'évolution des constructions et soutien la production d'énergie renouvelable ou de récupération. Les dispositions règlementaires visent notamment à mettre en place des matériaux durables, décarbonés et performants ainsi que de meilleurs systèmes énergétiques. En lien avec la stratégie Métabolisme urbain (Charte Économie circulaire) et le développement d'une matériauthèque par l'Etablissement public territorial Plaine Commune, le Plan local d'urbanisme intercommunal a introduit des orientations en faveur de l'utilisation de matériaux d'économie circulaire, ainsi que de matériaux biosourcés et géosourcés dans la construction. Le règlement introduit des dispositions demandant à prendre en compte l'empreinte carbone des matériaux dans les choix constructifs, afin de favoriser des projets environnementalement vertueux. En raison des risques de

		surchauffe intérieure et extérieure (îlots de chaleur urbaine) liés aux couleurs foncées, le règlement demande désormais d'éviter les couleurs foncées et notamment le noir en façade, et de le proscrire en toiture (ceci en particulier afin d'éviter la mise en place d'étanchéité à nu dans la création de toitures terrasses végétalisées). Ces dispositions visent à éviter l'aggravation des îlots de chaleur urbains, mais comportent des exceptions pour les constructions existantes repérées pour de critères patrimoniaux (usage de l'ardoise) ainsi que l'installation de panneaux solaires.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions 4-2-3 Plan de la Trame verte et bleue	**Renforcement des règles relatives au traitement et à l'usage des toitures, applicable à l'ensemble des zones excepté UH et UG** ☐ Introduction d'une règle permettant d' « activer » la toiture de différentes manières : toiture –accessible végétalisée, toiture végétalisée inaccessible, toiture productrice d'énergie ; ☐ En fonction de la destination de la construction et de la forme de la toiture (toiture-terrasse ou toiture en pente), la toiture	Afin d'intensifier les efforts de Plaine Commune en matière de transitions énergétique et écologique, les règles sur le traitement et l'usage de ces toitures évoluent dans le Plan local d'urbanisme intercommunal révisé. Cette démarche répond aux enjeux de transition écologique, santé et résilience, de réduction des émissions et de la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville. En outre, indirectement les dispositions permettent de produire un urbanisme davantage favorable à la santé avec l'idée de fournir des espaces extérieurs et végétalisés aux populations par le biais des toitures. En fonction des destinations des constructions neuves et des surfaces disponibles, les règles de toitures actives permettent un panachage d'usages entre production d'énergies renouvelables et végétalisation. Les logements et bureaux doivent privilégier des toitures accessibles aux usagers / résidents. Les petites toitures ou peu propices à la production d'énergie renouvelable privilégient la végétalisation. Les toitures localisées en secteurs de Trame verte et bleue doivent également privilégier la végétalisation pour participer à

		l'enrichissement des continuités écologiques et au maintien de la biodiversité. Les épaisseurs de substrats (règles qualitatives) sont spécifiées selon le type de toiture construite. La végétalisation des toitures en pente est possible avec une faible épaisseur de substrat.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 4 – Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions Partie 3 – Liste du patrimoine bâti 4-2-4 Plan du patrimoine bâti	**Consolidation et mise à jour du volet du Plan local d'urbanisme intercommunal relatif à la protection du patrimoine bâti**	Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal et d'une étude spécifique relative au volet patrimonial, cette partie a été actualisée et consolidée. L'étude a permis d'effectuer un diagnostic patrimonial du territoire, servant de fondement à une nouvelle classification typologique et hiérarchisation des fiches. Certaines fiches ont été réinterrogées : celles qui n'étaient plus pertinentes en raison d'un intérêt patrimonial moindre, de travaux de démolition ou ayant dénaturé le bâti ont été supprimées. L'ensemble des fiches ont été réécrites faisant apparaître leur niveau de protection (élément bâti remarquable ou d'intérêt, ensemble bâti ou ensemble urbain et paysager), ainsi que leur typologie (patrimoine résidentiel, industriel, édilitaire, rural, *etc.*). La cohérence de fiches ensembles a aussi été questionnée, certains ensembles concernant des bâtis très éloignés géographiquement : certains ensembles ont ainsi été subdivisés en de nouvelles fiches ensembles ou un mixte « fiches ensembles – fiches individuelles ». Les fiches auparavant inégales tant en niveau de description du bien protégé qu'en termes de protection ont été réécrites selon le même format : description précise des qualités architecturales, historiques et culturelles, prescriptions pour tout travaux impactant la construction (interdiction de démolition totale systématique) ainsi que des orientations, remplaçant les anciennes recommandations et leur donnant une portée règlementaire accrue.

		Une attention particulière a été portée à encadrer au cas par cas les solutions visant à améliorer la performance énergétique du bâti et permettre, le cas échéant, la production d'énergies renouvelables et de récupération, voire agrandir les constructions, sans pour autant compromettre les qualités patrimoniales repérées. Ainsi, selon les cas de figures, des isolations thermiques par l'extérieur peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne sont pas appliquées sur la façade principale visible depuis la rue à proximité immédiate et ne compromettent pas l'état de la structure bâtie. Les fiches typologiques de La Courneuve, spécifiques à cette commune, héritées du dernier Plan local d'urbanisme ayant précédé la mise en place du Plan local d'urbanisme intercommunal, ont été maintenues faute de temps pour les retravailler dans le cadre de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme intercommunal. Cette actualisation du corpus des fiches se traduit par une légère augmentation du nombre de fiches d'identification du patrimoine bâti, qui passe de 1065 à 1135 aujourd'hui. Les plans Patrimoine ont été actualisés en conséquence.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 5 – Déplacements et stationnement	**Diminution des normes de stationnement automobile à L'Île-Saint-Denis**	Les normes de stationnement automobile intègrent désormais L'Île-Saint-Denis dans les règles relatives aux villes du sud du territoire, en considération des évolutions récentes de la ville en termes de développement immobilier et de mobilités.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 5 – Déplacements et stationnement	**Actualisation des stationnements vélos**	Les normes de stationnement vélos ont évolué **en cohérence avec le Code de la construction et de l'habitation** afin de définir des surfaces standards identiques et d'inclure les surfaces de

		dégagement. Les normes de stationnement vélos intègrent désormais les vélos-cargo.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 6 – Réseaux, gestion des eaux et assainissement	**Instauration d'une obligation d'aménagement d'un site de compostage dans les opérations de logements collectifs**	Le Plan local d'urbanisme intercommunal exige désormais de prévoir un site de compostage dans tout nouveau programme de logement important, en lien avec les obligations légales entrées en vigueur au 1er janvier 2024 sur la nécessité de prévoir les modalités de collecte des déchets compostables dans l'habitat.
Partie 1 - Dispositions générales Chapitre 6 – Réseaux, gestion des eaux et assainissement	**Renforcement de la section « Gestion des eaux et assainissement »**	La partie a largement été refondée afin de bénéficier d'une plus grande cohérence et d'élargir le prisme de la gestion de l'eau, notamment afin de réduire le gaspillage de l'eau potable, de favoriser la réalisation du grand cycle de l'eau le plus naturellement possible par l'infiltration des eaux dans les sols, ainsi qu'en réduisant les risques de pollution. Cette partie est largement refondée et étoffée pour répondre à une approche plus écologique et plus durable de la ressource en eau. Les grandes ambitions de ce règlement sont de promouvoir la gestion des eaux de pluies à la parcelle, de garantir de plus grandes économies de la ressource en eau potable, notamment en proposant des solutions alternatives pour certains usages, ou encore d'offrir une ressource saine, en minimisant les risques de pollution et d'impact sur la santé humaine.

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

5.1 L'analyse des consommations passées et futures des espaces naturels, agricoles et forestiers

5.1.1 Le cadre légal et les ambitions nationales en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est rappelé que le champ d'action du Plan local d'urbanisme intercommunal s'inscrit notamment dans le cadre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui vise notamment :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- *a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) le renouvellement urbain, **le développement urbain** et rural **maîtrisé**, **la restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- *c) **une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;*
- *d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

[…]

*5° **la prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° **la protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, **de l'eau, du sol et des sous-sols**, des ressources naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis **la lutte contre l'artificialisation des sols**, **avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme** ;*

*7° **la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables ;*

[…] ».

Cet article intègre notamment dans sa philosophie les principes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui vise à atteindre en 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette des sols.

En outre, en vertu de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit proposer une « analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers aux cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme […] Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

5.1.2 L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de 2012 à 2021

Cette analyse a été menée à partir des données du Mode d'occupation des sols 2012 et 2021. Elle concerne une partie infime du territoire puisque les espaces naturels, agricoles et forestiers ne correspondent qu'à 4,1% du territoire. Il est à noter qu'entre 2012 et 2021, ce sont 3,7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés au regard du MOS. Par ailleurs, la consommation foncière a été importante sur les espaces agricoles, notamment dans le secteur des Tartres, mais des espaces naturels ont été recréés. Cette consommation reste stable par rapport à l'analyse du PLUi de 2020 établie entre 2008 et 2017. En revanche, la tendance de cette consommation évoque une baisse entre 2012 et 2017, puis une reprise entre 2017 et 2021. Cette tendance s'est ralentie lors de l'entrée en vigueur du PLUi en 2020.

Dans un contexte de très forte urbanisation et de très forte artificialisation des sols, il est nécessaire d'analyser la consommation éventuelle des espaces ouverts artificialisés. Cette analyse complémentaire a permis d'identifier la consommation et la recréation de ces espaces. Au total, le territoire a vu ces espaces progresser de 6,7 hectares en 10 ans. Plus précisément, entre 2012 et 2021, la consommation de ces espaces a été forte sur Stains et Pierrefitte-sur-Seine dans le cadre du projet de la Zone d'aménagement concertés des Tartres (12 hectares), ainsi que dans le développement de la zone d'activités économiques de Baboeuf/Gambetta/Bois-Moussay (0,6 hectare), d'une opération à la Butte Pinson (0,3 hectare) et du secteur du Fort d'Aubervilliers (0,2 hectare). En revanche, de nombreux parcs ont été créés comme celui de la zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen ou encore la forêt urbaine des Entrepôts et magasins généraux de Paris. En outre, de nombreuses nouvelles friches sont apparues sur le territoire comme à proximité du Fort de La Briche, etc.

L'ensemble des résultats de cette analyse sont disponibles dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement.

5.1.3 Une nécessaire correction du Mode d'occupation des sols 2021 pour protéger davantage les espaces naturels, agricoles et forestiers et évacuer les erreurs d'interprétation

Malgré la richesse de la donnée produite par l'Institut Paris Région à travers son analyse à grande échelle, certains éléments souffrent d'erreurs d'interprétation ou nécessitent d'être réévalués au regard de leur évolution récente. De ce fait, Plaine Commune a souhaité apporter des corrections marginales à la base de données du MOS 2021 dans le respect de la méthodologie établie par l'Institut Paris Région. Toutes ces évolutions font l'objet d'une explication et d'une justification dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement.

La nécessité de réinterprétation de certaines zones du MOS 2021 est apparue à l'aune des espaces naturels, agricoles et forestiers qui étaient considérés consommables dans le PLUi adopté en 2020. En effet, les secteurs de la friche Saint-Leu à Villetaneuse, des Batêtes à Stains, de Moulin Neuf à La Courneuve et du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine étaient tous les quatre fléchés comme consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, leur statut au titre du MOS 2017 et 2021 ne coïncide pas avec les 12 postes de la nomenclature considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers (1 – Bois ou forêts, 2 – Coupes ou clairières en forêts, 3 – Peupleraies, 4 – Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée, 5 – Berges, 6 – Terre labourées, 7 – Prairies, 8 – Vergers, pépinières, 9 – Maraîchage, horticulture, 10 – Cultures intensives sous serres, 11 – Eau fermée (étangs, lacs, etc.), 12 – Cours d'eau). En effet, ces quatre espaces étaient classés de la manière suivante :

- Friche Saint-Leu à Villetaneuse, poste 28 (Terrains vacants) ;
- Les Batêtes à Stains, poste 14 (Jardins familiaux) ;
- Moulin Neuf à La Courneuve, poste 18 (Terrains de sport en plein air) ;
- Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine, poste 14 (Jardins familiaux).

Pour ces quatre sites, il s'agissait donc d'espaces ouverts artificialisés au titre du MOS 2017 et 2021. De ce fait, ils ne pouvaient être considérés comme de la consommation foncière d'espaces naturels,

agricoles et forestiers. Chacun de ces quatre sites à fait l'objet d'une réinterprétation au regard de leur situation géographique, écologique et urbaine afin de déterminer si le poste initial affilié était le bon ou si celui-ci devait évoluer.

En outre, l'évaluation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 2012 à 2021 a permis de déceler des erreurs d'interprétation de la part du MOS. Ainsi, certains espaces étaient classés en espaces naturels, agricoles et forestiers alors même que l'occupation du sol réelle ne correspondait pas du tout à l'un des douze postes de la nomenclature. C'est par exemple le cas des berges du canal Saint-Denis, de la base chantier de la gare des Six-Routes, du 39 rue Guéroux à Pierrefitte-sur-Seine occupé depuis de nombreuses années par l'extension de la clinique, ou encore du délaissé du 7 rue d'Amiens à Stains. Aussi, il s'agit d'intégrer les bons postes pour certains bâtiments ayant fait l'objet de changement de destination.

Enfin, cette réinterprétation du Mode d'occupation des sols 2021 a permis de reclasser un certain nombre d'espaces ouverts artificialisés en espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la réalité de leurs fonctionnalités écologiques et de leur situation. Ainsi, les bois des parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis ont été considérés comme poste 1 (Bois ou forêts) notamment en raison de leur positionnement en zone Natura 2000 ou à proximité. C'est également le cas pour les boisements du parc de la Légion d'Honneur, de la Butte Pinson et du bois de l'Éclair. Une partie des rives de Seine n'était pas classée en espaces naturels, agricoles et forestiers alors même qu'elle possédait des caractéristiques écologiques intéressantes et très similaires à d'autres espaces déjà classés. Cette correction du MOS a permis de reclasser 170,5 hectares en espaces naturels, agricoles et forestiers, très majoritairement (159,5 hectares) à partir des espaces ouverts artificialisés. En outre, ce nouveau classement confère une protection plus élevée puisque la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est de plus en plus restreinte.

Cette correction partielle du MOS 2021 devrait être prolongée afin d'affiner l'approche y compris au sein des espaces plus urbains. Au total, ce sont 28 sites qui ont fait l'objet de changement ou de réinterprétation.

5.1.4 Une réduction prévue de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entre le PLUi de 2020 et celui de 2025

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers change fondamentalement entre 2020 et 2025 en raison de la correction du MOS 2021. En effet, les sites des Batêtes, de Moulin-Neuf et du Lycée Joséphine Baker ne pouvant être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, ont été retirés du calcul de consommation. En revanche, de nombreux autres sites considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur situation écologique et des critères de la nomenclature de l'Institut Paris Région possèdent un risque de consommation potentielle. Pour les identifier, plusieurs étapes ont été nécessaire :

- 1 – corriger le MOS 2021 ;
- 2 – confronter le nouveau MOS au zonage du PLUi 2025 ;
- 3 – identifier l'ensemble des sites ENAF recouvert par du zonage ouvrant des possibilités de constructibilité (U)[11] ;
- 4 – porter à l'arbitrage politique la consommation de ces sites afin d'en exclure éventuellement ;
- 5 – consolider une liste définitive des espaces qui pourraient être consommés lors de la durée d'exécution de ce PLUi ;
- 6 – faire ressortir les parties de ces espaces qui pourraient être consommés[12] et calculer leur superficie.

[11] Le territoire ne possède pas de zone AU (à urbaniser)

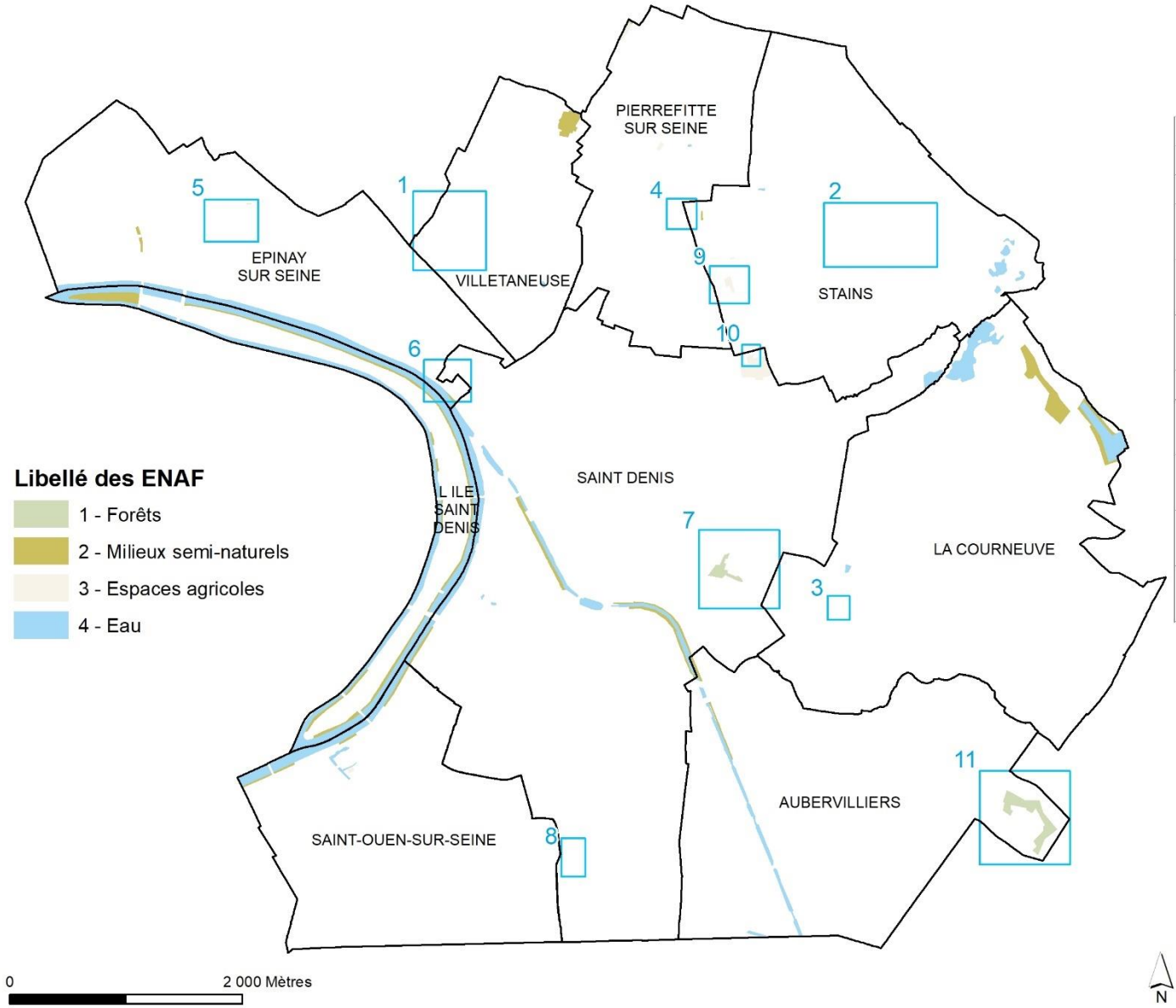
Au total, les sites analysés sont au nombre de 11 et sont décryptés dans le tableau général suivant. Ils sont justifiés individuellement au regard de leurs enjeux écologiques respectifs et des autres enjeux d'aménagement issus du diagnostic territorial et des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire.

Au regard du PLUi précédent qui prévoyait une consommation de 7 hectares, **le PLUi de 2025 ne permet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que de 3,8 hectares**. Au sein de cette consommation, seul un site déjà identifié en 2020 comme espaces à consommer est conserver les autres n'étant pas considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers au titre du MOS 2021.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
1	Friche Saint-Leu à Villetaneuse	Fort	Villetaneuse	2,2 hectares	6 600 m²	-1, 5 hectare	N/UM UC/UVPL
2	Les Batêtes	Faible	Stains	3,1 hectares	0 m²	-3,1 hectare	UM/UA
3	Moulin Neuf	Faible	La Courneuve	0,6 hectare	0 m²	-0,6 hectare	UP12
4	Lycée Joséphine Baker	Faible	Pierrefitte-sur-Seine	1,1 hectare	0 m²	-1,1 hectare	UM
5	Bois de l'Eclair[13]	Fort	Epinay-sur-Seine	0 hectare	0m²	0	N/UVPL
6	La Briche	Fort	Epinay-sur-Seine/Saint-Denis	0 hectare	1 400 m²	+0,1 hectare	UVP
7	Fort de l'Est	Fort	Saint-Denis	0 hectare	12 800 m²	+ 1,3 hectare	N/UGm
8	Boisements du faisceau ferré nord	Moyen	Saint-Denis	0 hectare	4 100 m²	+0,4 hectare	UG
9	Tartres – Jean Durand	Fort	Stains	0 hectare	5 800 m²	+0,6 hectare	UP20b
10	Espace de la « Zone Sensible »	Faible	Saint-Denis	0 hectare	750 m²	+0,1 hectare	UM
11	Fort d'Aubervilliers	Fort	Aubervilliers	0 hectare	6 450 m²	+0,6 hectare	N/UP04
Total Plaine Commune				7 hectares	3,8 hectares	-3,2 hectares	

[12] Soit, ne bénéficiant pas de protection particulière (ni prescription surfacique de type Espace boisé classé ou Espace vert à préserver des secteurs résidentiels) et étant recouvert par un zonage U. Pour les secteurs en UVPL, le calcul considère une emprise de 15% consommable à maxima, car c'est le niveau d'emprise maximale autorisée pour ces secteurs.

[13] Le Bois de l'Eclair a été classé en zone naturelle entre l'arrêt et l'approbation du PLUi et ne fait donc pas l'objet d'une consommation d'ENAF.



1	Friche Saint-Leu - Villetaneuse
2	Les Batêtes - Stains
3	Moulin Neuf - La Courneuve
4	Lycée Joséphine Baker - Pierrefitte-sur-Seine
5	Bois de l'Eclair - Epinay-sur-Seine
6	Friche de la Briche - Saint-Denis / Epinay-sur-Seine
7	Fort de l'Est - Saint-Denis
8	Boisements du faisceau ferré nord - Saint-Denis
9	Les Tartres - Rue Jean Durand - Stains
10	Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad - Saint-Denis
11	Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers

5.1.4.1 Friche Saint-Leu à Villetaneuse – N/UM/UC/UVPL

Une partie du site est programmée pour être consommée par la réalisation d'une maison de santé en zone UG au PLUi. Cette zone a largement été minimisée par rapport à la version du PLUi de 2020, dont une partie du site était située en zonage UM.

En effet, la zone UM précédente concernait un espace de 1,9 hectares dont 750 m² déjà artificialisés par le terrain de sport en plein air et 2 050 m² de stationnement aérien. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette partie du site pouvait s'élever à 16 000 m². La zone UVPc recouvrait toute la partie nord du territoire et concernait 41 430 m², dont seulement 1 900 m² déjà artificialisés par le stationnement en plein air. Ainsi, 39 530 m² de cette zone constituent des espaces naturels, agricoles et forestiers. En lui appliquant à la zone au global un ratio de 15%[14] maximal d'emprise au sol, c'est 5 929 m² qui pouvaient être urbanisés sur cette zone dont 1 900 m² déjà consommé par l'aire de stationnement existante. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'UVPc aurait pu s'élever à 4 050 m². Enfin, sur la zone UC, la consommation aurait pu s'élever à 2 300 m².

Au total, la somme d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui auraient pu être artificialisés s'élève à 2,2 hectares sur la friche Saint-Leu.

Aujourd'hui, la zone UM est d'une surface de 13 250 m² et repositionnée en grande partie sur des surfaces déjà consommées, à savoir l'aire de stationnement en surface de 3 950 m², et des espaces publics le long de la départementale. La part d'ENAF et en zone UM est de 8000 m².

Cet espace est situé en secteur de trame verte et bleue. Le coefficient minimal d'espace de pleine terre sera égal à au moins 50%, soit à minima 4000m². Seule la moitié restante pourraient être ainsi consommés au titre du PLUi 2025, en considérant que l'aire de stationnement reste totalement imperméabilisée.

Une zone UVPL remplace la partie ouest de l'ancienne zone UM sur une surface de 2000 m² dont 750 m² sont occupés par le terrain de sport en plein air. Seulement 1270 m² sont donc en ENAF. En appliquant un ratio de 15% maximal d'emprise au sol sur cette zone, 300 m² pourraient être consommés.

Enfin, en zone UC, la consommation pourrait s'élever à 2 300m².

Le reste du secteur a été classé en zone N pour 45 000m², dont 42 000m² sont constitués d'ENAF.

Ainsi, il est considéré que 6 600 m² pourraient être consommés au titre du PLUi 2025. Il s'agit donc d'une économie de 1,5 hectares par rapport au zonage précédent.

L'intensité de l'enjeu écologique sur ce secteur est considérée comme forte car la Friche Saint-Leu est un noyau primaire de biodiversité au titre de la trame verte et bleue du PLUi. Le site appartient aussi à la continuité allant de La Butte Pinson à la Seine et jouxté par le ru d'Arra. Les différentes études Faune, Flore, Habitat ont permis de recenser 52 espèces végétales indigènes (notamment la Chicorée sauvage), 10 espèces végétales naturalisées (notamment l'Érable sycomore, la Vergerette annuelle, etc.) et 3 espèces d'oiseaux (notamment le Pic Vert et la Perruche à Collier). L'imperméabilisation prévue du site est modérée.

L'évolution du site de la friche de Villetaneuse vise d'une part à permettre l'amélioration des infrastructures sportives et de loisirs présentent sur la partie sud-ouest du secteur et d'autre part à développer une maison de santé pour augmenter l'offre de soin, particulièrement à destination des habitants du quartier populaire Saint-Leu – Langevin, sous-doté en la matière. Les réflexions sur le projet urbain, ainsi que l'intégration toujours plus importantes des questions environnementales a conduit à revoir le positionnement de cette dernière sur une partie en grande partie déjà artificialisée à

[14] Pour l'ensemble des zones UVP recouvrant des espaces naturels, agricoles et susceptibles d'être consommées par l'urbanisation.

l'est du site. Le positionnement de la zone UM permettra, malgré tout, la consommation d'un talus et d'une petite partie de la friche située au bord de la RD25. Le maintien d'une zone UM d'une ampleur relativement importante vise notamment à la production de logements étudiants, véritable enjeu pour le territoire sur les plans sociaux et économiques.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
1	Friche Saint-Leu à Villetaneuse	Fort	Villetaneuse	2,2 hectares	6 600 m²	-1,5 hectare	N/UM UC/UVPL

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la Friche Saint-Leu à Villetaneuse

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Faible	Moyen	Faible

Contexte environnemental du site de la friche Saint-Leu à Villetaneuse[15]

[15] Le contexte environnemental des différents sites de consommation foncière est réalisé à partir des différentes cartes de l'Etat initial de l'environnement (pollution des sols (cahier 5 sur la santé des populations), îlot de chaleur urbain (cahier 1 sur les évolutions liées au changement climatique), etc.). Il en va de même pour le contexte environnemental de l'intégralité des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Friche Saint-Leu - Villetaneuse







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, septembre 2025

5.1.4.2 Les Batêtes à Stains – UM/UA

Initialement, ce site devait compter pour 3,1 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces étant ouverts artificialisés, ils sont retirés de la consommation initialement prévue.

L'enjeu écologique du secteur des Batêtes est faible du fait de l'occupation dans des conditions très précaires de nombreuses personnes sur site. Malgré tout, le sud du site est considéré comme un noyau secondaire de la trame verte et bleue et appartient à une continuité écologique allant du parc départemental Georges Valbon à La Butte Pinson. En revanche, un fort enjeu social et de lutte contre l'exposition aux pollutions est présent sur le site.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
2	Les Batêtes	Faible	Stains	3,1 hectares	0 m²	-3,1 hectare	UM/UA

Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur des Batêtes à Stains

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Fort	Faible	Faible

Contexte environnemental du site des Batêtes à Stains

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers Les Batêtes - Stains







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.3 Moulin Neuf à La Courneuve – UP12

Initialement, ce site devait compter pour 0,6 hectare (5 800 m²) de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces espaces étant ouverts artificialisés, ils sont retirés de la consommation initialement prévue.

Le site du Moulin Neuf possède un enjeu écologique modéré bien qu'il soit considéré comme noyau tertiaire de biodiversité. Le site est largement urbain car inséré dans le tissu dense de La Courneuve. Il présente davantage d'enjeux climatiques et d'imperméabilisation du fait de sa situation et de la présence d'un terrain de sport synthétique.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
3	Moulin Neuf	Faible	La Courneuve	0,6 hectare	0 m²	-0,6 hectare	UP12

Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur du Moulin Neuf à La Courneuve

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Moyen	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible

Contexte environnemental du site du Moulin Neuf à La Courneuve

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Moulin Neuf - La Courneuve







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.4 Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine – UM

1,2 hectare d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés contre 1,1 hectare initialement prévu, et non pas des espaces naturels, agricoles et forestiers, car le site était anciennement des jardins familiaux qui ne sont donc pas au titre du MOS considérés comme tels, mais comme espaces ouverts artificialisés.

Le site ne présente pas d'enjeu écologique spécifique car il est entièrement urbanisé. Il présente davantage d'enjeu en matière d'îlot de chaleur urbain et d'imperméabilisation du fait de cette densification forte de la parcelle. Il n'est pas considéré comme de l'extension urbaine.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
4	Lycée Joséphine Baker	Faible	Pierrefitte-sur-Seine	1,1 hectare	0 m²	-1,1 hectare	UM

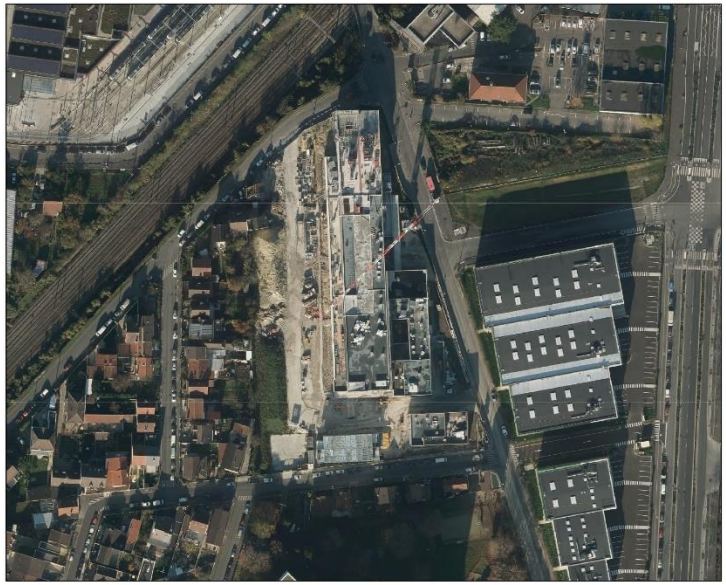
Contexte de retrait de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du secteur du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible

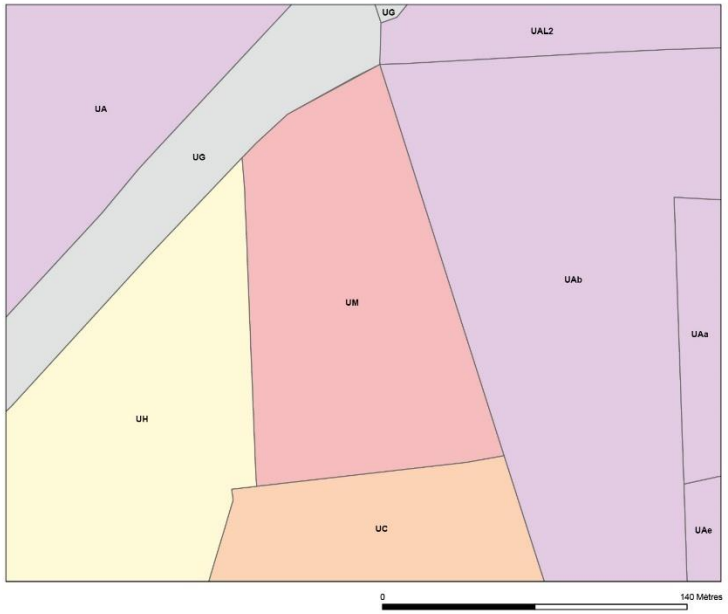
Contexte environnemental du site du Lycée Joséphine Baker à Pierrefitte-sur-Seine

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Lycée Joséphine Baker - Pierrefitte-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.5 Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine – N/UVPL/UP37

Une consommation potentielle du site aurait pu avoir lieu sur une partie minime du bois située en zone urbaine de projet (UP37) d'environ 1 590 m², ainsi qu'en zone UVPL. En appliquant le ratio de 15% d'emprise au sol sur les 2 700m² concernés par ce zonage, seuls 450 m² auraient pu être consommés. Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi révisé de 2025, la partie UP37 correspondante à un ENAF a été changée en zonage N et un EVP (ensemble végétalisé à préserver) a été instauré sur la partie située en zone UVPL.

Le site du Bois de l'Eclair est un boisement ancien avec de nombreuses espèces différentes. Il possède un enjeu écologique fort avec un taux de végétalisation dépassant les 50%, un classement en noyau secondaire de biodiversité et son intégration dans une continuité écologique suivant le ru d'Enghien depuis le lac d'Enghien-les-Bains jusqu'à la Seine. Dans ce contexte les enjeux liés à l'eau sont également importants. La partie sud-ouest du bois est exposée aux pollutions sonores et atmosphériques liées à l'axe de la RN14.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
5	Bois de l'Eclair	Fort	Epinay-sur-Seine	0 hectare	0 m²	0 hectare	N/UVPL

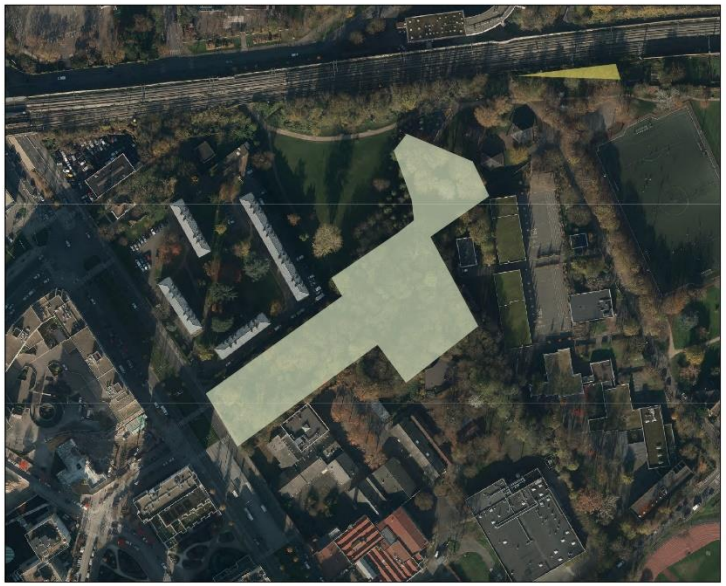
Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Fort	Faible

Contexte environnemental du site du Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Bois de l'Eclair - Epinay-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, septembre 2025

5.1.4.6 Friche de la Briche, rue de l'Yser à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis – UVP

Le site de 9 400 m² est situé en UVP. En appliquant le ratio maximal d'emprise au sol de 15%, ce sont seulement 1 410 m² qui devraient être consommés.

La friche de la Briche[16] représente un enjeu écologique fort avec l'arrivée du ru d'Enghien sur la parcelle, ainsi que la proximité du ru d'Arra, une forte végétalisation, une grande superficie et une intégration comme noyau secondaire de biodiversité. Elle est aussi embouchure de multiples continuités écologiques venante de La Butte Pinson et du parc départemental Georges Valbon. Elle est aussi située à proximité immédiate de la Seine. Aujourd'hui, bien qu'aucune étude FFH n'est été réalisée à cet emplacement, 7 observations naturalistes d'espèces en LRR ont été recensées à proximité immédiate de la friche.

L'enjeu lié à l'eau y est donc très fort et accentué par le risque inondation. Le risque d'imperméabilisation est faible car le projet sur ce secteur vise à réaliser un parc sur cette parcelle en préservant au maximum les éléments déjà présents. Le risque de pollution est important en raison d'une pollution possible des sols à proximité, ainsi que de la présence de la RD914 en matière de pollutions sonores et aériennes. Sur le site, il est à souligner la présence d'un reste de remparts du château de la Briche.

La consommation du site sera très faible puisqu'elle concernera uniquement des équipements d'agrément comme des tables de pique-nique, de petits équipements sportifs, etc. en cohérence avec le projet de parc souhaité en lien direct avec la Seine.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
6	La Briche	Fort	Epinay-sur-Seine/Saint-Denis	0 hectare	1 400 m²	+0,1 hectare	UVP

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la Friche de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis

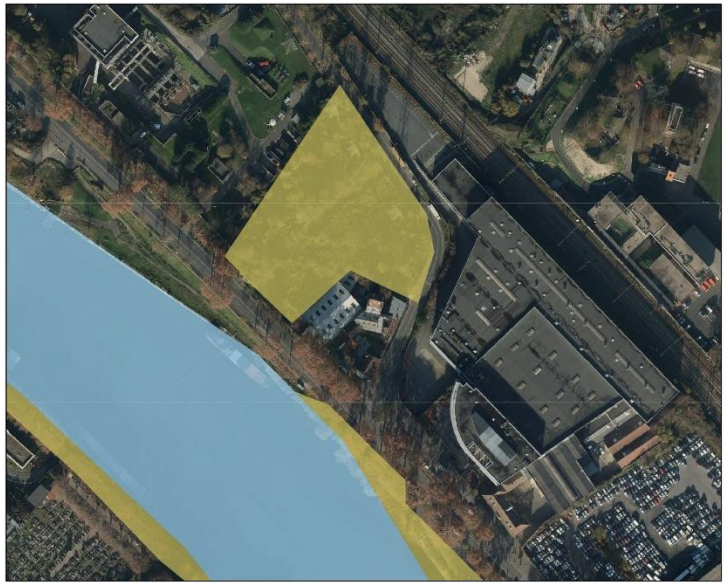
Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort	Moyen

Contexte environnemental du site de la Friche de la Briche à Epinay-sur-Seine et Saint-Denis

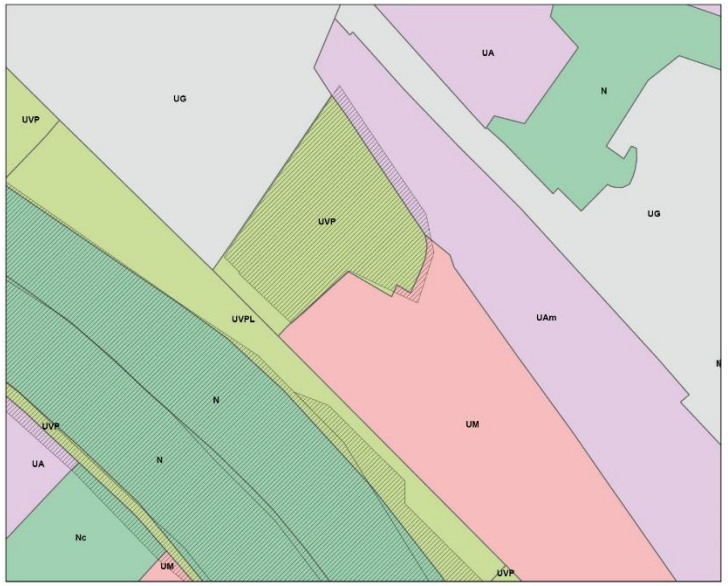
[16] Ce contexte environnemental peut différer de celui de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle 37 – La Briche, car il s'agit d'un zoom uniquement porté sur la friche et non sur l'ensemble du secteur d'OAP.

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Friche de la Briche - Saint-Denis / Epinay-sur-Seine







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.7 Fort de l'Est à Saint-Denis – N/UGm

Le site est concerné par un projet d'aménagement et bénéficie, outre d'une partie classée en N, d'un zonage UGm. Celui-ci peut impliquer une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers. **Il est considéré que celle-ci peut s'élever à 12 800 m² particulièrement concentrés sur le bastion sud-ouest qui représente la partie naturelle la plus importante**.

Le site du Fort de l'Est est largement exposé aux pollutions atmosphériques et sonores de l'autoroute A1 et de la N186. Le site est un noyau primaire de biodiversité contraint et dont certaines parties ont été consommées dans les dix dernières années notamment sur la rue Wangari Muta Maathai. Il appartient à une continuité écologique s'étirant du parc départemental Georges Valbon au canal Saint-Denis. Un enjeu patrimonial demeure en raison du caractère historique du Fort de l'Est et de ses remparts. Pour le reste le site est faiblement soumis aux autres enjeux environnementaux.

Aucun projet n'est à ce jour prévu et la zone UGm déjà présente dans le PLUi de 2020 est maintenue en l'état car elle correspond à l'emprise fonctionnelle du site malgré une reprise importante de la végétation ponctuellement, notamment sur le bastion sud-ouest.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
7	Fort de l'Est	Fort	Saint-Denis	0 hectare	12 800 m²	+ 1,3 hectare	N/UGm

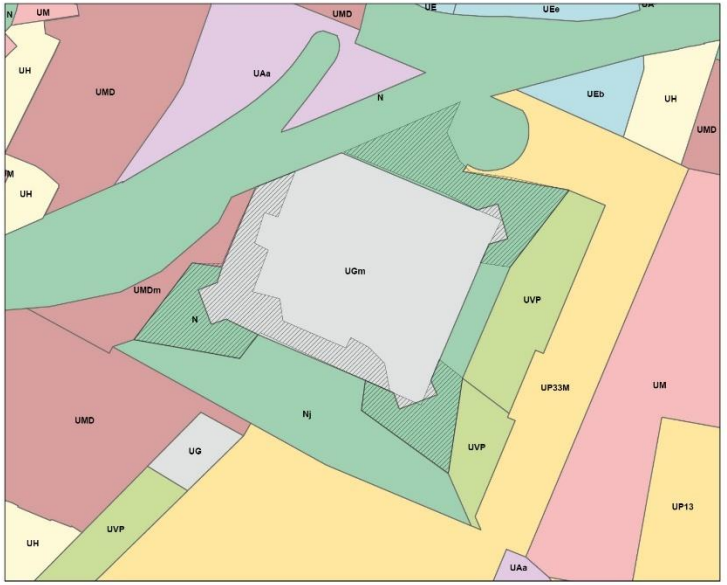
Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Fort de l'Est à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Fort	Faible	Moyen

Contexte environnemental du site du Fort de l'Est à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers Fort de l'Est - Saint-Denis







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03…)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.8 Boisements du faisceau ferré nord à Saint-Denis – UG

La consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers concerne l'intégralité du site, soit 4 100 m².

Ces deux boisements présents au milieu du faisceau ferroviaire nord sont denses, ils représentent deux noyaux tertiaires de biodiversité et appartiennent à la continuité écologique du sud du territoire qui s'étire du cimetière parisien de Pantin et du Fort d'Aubervilliers vers le canal puis vers la Seine en passant par le faisceau ferroviaire nord et le cimetière parisien de Saint-Ouen. Le site est soumis à une forte pollution sonore en raison du trafic ferroviaire très importants. Le niveau d'imperméabilisation des sols avoisinant est très élevé, mais l'effet d'îlot de chaleur urbain demeure faible en raison de l'absence de population.

Pour l'heure aucun projet n'est prévu sur ce site, mais une consommation au titre d'un intérêt général d'amélioration des infrastructures de mobilité est à envisager.

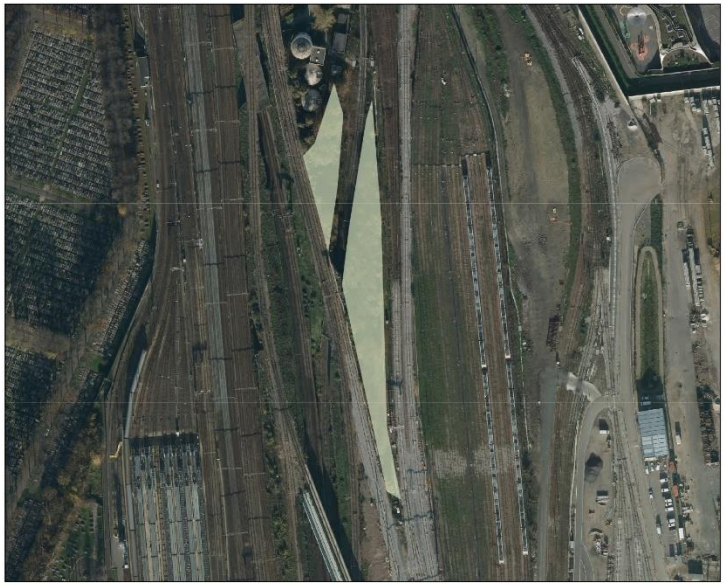
N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
9	Boisements du faisceau ferré nord	Moyen	Saint-Denis	0 hectare	4 100 m²	+0,4 hectare	UG

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du faisceau ferré nord à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Moyen	Faible	Fort	Moyen	Faible

Contexte environnemental du site du faisceau ferré nord à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers





Boisements du faisceau ferré nord - Saint-Denis



zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.9 Les Tartres – Rue Jean Durand à Stains – UP20b

Les espaces naturels, agricoles et forestiers de la zone des Tartres ont été quasiment intégralement consommés lors de la période 2012 – 2021 et une grande partie d'entre eux pourront être reversés dans cette catégorie à l'achèvement du projet car de grandes zones seront des terres cultivées ou naturelles.

En revanche, une partie du site est encore considérée comme espace naturel, agricole et forestier sur la rue Jean Durand à Stains avec le poste 8 (Vergers, pépinières). **Il sera consommé dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté des Tartres. Cela concerne une superficie de 5 800 m²**.

Le site dans son intégralité a été largement remanié ces dernières années. Sur la partie encore en espace naturel, agricole et forestier l'enjeu d'imperméabilisation des sols est important d'autant que la pleine terre y est qualitative. Le site est intégré dans la continuité écologique partant du parc départemental Georges Valbon et s'étirant jusqu'à la confluence de la Seine et du canal Saint-Denis en passant notamment par le Clos Saint-Lazare et une grande partie du cours de la Vieille-Mer. L'axe de la rue Jean Durand est potentiellement soumis à des dépassements de seuil règlementaire en matière de qualité de l'air.

Le programme de la zone d'aménagement concerté des Tartres prévoit sur ce périmètre la création de 4 lots de logements, représentant 100 logements en accession libre, 55 logements sociaux et 150 logements étudiants. La livraison de ces lots est prévue à horizon 2030.

A proximité immédiate de ces lots, le projet prévoit l'aménagement d'espaces publics, notamment la création d'une nouvelle voirie permettant de désenclaver ce secteur, la requalification de la rue Jean Durand comprenant une nouvelle piste cyclable, l'aménagement d'espaces de jeux et de détente à destination des populations résidentes, ainsi que d'espaces végétalisés non accessibles au public.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet d'ensemble des Tartres, dont le programme a été validé en 2011 et qui a été conçu de sorte à faire le lien avec les quartiers alentours, dont le Clos Saint-Lazare qui s'inscrit lui-même dans le programme NPNRU de l'ANRU. Au total, 2 200 logements seront construits sur le site des Tartres. Fin 2024, environ 900 logements ont été livrés ou sont en cours de travaux et 1 300 seront donc produits dans les dix prochaines années, soit 3,7% de la programmation annuelle de construction de logements sur le territoire.

Un "cœur vert" de 15 hectares est également en cours d'aménagement (première partie de 5 hectares inaugurée en 2023) et accueillera à terme des jardins familiaux (déjà existants sur le site), des parcelles agricoles exploitées par une entreprise de l'économie sociale et solidaire, ainsi que des plaines publiques et des espaces boisés.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
10	Tartres – Jean Durand	Fort	Stains	0 hectare	5 800 m²	+0,6 hectare	UP20b

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site des Tartres – Jean Durand à Stains

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Moyen	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Faible

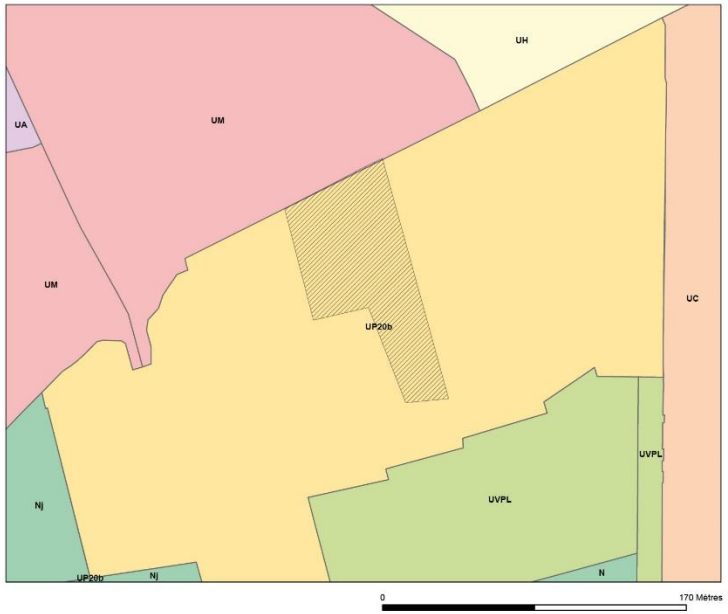
Contexte environnemental du site des Tartres – Jean Durand à Stains

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les Tartres - Rue Jean Durand - Stains







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.10 Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis à Saint-Denis – UM

La ferme de Gally comporte une pelouse à proximité des serres qui accueille habituellement des évènements. Elle est considérée comme espace naturel, agricole et forestier au titre du Mode d'occupation des sols 2021 avec le poste 9 (Maraîchage, horticulture). **Une partie de la zone est recouverte par une zone UM offrant du droit à construire sur 750 m²**.

Aucun projet n'est envisagé sur la parcelle actuellement. Le site ne présente pas d'enjeu écologique fort car la pelouse est largement entretenue. De plus, la superficie concernée est très réduite. Un enjeu se dessine sur l'opportunité d'accentuer la surface de terres cultivées au sein d'un territoire très faiblement doté.

Aucun projet n'est à ce jour prévu sur cette zone. Cependant, l'ambition est de laisser la possibilité au propriétaire de développer des projets d'intérêt général en lien avec l'exploitation agricole, notamment dans un cadre culturel et pédagogique, en cohérence avec le projet alimentaire territorial.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
11	Espace de la Ferme de Gally	Faible	Saint-Denis	0 hectare	750 m²	+0,1 hectare	UM

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la « Zone Sensible », 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Moyen	Faible	Faible	Faible	Faible	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Faible

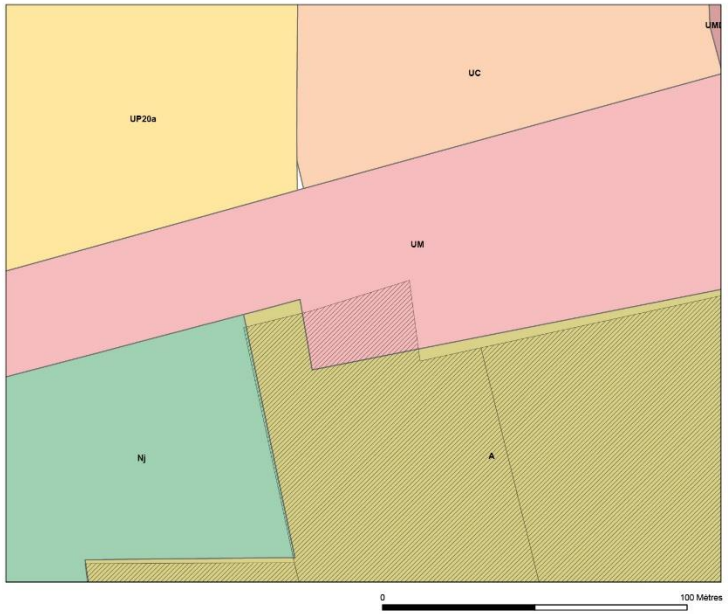
Contexte environnemental du site de la « Zone Sensible », 102 avenue de Stalingrad à Saint-Denis

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Zone Sensible, 102 avenue de Stalingrad - Saint-Denis







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, octobre 2024

5.1.4.11 Fort d'Aubervilliers – N/UP04

Le projet du Fort d'Aubervilliers devrait conduire à la consommation de 6 450 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour le reste, une grande partie des espaces de ce type sont inscrits dans un zonage N protecteur.

L'intensité de l'enjeu écologique sur ce secteur est considérée comme forte, le Fort d'Aubervilliers est un noyau primaire de biodiversité de la trame verte et bleue, le seul de la Ville d'Aubervilliers. Le site est un élément structurant de la continuité allant du secteur Fort d'Aubervilliers / Cimetière Parisien de Pantin / Maladrerie au Canal Saint-Denis par le parc Eli Lotar. Le Fort d'Aubervilliers est un site écologique majeure au sein de la matrice écologique de la Ville et du Territoire, les études Faune Flore Habitat y ont recensées 194 espèces végétales, soit 55% de la flore communale, incluant 8 espèces patrimoniales, le site accueille également 236 espèces animales dont 52 protégés, figurant des oiseaux en liste rouge régionale (NT, CR, EN et VU), ou bien des mammifères comme le Hérisson d'Europe ou encore la Pipistrelle de Kuhl. Outre les enjeux relatifs à la biodiversité, le site s'inscrit dans un environnement plus large très urbanisé et représente à terme un enjeu important en matière d'adaptation au changement climatique, d'accès à la nature et ainsi que de sols naturels et de pleine terre capable de rafraîchir et d'infiltrer l'eau. L'enjeu est donc de limiter au maximum l'imperméabilisation. Le site est aussi en périmètre de vigilance par rapport à la qualité de l'air et sa frange ouest est exposée à des dépassements règlementaires des volumes sonores.

La consommation foncière à venir est marginale au regard de la taille du secteur et des ambitions du projet. Ponctuellement, quelques emprises au sol pourront être destinées à l'édification de passerelles en direction de la gare de Fort d'Aubervilliers. En outre, quelques éléments pourraient être concernés par l'évolution du tracé de la rue des Casemates.

N° du site	Site	Enjeux écologiques	Commune	Consommation prévue en 2020	Consommation prévue après 2025	Différentiel	Zonage PLUi 2025
12	Fort d'Aubervilliers	Fort	Aubervilliers	0 hectare	6 450 m²	+0,6 hectare	N/UP04

Contexte de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers du site du Fort d'Aubervilliers

Imperméabilisation	Îlots de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Faible	Fort	Fort	Faible	Moyen	Faible	Moyen

Contexte environnemental du site du Fort d'Aubervilliers

zone de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers

Fort d'Aubervilliers - Aubervilliers







zone de consommation potentielle des ENAF

ENAF du MOS 2021 corrigé

- 1 - Forêts
- 2 - Milieux semi-naturels
- 3 - Espaces agricoles
- 4 - Eau

Zonage du PLUi

- ENAF du MOS 2021 corrigé
- UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UMGP
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHc, UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg, UAL, UAL1, UAL2, UAm, UAm1)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP, UVPL, UVPL1, UVPu
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, septembre 2025

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel

5.2.1 Rappel des estimations démographiques

L'estimation de la croissance de la population réalisée par l'Institut Paris région sur la base des données démographiques et de production de logements effective a permis d'estimer à environ 40 000 le nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2035 et 55 000 à l'horizon 2040.

La population totale de Plaine Commune se situerait dans une fourchette de 470 000 à 490 000 habitants à fin 2030, de 485 000 à 495 000 à fin 2035, et de 500 000 à 510 000 pour janvier 2040, soit environ 50 000 de plus qu'au début de l'année 2022.

5.2.2 Rappel des orientations du PADD

L'orientation n°4 du PADD « Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité » confirme un objectif de production de logements de 3 500 logements par an. Cet objectif est cohérent avec celui exprimé dans le cadre de la Politique Locale de l'Habitat 2022-2027 de Plaine Commune s'inscrivant dans les trajectoires du SRHH et du Porté-à-connaissance de l'État (3709 logements). Il correspond à la capacité de production estimée de Plaine Commune qui se fonde sur le suivi des autorisations de permis de construire et de livraisons de logement du précédent exercice de programmation de logement (2016-2021).

Le développement démographique et résidentiel devra se faire dans le respect de l'orientation numéro 5 du PADD « Développer des quartiers vivants et multifonctionnels » qui conditionne la production de logements à une offre suffisante d'équipements publics autorisant aux habitants le maintien d'un cadre de vie soutenable. Justification du projet de développement résidentiel

L'estimation de la production de logement sur la période 2023-2030 est guidée par les données suivantes :

- la programmation prévisionnelle de logement à échéance 1er janvier 2030 ;
- le suivi des permis de construire, hors opérations d'aménagement (en « diffus ») autorisés dont la livraison est estimée à échéance 31 décembre 2030 ; un ratio de perte de 30% entre les permis délivrés et les logements réellement livrés estimé sur la base du suivi des livraisons de logement de l'exercice précédent.

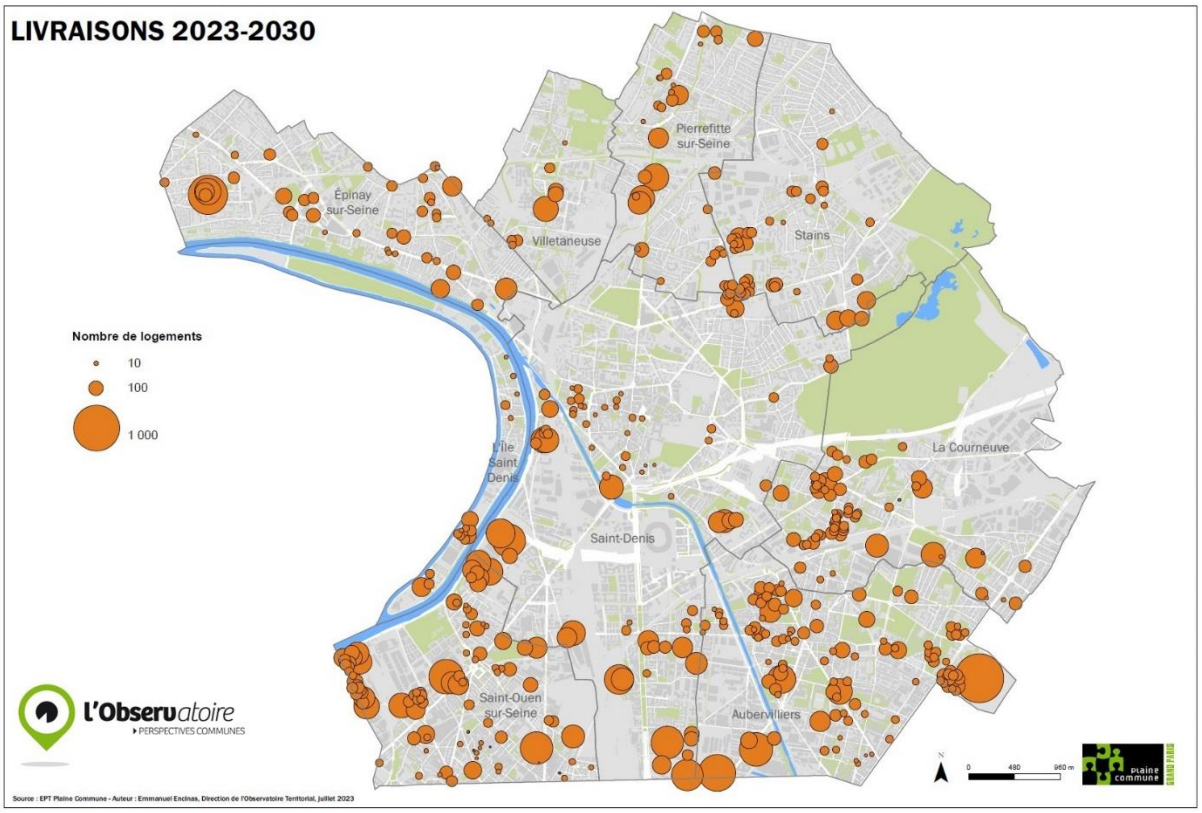
5.2.2.1 Rappel du diagnostic : programmation pluriannuelle de logement et estimations du diffus (estimations en date de 2023)

Plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 *(Source : Plaine Commune)*			
Saint-Denis	Opérations d'aménagement	6 969	90 %
	Diffus (estimation)	810	10 %
	Total	**7 779**	
Saint-Ouen-sur-Seine	Opérations d'aménagement	6 072	70 %
	Diffus (estimation)	2 560	30 %
	Total	**8 632**	
Aubervilliers	Opérations d'aménagement	5 454	37 %
	Diffus (estimation)	3 176	63 %
	Total	**8 630**	
La Courneuve	Opérations d'aménagement	3 221	80 %
	Diffus (estimation)	809	20 %
	Total	**4030**	
Pierrefitte-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 416	57 %
	Diffus (estimation)	1 072	43 %
	Total	**2 488**	
Stains	Opérations d'aménagement	1 510	60 %
	Diffus (estimation)	1 004	40 %

	Total	**2 514**	
Epinay-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 919	59 %
	Diffus (estimation)	1 358	41 %
	Total	**3 277**	
L'Île-Saint-Denis	Opérations d'aménagement	788	90 %
	Diffus (estimation)	91	10 %
	Total	**879**	
Villetaneuse	Opérations d'aménagement	723	100 %
	Diffus (estimation)	0	0 %
	Total	**723**	
Plaine Commune	Opérations d'aménagement	**28 072**	72 %
	Diffus (estimation)	**10 889**	28 %
	Total	**38 961**	
	Avec application d'une marge de perte de 30% à la livraison	***27 273***	

Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 en opérations d'aménagement (2023-2030 exclu) et dans le diffus (2023-2030 inclus) (Plaine Commune, 2023)

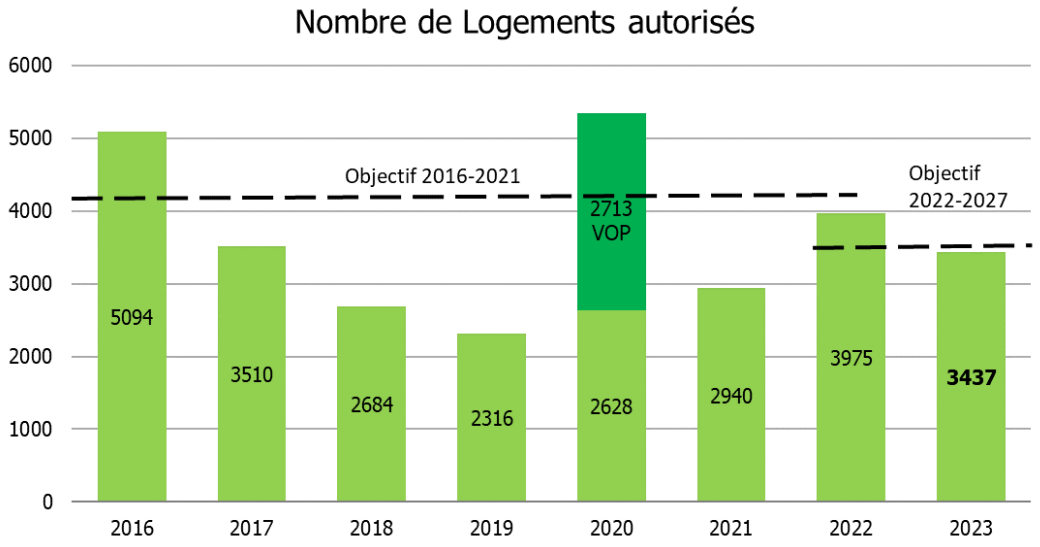
Les estimations de production de logement estiment ainsi que presque les trois quarts de la production de logement entre 2023 et 2030 sera effectuée dans des secteurs d'opérations d'aménagement.



Carte de synthèse de la production de logements 2023-2030 en opérations d'aménagement (2023-2030 exclu) et dans le diffus (2023-2030 inclus) (Plaine Commune, 2023)

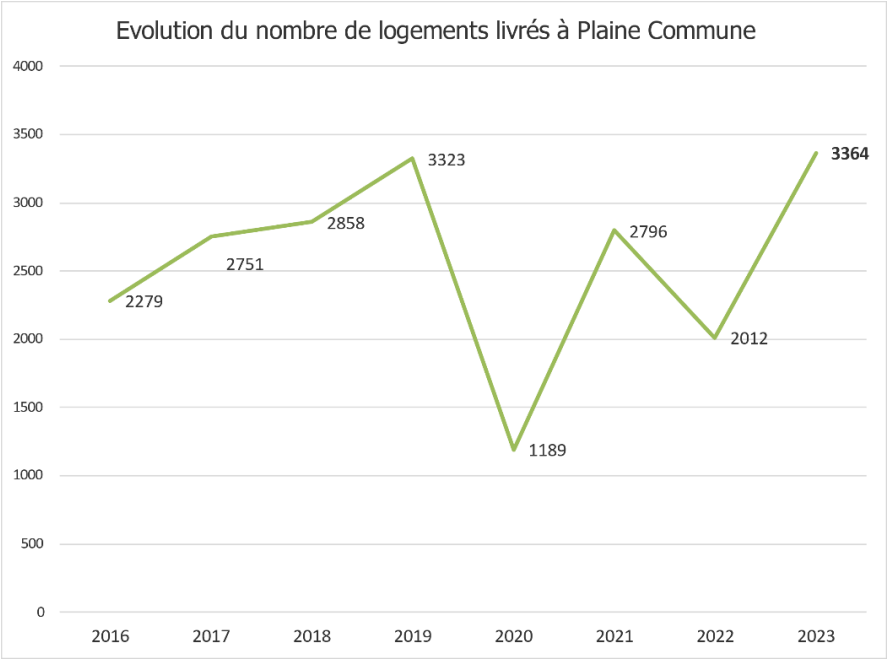
5.2.2.2 Précisions méthodologiques relatives au projet de développement résidentiel

Le rythme estimé de 3 500 logements par an est établi au regard du suivi des autorisations de livraison de permis de construire entre 2016 et 2021. Ce suivi a permis d'observer une capacité d'autorisation de logement en deçà de 15% de l'objectif du PLH 2016-2021 qui était de 4 200.



Nombre de logements autorisés de 2016 à 2023

On observe que le nombre d'autorisations effectives par sur l'exercice 2016-2021 a été de 3 608 logements.



Évolution du nombre des logements livrés de 2016 à 2023

En moyenne, un ratio de perte de 30% entre l'autorisation et la livraison a été calculé sur la base des observations. Par conséquent, celui-ci a été appliqué à titre indicatif aux autorisations de permis de

construire (tableau relatif à la projection de logements, chapitre précédent 5.2.2.1) afin de visualiser le nombre de livraisons effectif estimé à terme.

5.2.3 Justification du projet de développement démographique

Compte tenu du projet de développement résidentiel et des données démographiques analysées par l'Institut Paris Région, la fourchette à retenir, pour l'accroissement futur de la population est de 495 000 à 507 000 habitants à l'horizon fin 2030, et de 512 000 à 537 000 à horizon 2035**.**

La densité résidentielle moyenne attendrait ainsi environ 110 habitants / hectare en 2031, soit une progression de l'ordre de 18 % par rapport à 2019.

5.3 Les capacités de production de logements et densification / intensification des espaces bâtis

Les dispositions du PLUi doivent permettre le rythme de construction de 3 500 logements par an, objectif du PADD s'inscrivant dans les trajectoires du SRHH et du Porté-à-connaissance de l'État (3709 logements). Dans le PLUi, la production de logement prend forme à la fois dans :

- des OAP sectorielles comportant une programmation de logements ;
- les règles applicables à la fois à certaines opérations d'aménagements et aux espaces diffus.

Le PLUi a vocation à s'appliquer sur une période de 10 ans à compter du 1er trimestre 2026. C'est cette échelle de temps qui sera retenue pour évaluer la cohérence entre les objectifs de production de logements et les capacités permises par le PLUi.

En outre, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation du PLUi « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. ». Il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». La présente partie s'attache à caractériser les capacités de densification des espaces bâtis de Plaine Commune.

5.3.1 Les capacités de production de logements et de densification dans les secteurs d'aménagement spécifiques (OAP, zones UP et UMGP)

La majorité des opérations d'aménagement sur le territoire de l'EPT est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation encadrant leur programmation et couverte par des zones aux règles adaptées à l'envergure des projets (zone UMGP ou zones UP).

Les secteurs d'OAP, les zones UP et la zone UMGP permettent, par leurs dispositions réglementaires, de réaliser environ 2 300 logements par an 66% de l'objectif de production de logements annuelle égal à 3 500, avant application d'un ratio de perte potentielle de 30%

5.3.1.1 5.3.1.1 Dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles peuvent prévoient une programmation de logements et d'hébergements.

	Prévision basse	Moyenne	Prévision haute	Pourcentage de l'objectif annuel de 3 500 logements*
OAP n°2 - Fort d'Aubervilliers	1700	1800	1900	5,1%
OAP n°4 - Marcreux	1500	1600	1700	4,6%
OAP n°5 - Ex-Parfumeries Piver	33	33	33	0,1%
OAP n°7 - Orgemont	1664	1732	1800	4,9%
OAP n°12 - Quartier de la Mairie	900	1000	1100	2,9%
OAP n°13 - Six-Routes	900	1000	1100	2,9%
OAP n°14 - Jaurès-19 mars 1962	8	14	20	0,0%
OAP n°15 - Village Olympique et Paralympique	2200	2100	2000	6,0%
OAP n°16 - Jules Vallès	400	500	600	1,4%
OAP n°19 - Plaine Saulnier	1000	1250	1500	3,6%
OAP n°20 - Pleyel	730	755	780	2,2%
OAP n°21 - Strasbourg Saint-Rémy	110	125	140	0,4%
OAP n°25 - Docks de Saint-Ouen	4456	4478	4500	12,8%
OAP n°26 - Secteur Victor Hugo - Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord	54	57	60	0,2%
OAP n°27 - Porte de Saint-Ouen	260	280	300	0,8%
OAP n°28 - Avenue de Stalingrad	180	200	220	0,6%
OAP n°30 - Secteur sud du Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad	190	200	210	0,6%
OAP n°32 - Pôle gare Villetaneuse-Université	140	170	200	0,5%
OAP n°35 - Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)	1108	1154	1200	3,3%
OAP n°36 - Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle)	1000	1110	1220	3,2%
TOTAUX	18533	19557	20583	56%

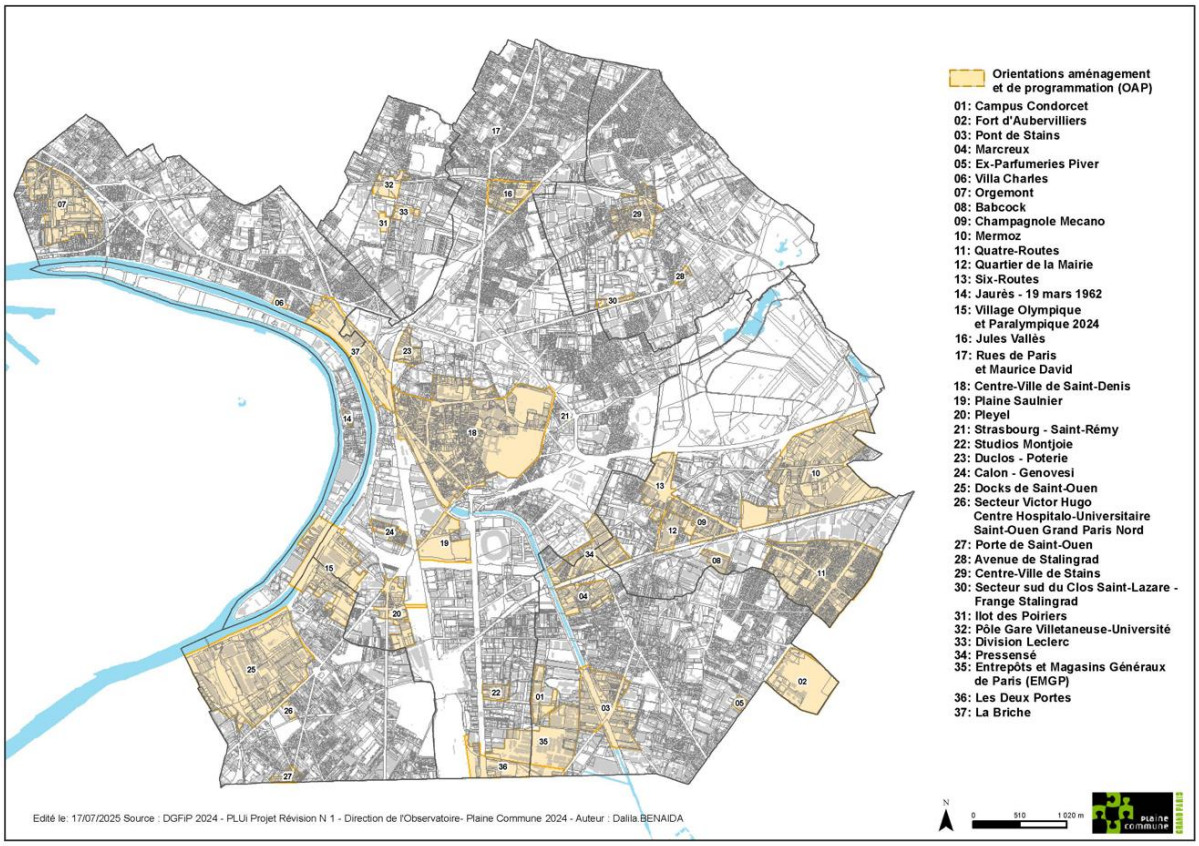
Contribution de la programmation des OAP sectorielles à l'effort annuel de production de 3 500 logements par an (programmation des OAP lissée sur 10 ans)

D'autres OAP comportent aussi des orientations sur le logement, en particulier sur les sujets de la résorption de l'habitat indigne ou de la reconstitution d'offre de logement social telles que :

- Rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine ;
- Centre-ville de Saint-Denis ;
- Centre-ville de Stains ;
- Îlot des Poiriers à Villetaneuse ;
- Division Leclerc à Villetaneuse.

La programmation de ces OAP n'étant pas spécifiée quantitativement, elle ne peut être prise en compte dans le calcul des capacités de production de logement du PLUi.

L'ensemble des programmations figurant aux OAP participe à hauteur **de 56% environ au rythme de production de logements de 3 500 annuels sur une période de 2026 à 2035 (10 ans).**



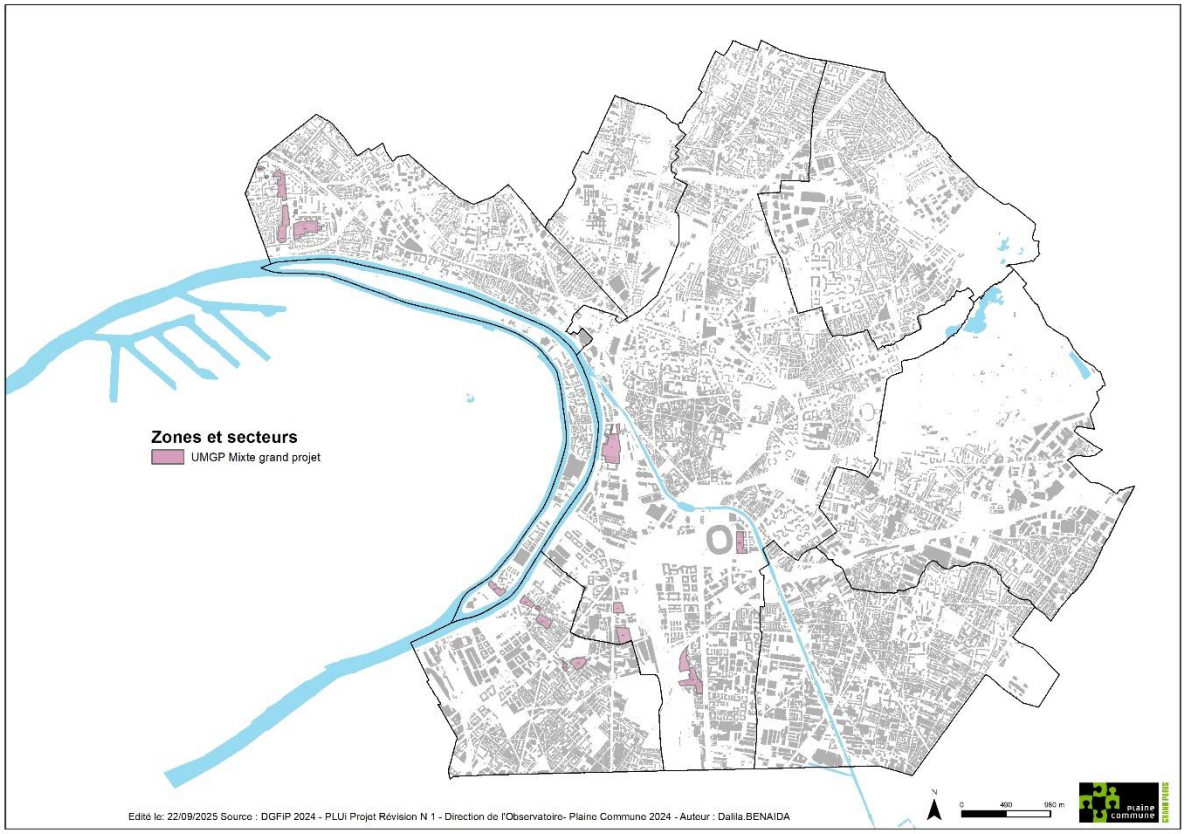
Localisation des secteurs d'Opérations d'aménagement et de programmation sectorielles

5.3.1.2 Dans la zone urbaine mixte grands projets (UMGP)

Les projets concernés par la zone UMGP sont, d'une part, une partie des opérations de renouvellement urbain et de l'autre certaines grandes opérations d'aménagement à l'échelle de territoire. Les dispositions règlementaires de la zone UMGP sont décrites en partie 5.3.2.

- Le NPNRU d'Orgemont (Epinay-sur-Seine) – également concerné par une OAP
- Le NPNRU Sud à L'Île-Saint-Denis : environ 300 logements, soit 0,9% de l'effort annuel
- La ZAC Confluence Élargie (Saint-Denis) : environ 1000 logements, soit 2,9% de l'effort annuel
- Le projet Cathédrales du Rail (Saint-Denis) : environ 650 logements, soit 1,9% de l'effort annuel
- La ZAC Pleyel (Saint-Denis) – également concernée par une OAP
- Le NPNRU Cordon-Lamotte et du Vieux-Saint-Ouen (Saint-Ouen-sur-Seine) : environ 250 logements, soit 0,7 % de l'effort annuel
- L'intensification du linéaire actif en face le Stade de France, dont la programmation ne sera sans doute pas dédiée au logement,

Les opérations d'aménagement couvertes par la zone UMGP concentre ainsi 6,3% de la production annuelle de logement fixée par PADD.



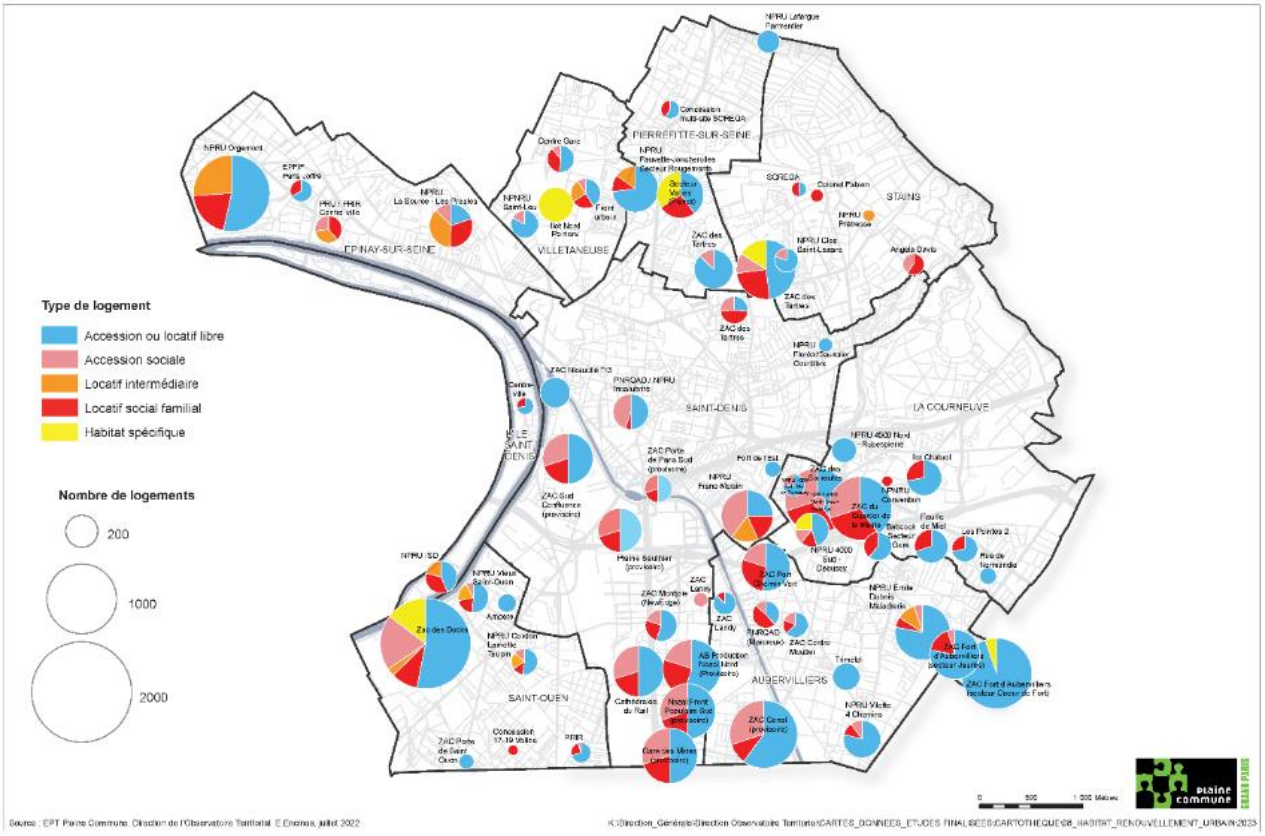
Localisation des secteurs où s'appliquent les règles de la zone UMGP

5.3.1.3 Dans les zones de projets (UP)

Les zones UP correspondent à des secteurs de projets débutés antérieurement à l'élaboration du PLUi et nécessitant des règles spécifiques. Plusieurs sont concernées par des OAP sectorielles précisant leur programmation de logement et sont déjà traitées plus haut. Les secteurs opérationnels en zone UP et ne bénéficiant pas d'une OAP orientant leur programmation sont les suivantes :

- ZAC Paris-Joffre
- ZAC Les Tartres ;
- ZAC Montjoie
- ZAC Nozal / Front Populaire
- NPNRU du Franc-Moisin
- ZAC Porte de Paris
- Centre-ville d'Epinay-sur-Seine

Les zones UP concentrent encore aujourd'hui un potentiel de production annuelle de près de 5%.



Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2022-2030 en opération d'aménagement

5.3.2 Les capacités de production, de densification/intensification des logements dans les espaces bâtis diffus

5.3.2.1 Objectifs et méthodologie

La capacité de production de logement dans le diffus a fait l'objet d'une estimation fondée sur l'impact des règles de constructibilité par zone. Les projections réalisées lors de l'élaboration du PLUi en 2020 ont été mises à jour en fonction des modifications de règles relatives à l'implantation et au gabarit des constructions dans les règlements de zone relatifs aux espaces diffus.

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. L'objectif est de démontrer que les dispositions du PLUi permettent de lutter contre l'étalement urbain en utilisant au mieux le foncier au sein des espaces déjà bâtis. Toutefois, **les dispositions du règlement ne se résument pas à un objectif quantitatif d'augmentation de la densité. Elles répondent également à un objectif qualitatif qui se traduit par une évolution vers des modes de production plus vertueux (en application des orientation 4 et 5 du PADD)**, permettant de construire mieux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur le plan environnemental et architectural (pleine terre, type de plantations, traitement des façades, etc.).

Chaque zone fait l'objet de plusieurs illustrations des capacités de densification rendues possibles par le règlement du PLUi, sur la base de faisabilités effectuées sur des îlots-tests situés dans différentes parties du territoire. L'analyse repose sur la comparaison entre l'état initial d'un terrain, bâti ou non, et un état futur potentiel en estimant les possibilités d'évolution de ces terrains en application des règles du PLUi.

Un à trois îlots-tests ont été sélectionnés pour chaque zone, de façon à ce que leur ensemble illustre la diversité des zones et des types de tissus urbains du territoire de Plaine Commune. Toutes les communes sont représentées dans au moins une des zones :

- Zone UMD : Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis;
- Zone UMT : Aubervilliers (UMTa), Saint-Denis (UMTb) et Stains (UMTb) ;
- Zone UM : Saint-Ouen-sur-Seine; L'Île-Saint-Denis, Épinay-sur-Seine
- Zone UC : Stains et Villetaneuse;
- Zone UH : Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis;
- Zone UE : Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers;
- Zone UA : La Courneuve et Pierrefitte-sur-Seine.

La zone UMGP, correspondant à des secteurs de projet sur des terrains de friches et non sur des secteurs diffus, n'a pas été modélisée.

Les projections de logements sont à trouver au chapitre 5.3.1 indiquant les programmations logements estimée dans les opérations situées sur ces zones.

Dans chacun de ces îlots, la capacité de mutation de deux à trois terrains est étudiée. Selon les cas, les hypothèses retenues portent sur :

- Comblement de dent creuse
- Démolition / reconstruction
- Extension / surélévation.

Les capacités de densification potentielle et de renouvellement du tissu urbain sont ainsi mises en évidence.

Les règles du PLUi sont appliquées de façon maximale, notamment les règles concernant la morphologie, l'implantation, les espaces libres et les plantations, ce qui permet de représenter au mieux l'impact du règlement du PLUi sur les possibilités d'évolution spontanée de chaque tissu.

Selon la zone, les conclusions des tests ci-dessous mettent ainsi en évidence les objectifs de réduction, de maintien ou d'augmentation des capacités de densification des tissus urbains de Plaine Commune, en comparant l'état initial et l'état futur potentiel d'un terrain donné selon :

- La destination principale
- Le nombre de constructions
- Le nombre de logements
- La surface de plancher (m²)
- Le nombre de niveaux.

Certaines zones sont exclues de l'analyse présentée ci-après car elles sont dédiées à des objectifs spécifiques et à des projets ne répondant pas à une logique capacitaire, comme la pérennisation des espaces dédiés aux grands équipements et aux infrastructures de grands services urbains (zone UG) ou encore le développement des espaces verts et paysagés dans les zones urbaines (zone UVP).

5.3.2.2 Résultats

Les tests réalisés montrent que le territoire dispose d'une capacité importante de renouvellement urbain dans le diffus, à l'extérieur des zones qui regrouperont l'essentiel de l'effort de construction neuve : celles des grands projets urbains (zones urbaines de projets UP et UMGP) et certaines zones très spécifiques telle la zone économique mixte UE qui a pour objectif de créer des pôles tertiaires denses à proximité des gares et des autres centralités majeures du territoire. **L'objectif recherché, dont les tests démontrent bien que les dispositions réglementaires y contribuent, est d'être plus attentif aux spécificités des tissus urbains, à la diversité des formes urbaines et de moduler les capacités et les modalités de la construction en fonction des caractéristiques de chacune des zones** (orientation 4, 5 et 7 du PADD). La modération des capacités de densification

dans le diffus répond à cette ambition. Elle a pour contrepartie l'acceptation d'une plus forte densification dans les secteurs de projet et aux abords des transports collectifs structurants.

Le PLUi repose ainsi sur un double mouvement vertueux : densification des zones UMGP, UP, UMD UA, UE à proximité des transports collectifs, et adaptation de la constructibilité dans le reste du diffus pour mieux respecter les caractères des tissus, préserver leur mixité, améliorer leur habitabilité et leur qualité écologique.

L'ensemble des règlements de zones permettra ainsi d'atteindre les objectifs de production fixés par le PADD pour les logements et les activités, tout en marquant dans le diffus une volonté de maitriser la densité et de la modérer pour assurer l'accès à des logements et un cadre de vie de qualité, et en parallèle de lutter contre et prévenir l'habitat indigne. Cette volonté est exprimée notamment par les règles concernant les prospects à l'intérieur des parcelles, la hauteur maximale en cœur d'ilot, les proportions d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre, les unités de plantation, etc.

Les résultats des tests réalisés illustrent ainsi la recherche d'objectifs de densification différenciés selon les zones. Les exemples détaillés ci-après présentent une progression variable du coefficient d'occupation du terrain[17] maximal pouvant être atteint :

- Respectivement +1,2 et +1,6 points dans les zones économiques UA et UE ;
- Respectivement +1 et +1,5 point dans les zones mixtes UMD et UMT ;
- +0,9 point dans la zone UM ;
- Respectivement +0,1 et +0,3 point dans les zones UH et UC.

L'extrapolation des résultats des tests à l'échelle de l'ensemble des zones considérées aboutit aux résultats suivants :

- 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.

[17] Rapport entre la surface de plancher totale développée et la superficie du terrain

Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation

Test de capacité des îlots témoins							
Zone	N° îlot	N° terrain	Surface du terrain (en m²)	État initial (avant adoption des règles - 2018 pour l'élaboration, 2024 pour la révision)		Etat futur potentiel (approche capacitaire maximale)	
				Surface de plancher initiale (en m² SDP)	Densité (COS*)	Surface de plancher potentielle maximale (en m² SDP)	Densité (COS*)
UMD	1	1	532	322	0,6	816	1,5
		2	200	324	1,6	794	4,0
		3	114	130	1,1	385	3,4
	2	1	617	650	1,1	973	1,6
		2	532	158	0,3	759	1,4
		3	178	305	1,7	399	2,2
	Sous-total		2 173	1 889	0,9	4 126	1,9
UMT	3	1	189	47	0,2	399	2,1
		2	371	79	0,2	714	1,9
		3	792	353	0,4	1 011	1,3
	4	1	277	179	0,6	947	3,4
		2	176	225	1,3	342	1,9
		3	357	0	0,0	547	1,5
	5	1	445	130	0,3	672	1,5
		2	465	0	0,0	1 074	2,3
		3	190	87	0,5	398	2,1
	Sous-total		3 262	1 100	0,3	6 104	1,9
UM	6	1	856	1 551	1,8	2 192	2,6
		2	753	0	0,0	1 116	1,5
		3	1 677	1 291	0,8	2 223	1,3
	7	1	203	113	0,6	310	1,5
		2	342	70	0,2	286	1,1
		3	231	50	0,2	202	0,9
	8	1	427	150	0,4	730	1,7
	Sous-total		4 489	3 225	0,7	7 059	1,6
UC	9	1	4 746	2 132	0,4	4 167	0,9
	10	1	11 758	5 511	0,5	8 237	0,7
	Sous-total		16 504	7 643	0,5	12 404	0,8
UH	11	1	471	324	0,7	167	0,4
		2	214	81	0,4	130	0,6
		3	217	140	0,6	168	0,8
	12	1	176	84	0,5	130	0,7
		2	229	71	0,3	172	0,8
		3	229	42	0,2	171	0,7
	Sous-total		1 536	742	0,5	938	0,6

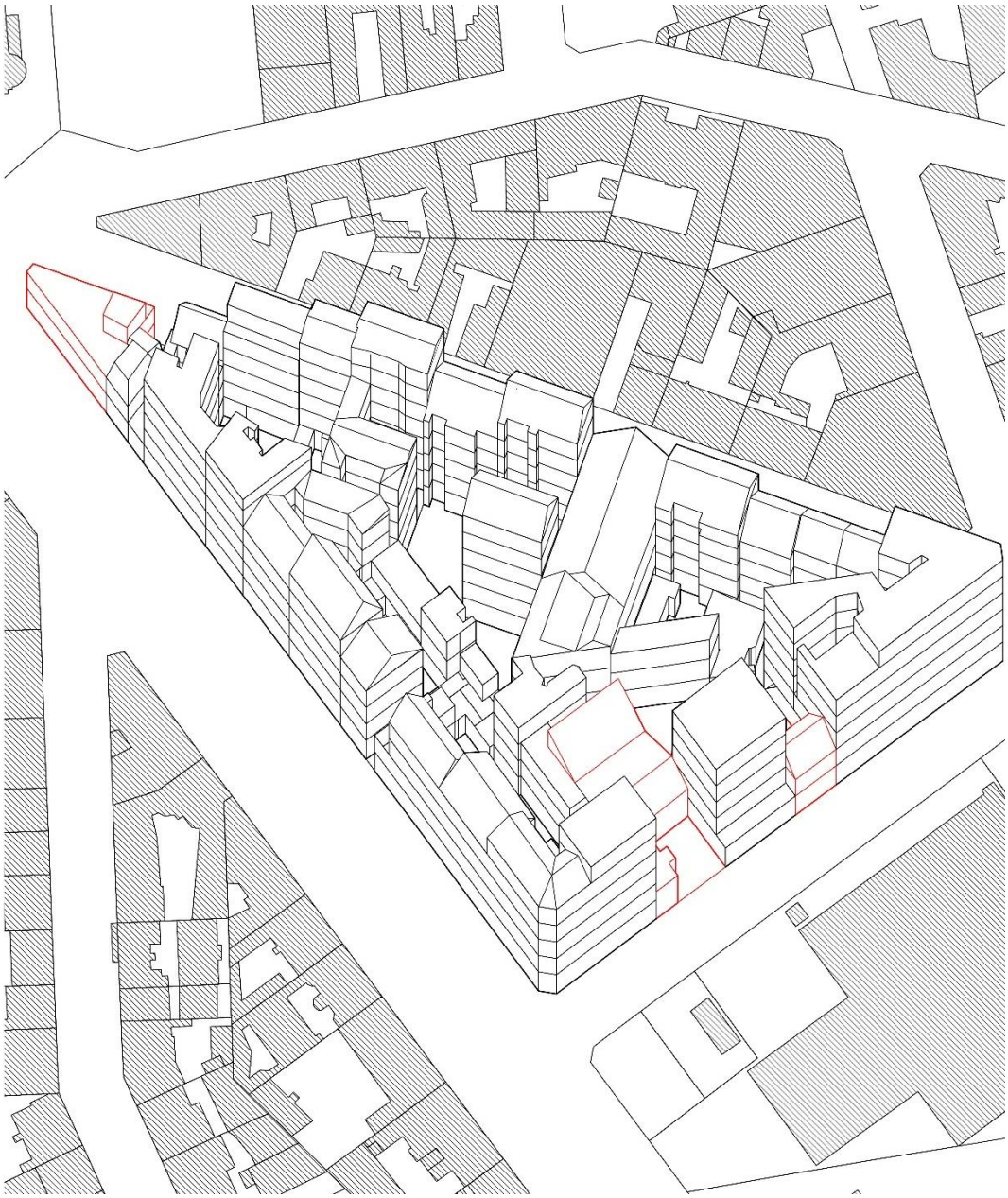
UE	13	1	8 500	3 758	0,4	17 224	2,0
		2	3 626	2 436	0,7	4 951	1,4
	14	1	1 158	1 709	1,5	5 970	5,2
		2	4 342	5 034	1,2	12 574	2,9
	Sous-total		17 626	12 937	0,7	40 719	2,3
UA	15	1	2 638	0	0,0	4 031	2,3
		2	3 835	1 847	0,5	4 910	1,3
	16	1	2 200	913	0,4	4 264	1,9
	Sous-total		8 673	2 760	0,3	13 205	1,5
Total			**54 263**	**30 296**	**0,6**	**84 555**	**1,6**

5.3.2.3 La zone UMD – mixte dense

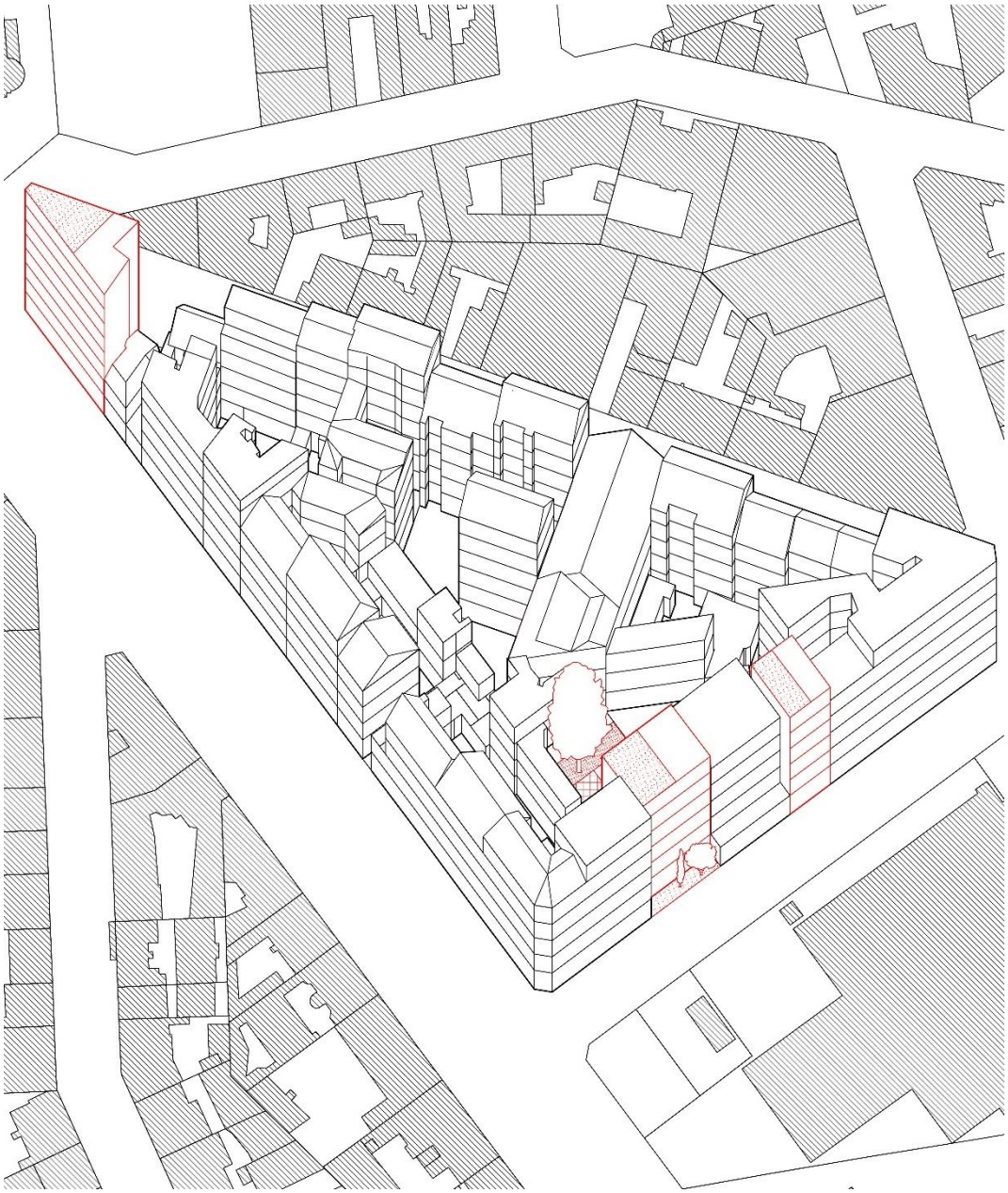
La zone UMD correspond à des espaces mixtes à forte densité : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Le bâti est dense, avec des hauteurs plus importantes, principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies. L'objectif est de permettre la densification du tissu et d'assurer la cohérence de ses mutations, en l'associant à une meilleure qualité des espaces libres et plantés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans les zones UM et UMT
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant
- Encouragent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espace libre, végétalisés et de pleine terre
- Impliquent de porter une attention particulière au traitement des rez-de-chaussée.

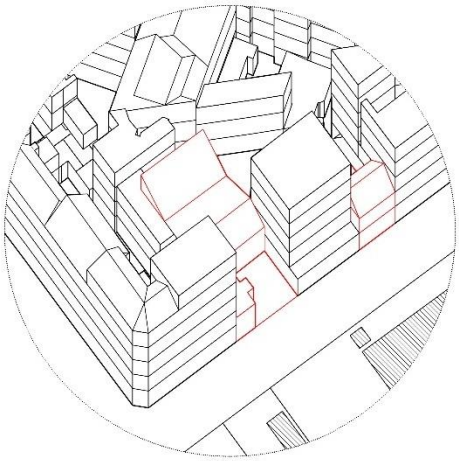
Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial



Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

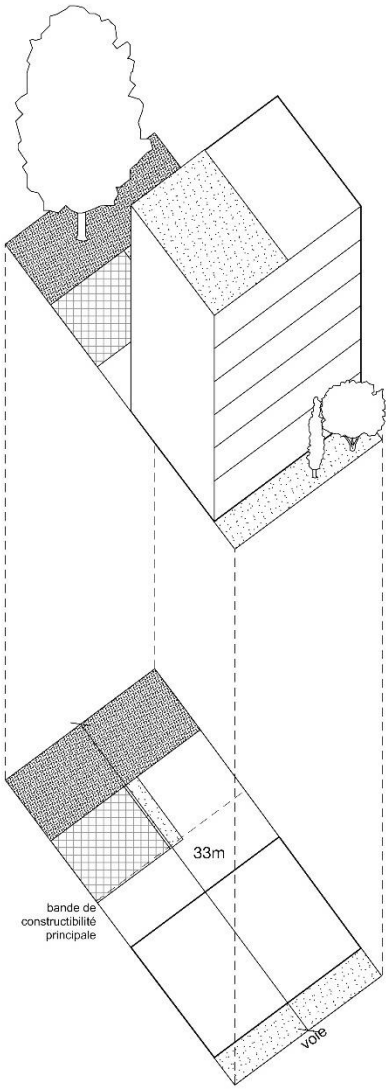


Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

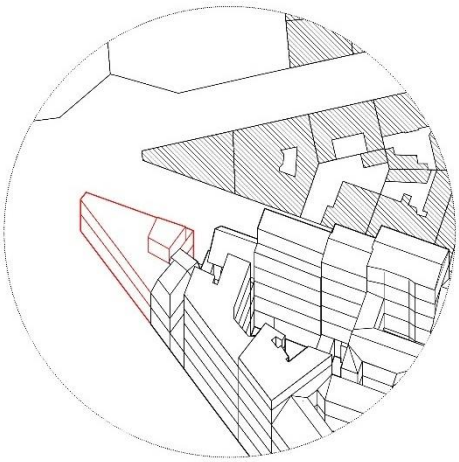
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 322 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

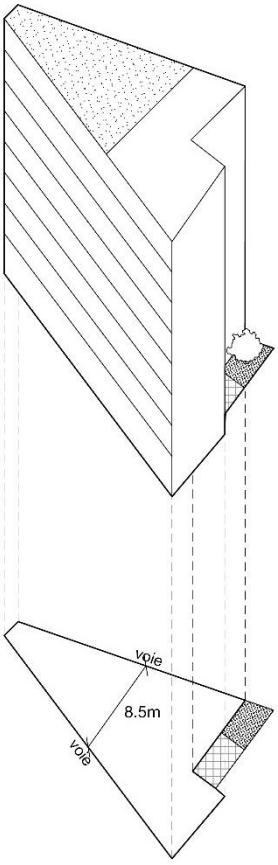
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 816 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 11

Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

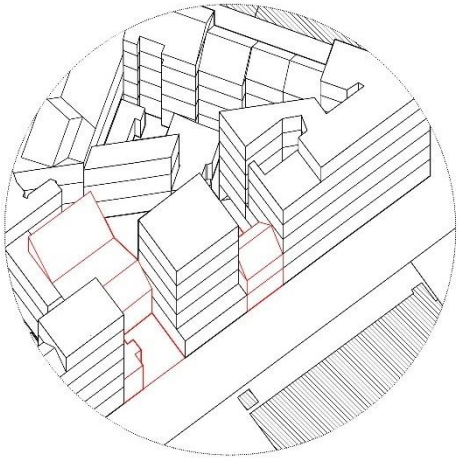
Surface du terrain : 200 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

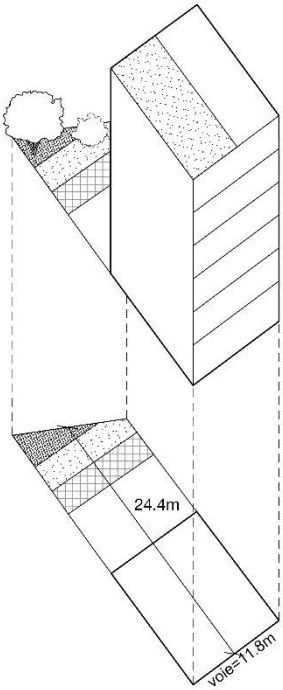
Surface du terrain : 200 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 794 m²
Hauteur : R+7
Nombre de logement : 9

Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

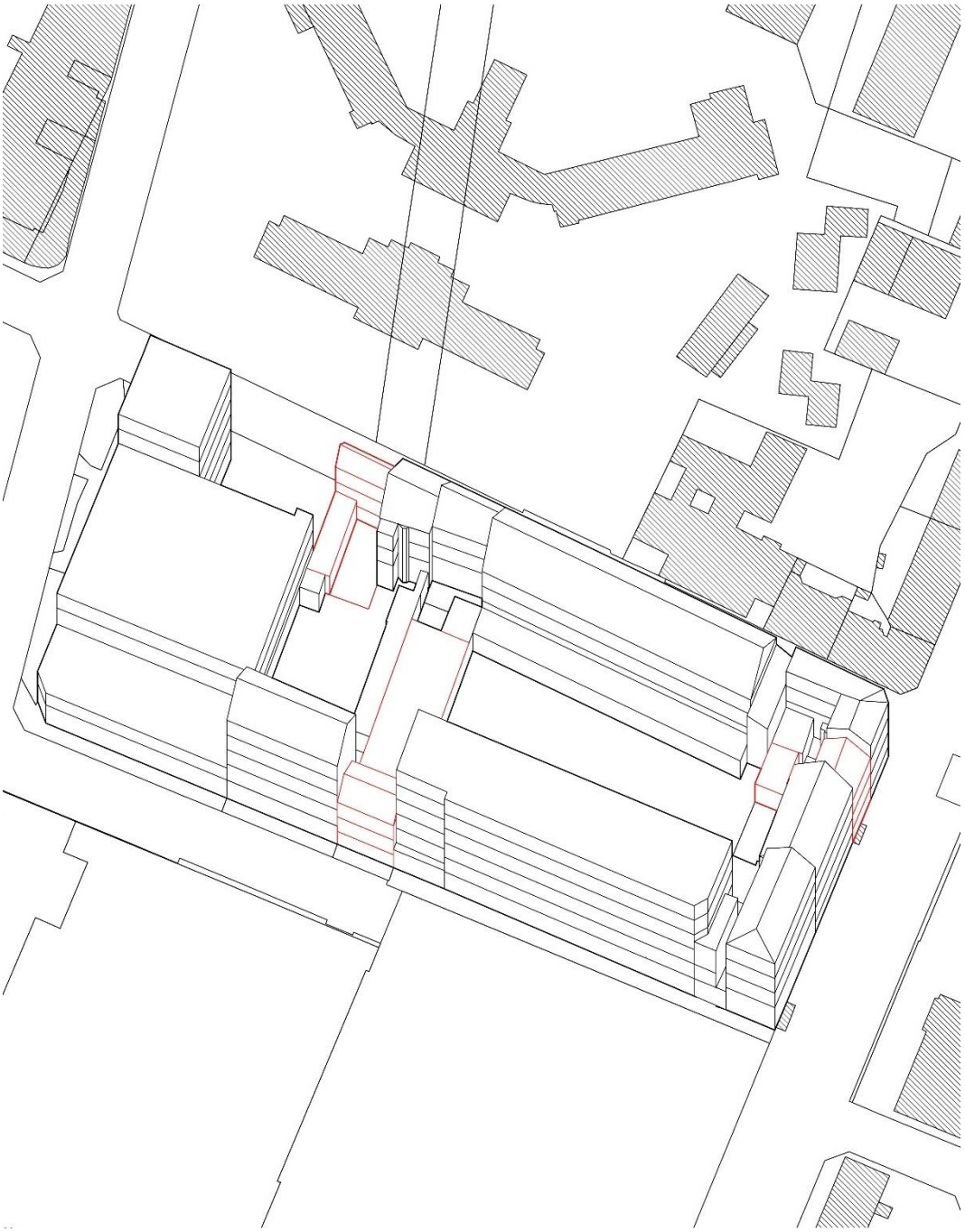
Surface du terrain : 114 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A: R+1
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : non renseigné



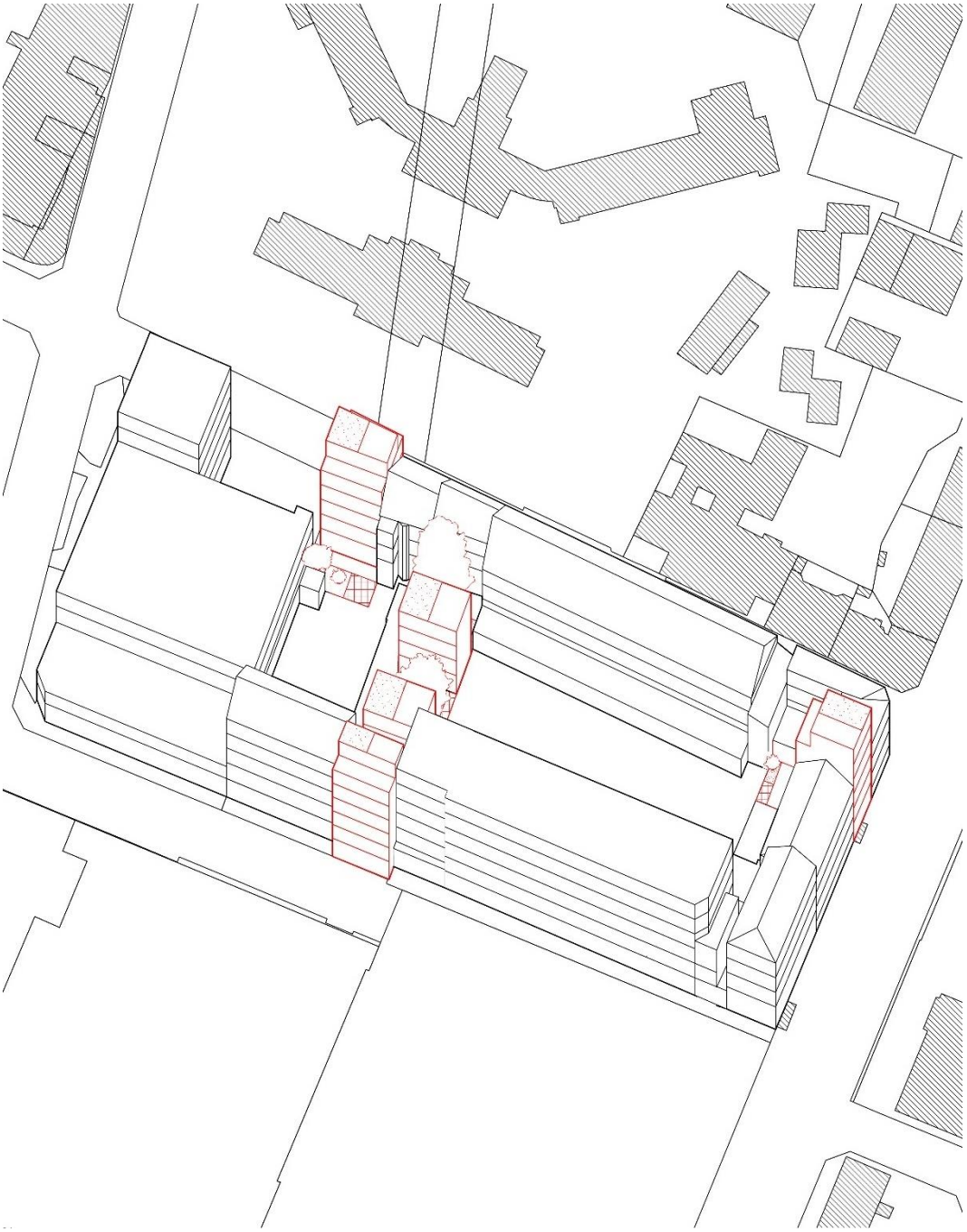
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 114m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 385 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 5

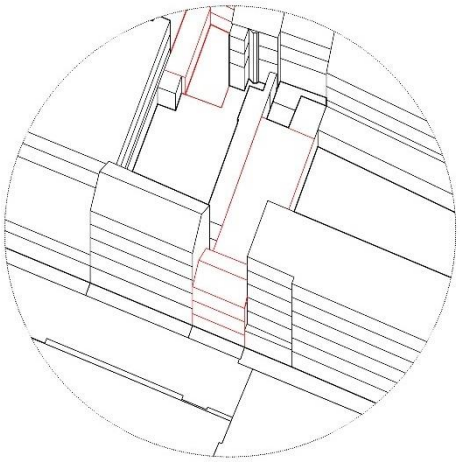
Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial



Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel



Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction

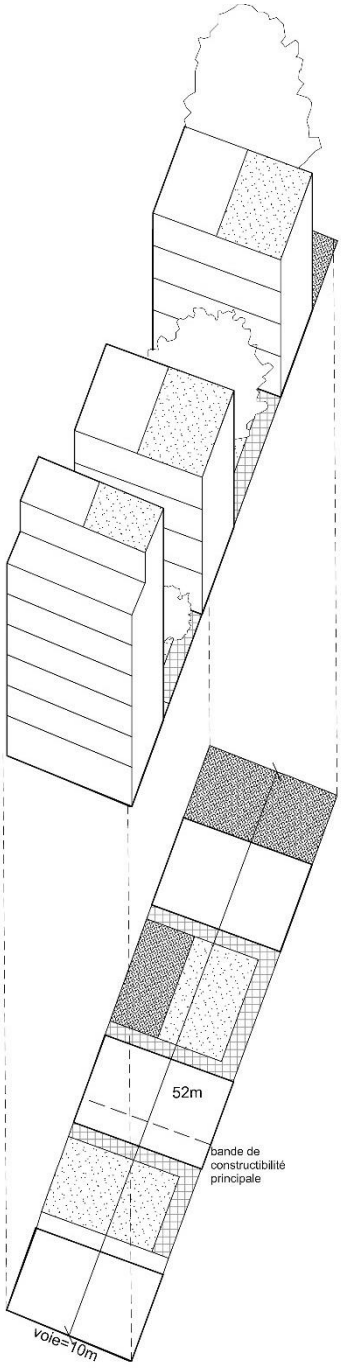


ETAT INITIAL

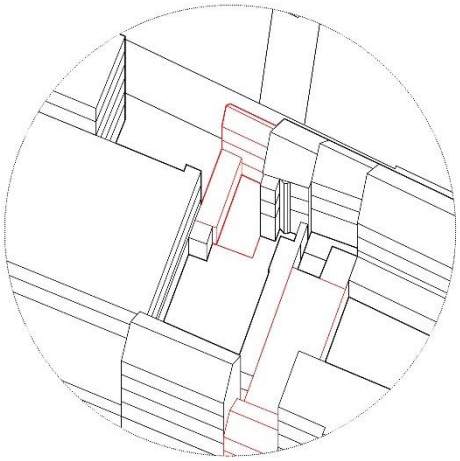
Surface du terrain : 617 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 650 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 4

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 617 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 973 m²
Hauteur construction A: R+5 + attique
Hauteur constructions B et C : R+3
Nombre de logement : 13

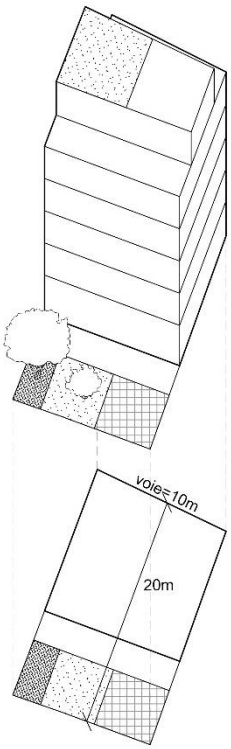


Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

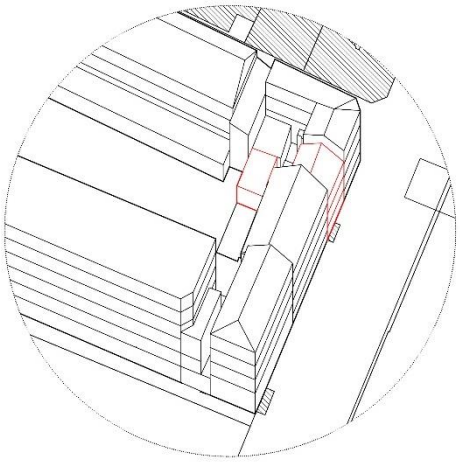
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 158 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

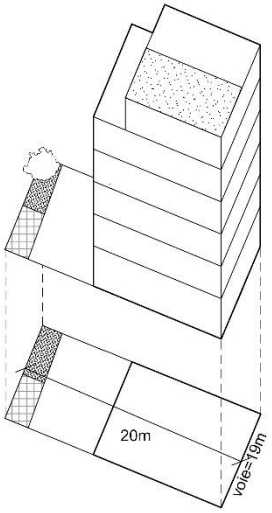
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 759 m²
Hauteur : R+5 + attique
Nombre de logement : 7

Terrain 2-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 178 m²
Construction : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 305 m²
Hauteur construction A: R+2 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 3



ETAT FUTUR POTENTIEL

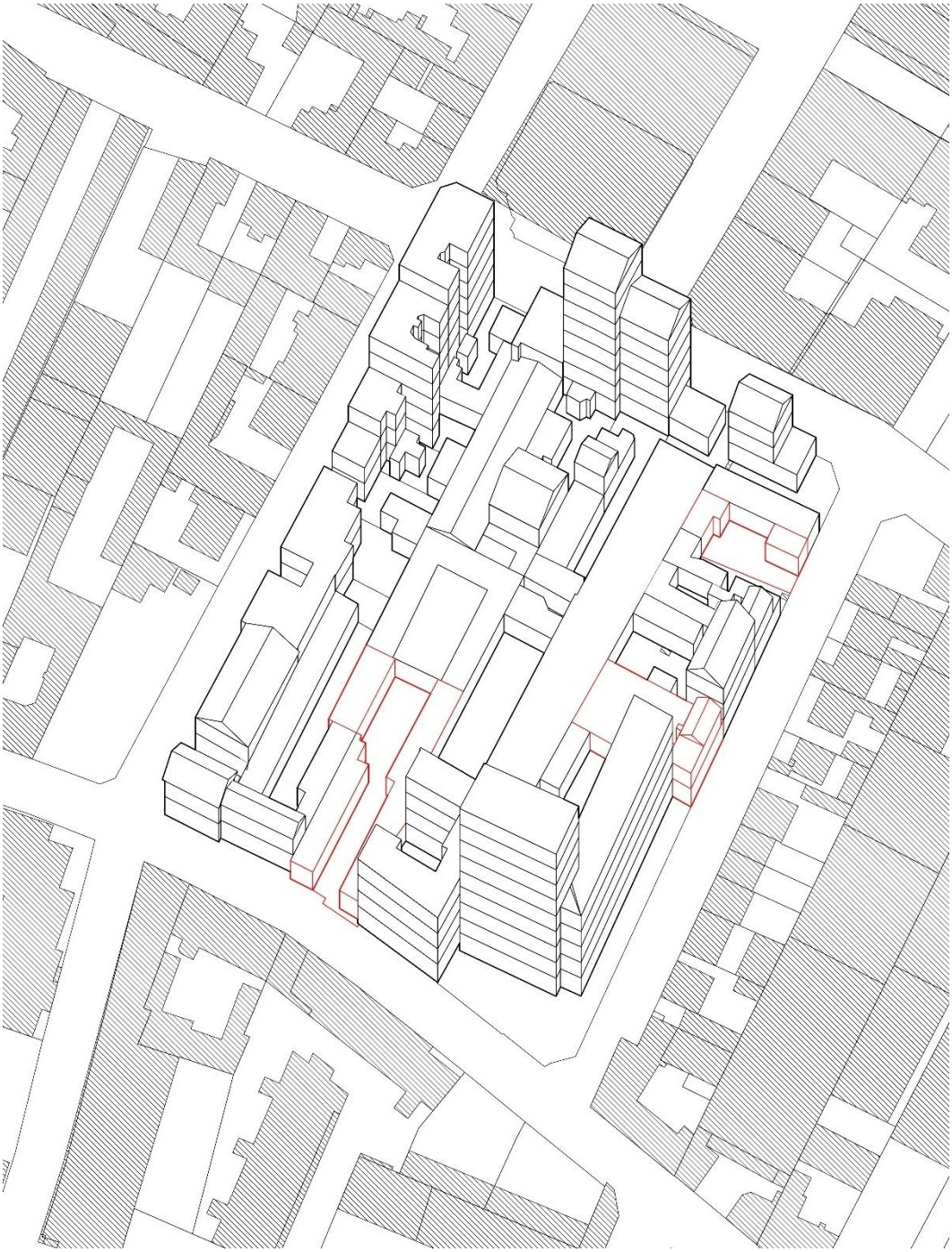
Surface du terrain : 178 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 5

5.3.2.4 La zone UMT – mixte traditionnel

La zone UMT correspond principalement à des espaces denses de centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés. L'objectif est de maîtriser la densification des tissus anciens afin de préserver leur caractère et de rendre possible leur renouvellement lorsqu'il s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans la zone UM mais s'insérant dans la morphologie des tissus existants
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

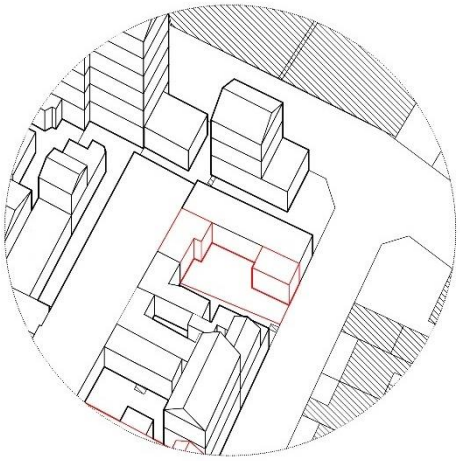
Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial



Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel

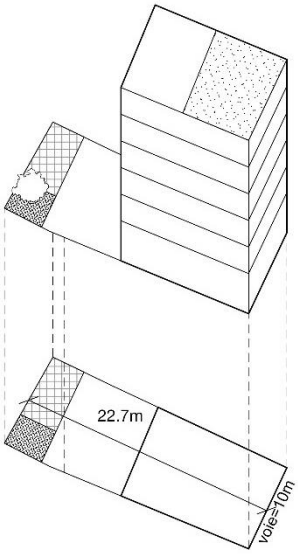


Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

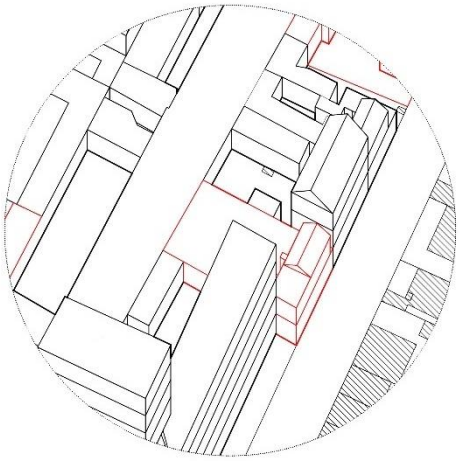
Surface du terrain : 189 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 47 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

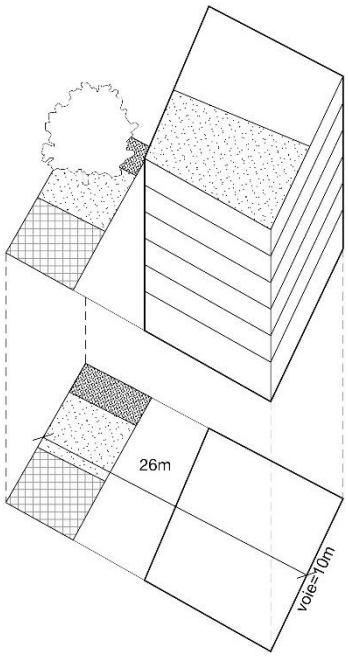
Surface du terrain : 189 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 6

Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

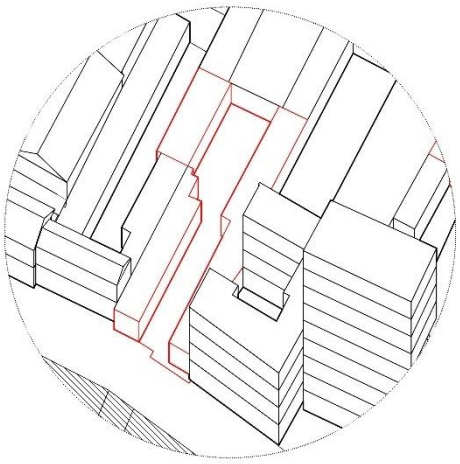
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 79 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

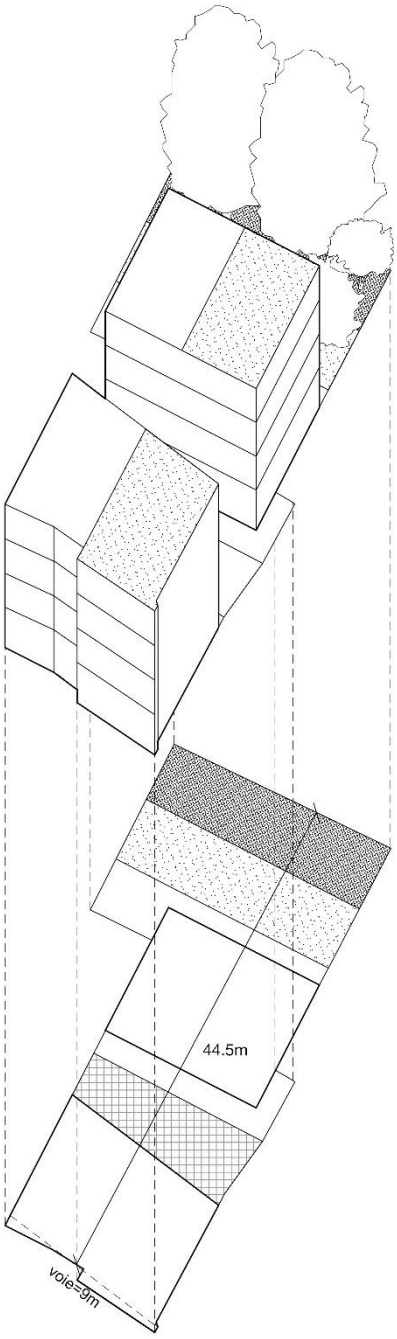
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 714 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 10

Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

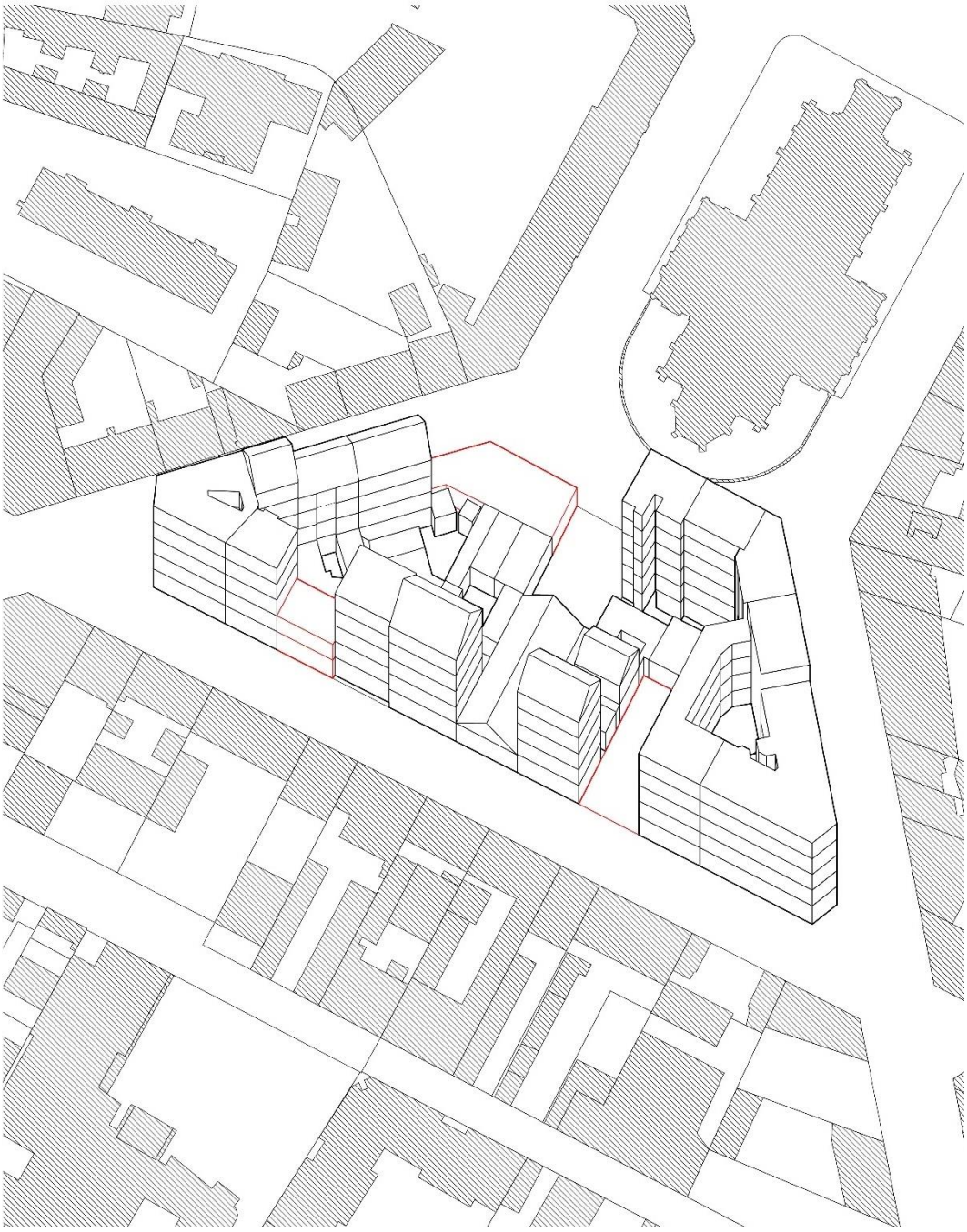
Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 3
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 353 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



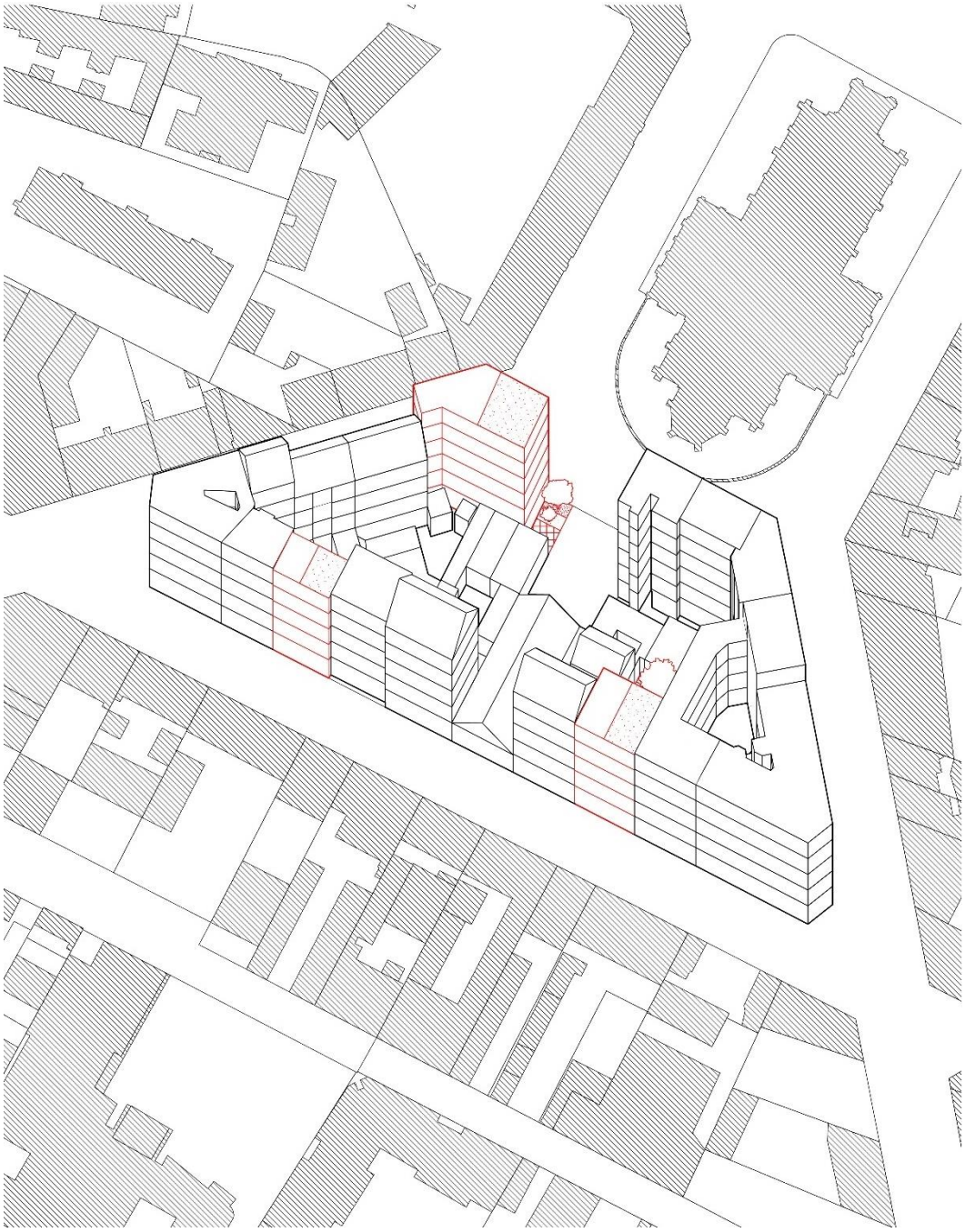
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1011 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 14

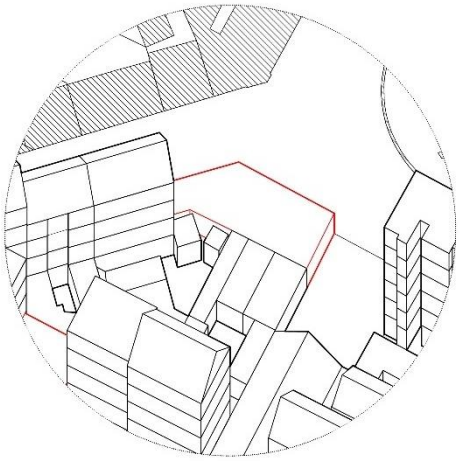
Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial



Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel

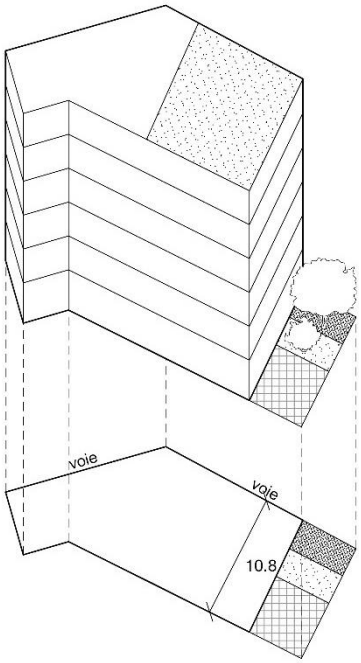


Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

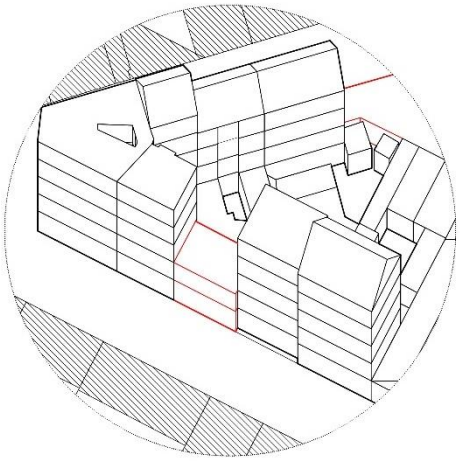
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale: artisanat et commerce de détail
Surface de plancher : 179 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

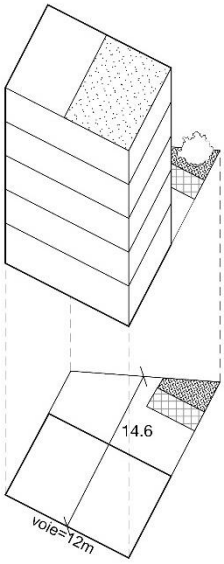
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 947 m²
Hauteur R+5
Nombre de logement : 13

Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

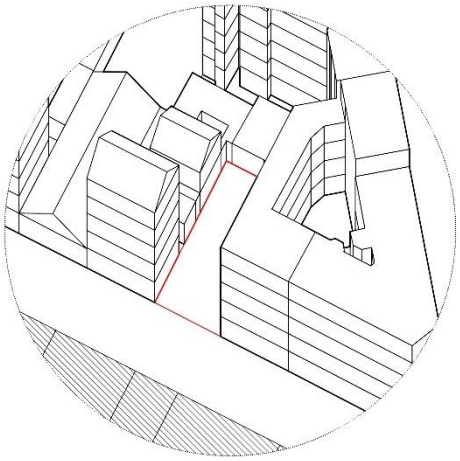
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 225 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

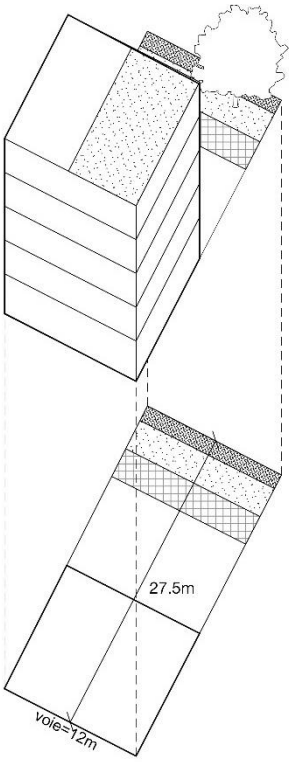
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 342 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 5

Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse



ETAT INITIAL

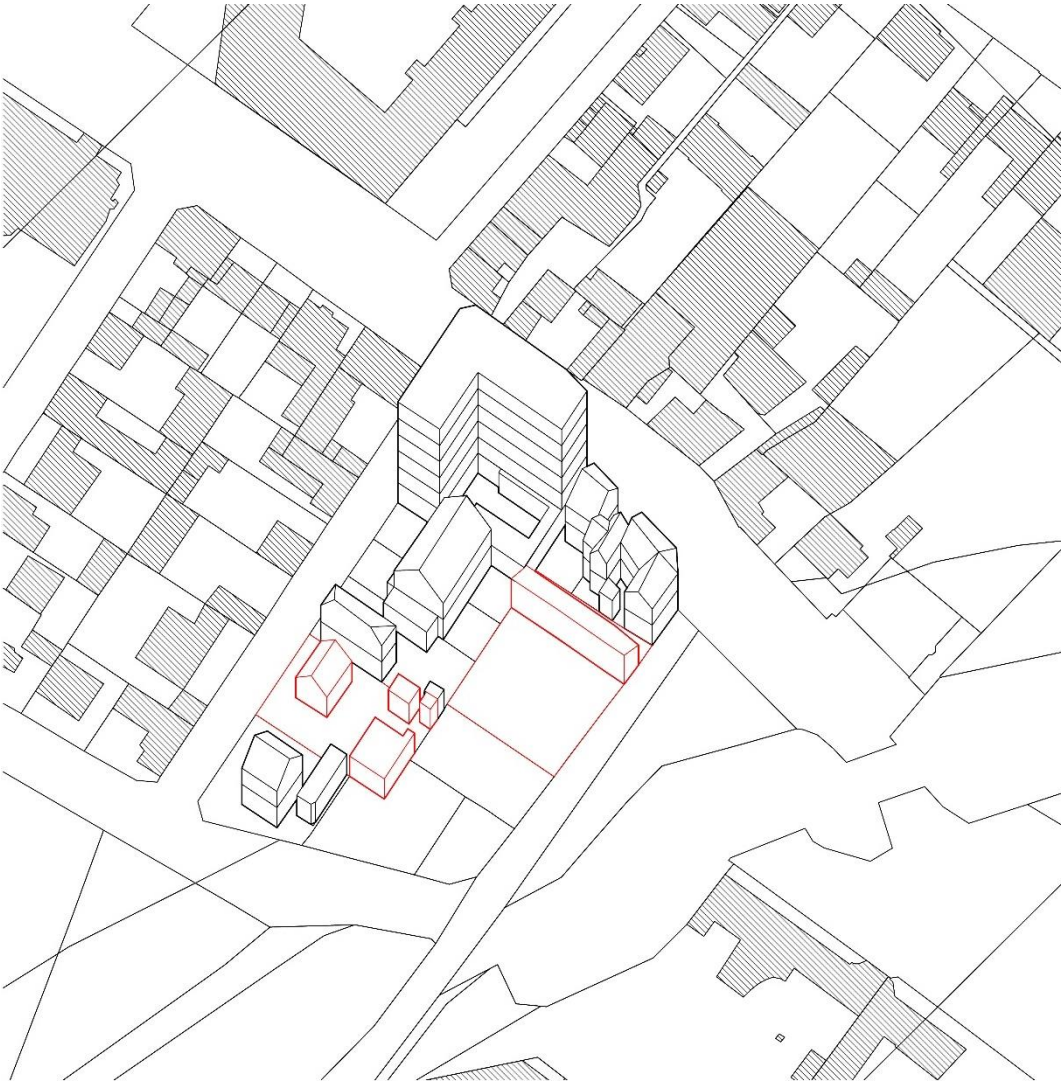
Surface du terrain : 357 m²
Construction : 0



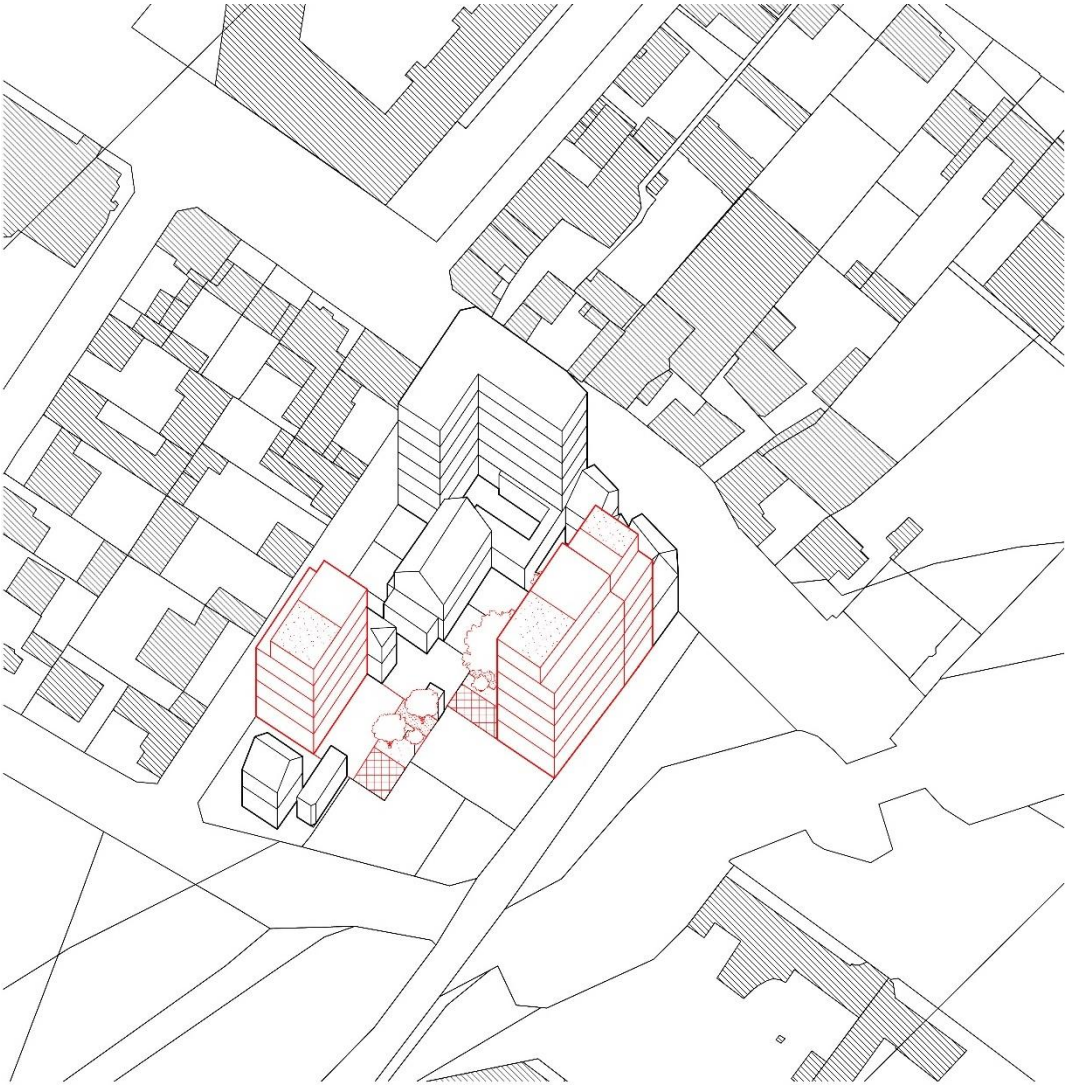
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 357 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 547 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 8

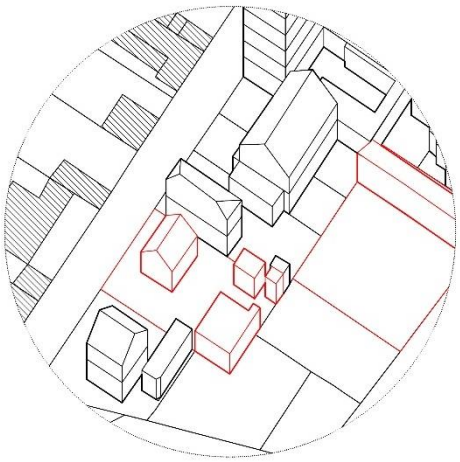
Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial



Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel

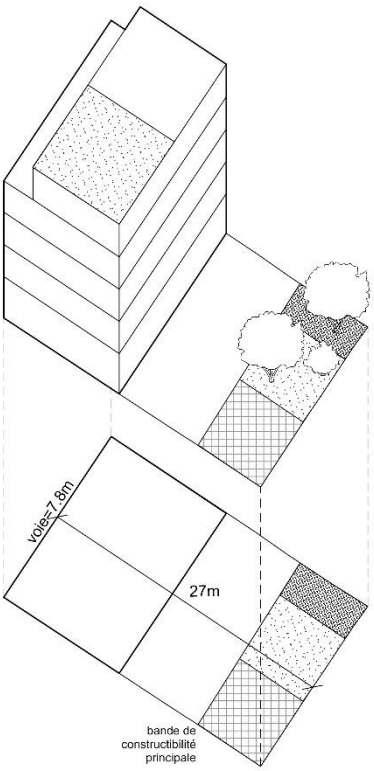


Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

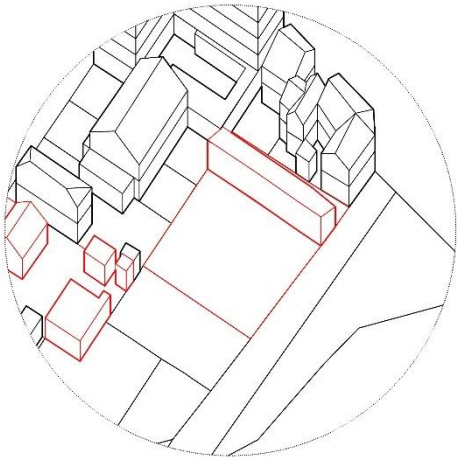
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A : RDC+combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

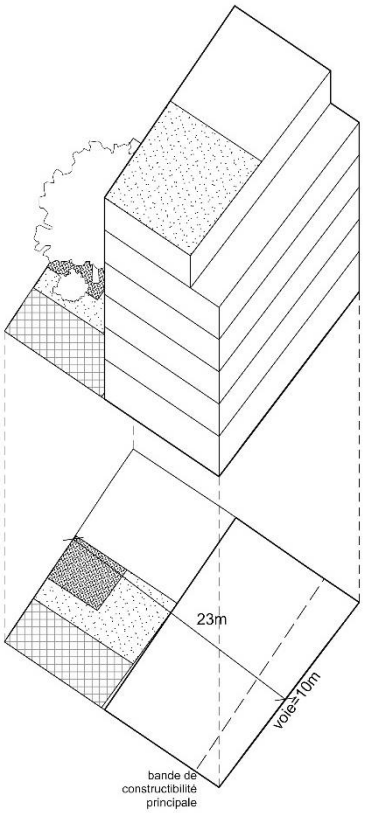
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 672 m²
Hauteur : R+3 +attique
Nombre de logement : 9

Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse



ETAT INITIAL

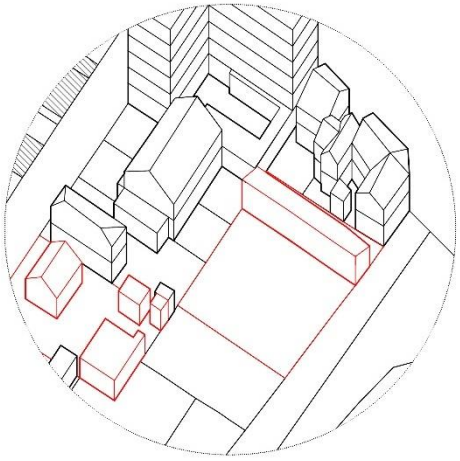
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

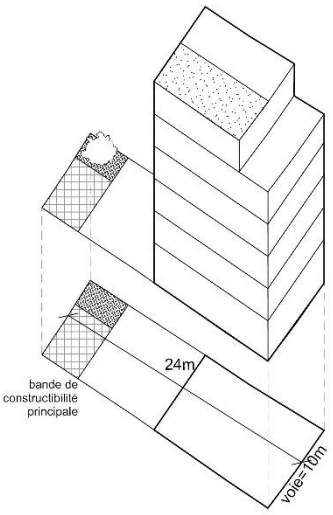
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1074 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 15

Terrain 5-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale: non renseigné
Surface de plancher : 87 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

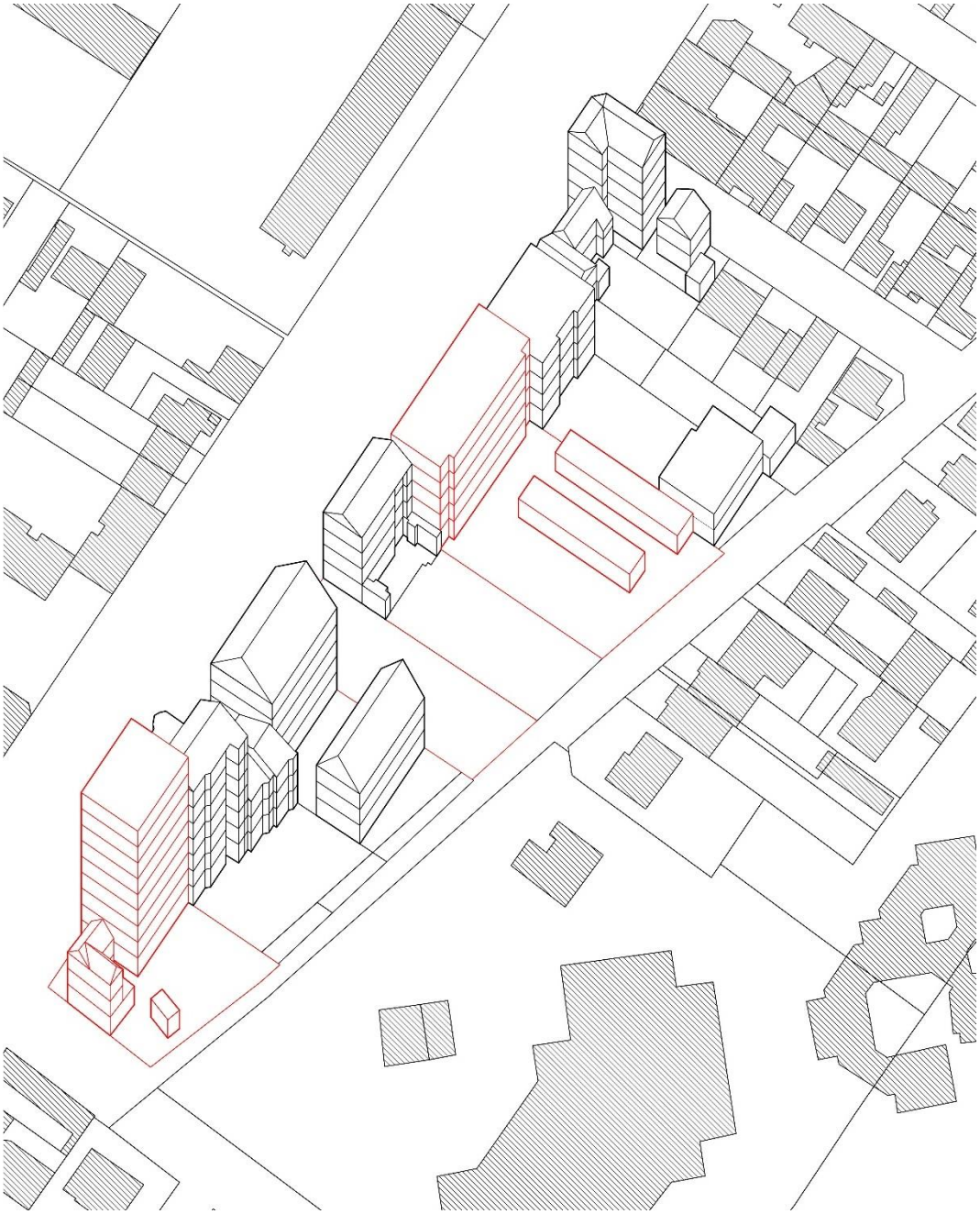
Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 398 m²
Hauteur : R+4 +attique
Nombre de logement : 6

5.3.2.5 La zone UM – mixte

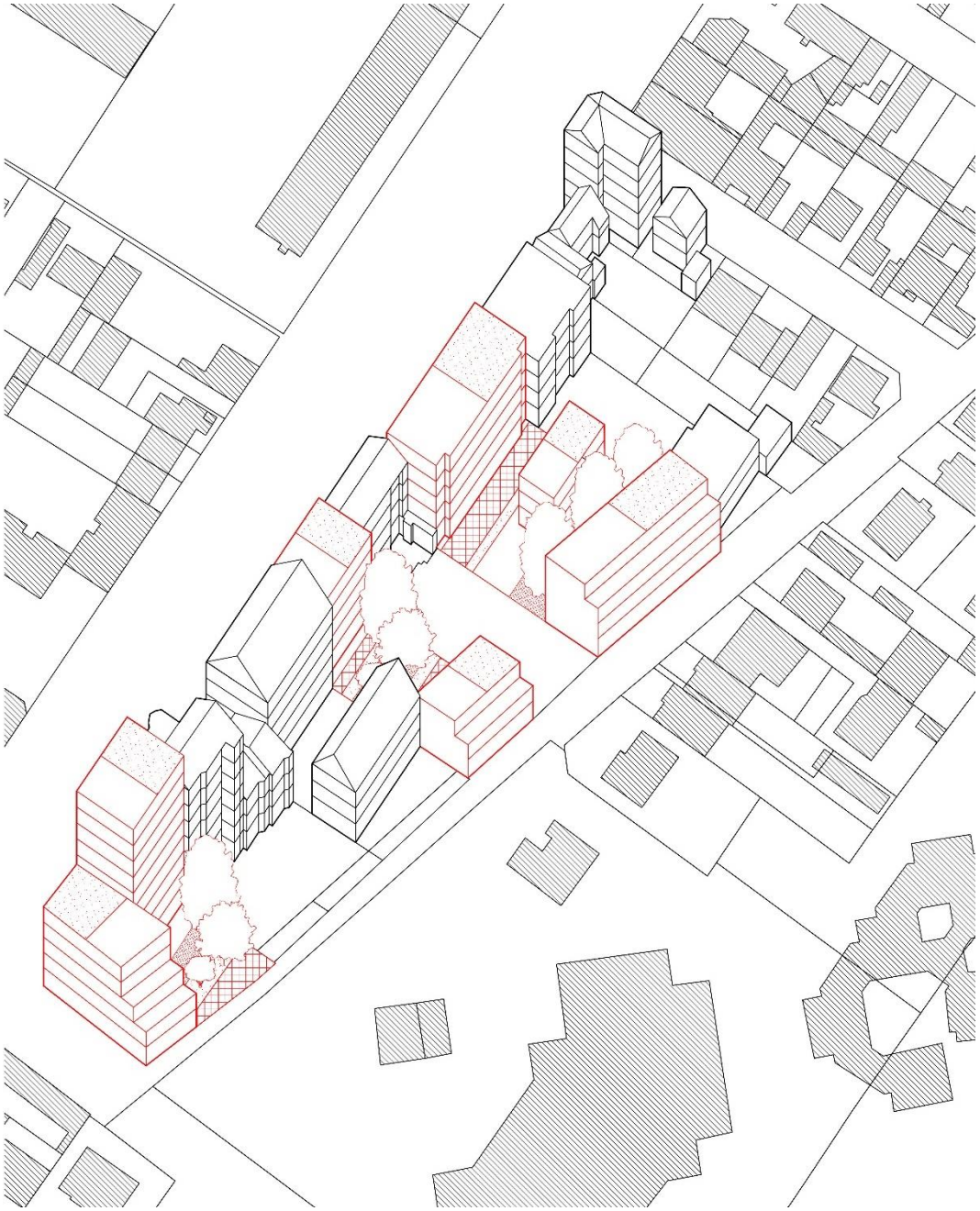
La zone UM correspond à des espaces de densités intermédiaires, au parcellaire et au bâti hétérogène plus hétérogènes que dans les zones UMD et UMT. L'objectif est de **modérer les possibilités de densification** du tissu **et d'éviter sa mutation désordonnée.** Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales plus modérées que dans les zones UMD et UMT
- Imposent des hauteurs différentes en fonction de la largeur des voies, afin d'assurer une qualité d'habitabilité et d'insertion pour les constructions au sein des rues étroites
- Favorisent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre et en permettant une transparence depuis la rue vers les intérieurs d'ilots végétalisés.
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

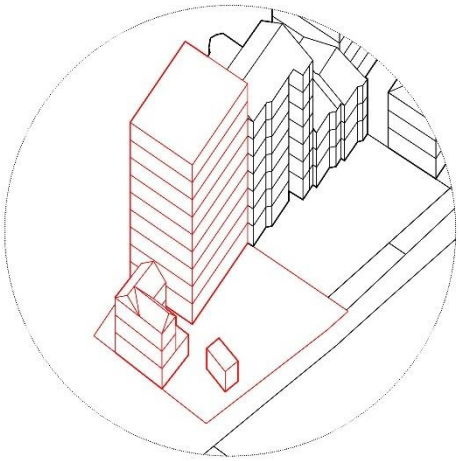
Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial

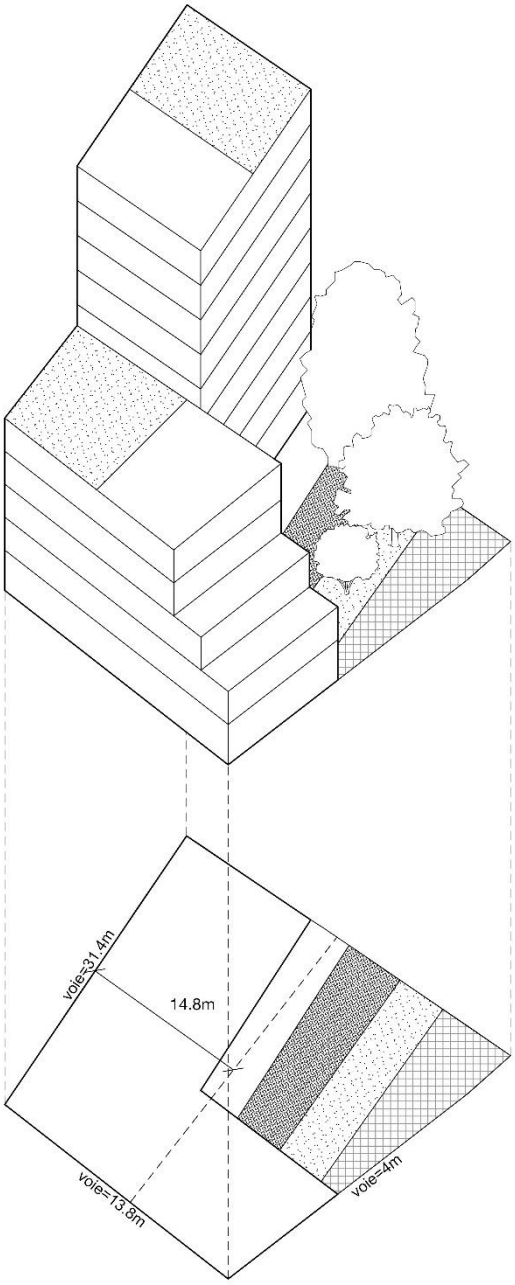


Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel



Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant





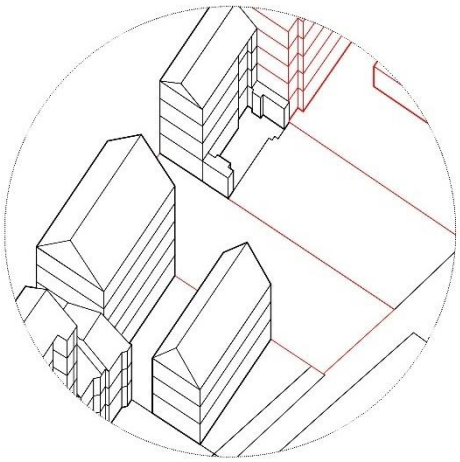
ETAT INITIAL

Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1551 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+2
Hauteur construction C : RDC
Nombre de logement : 21

ETAT FUTUR POTENTIEL

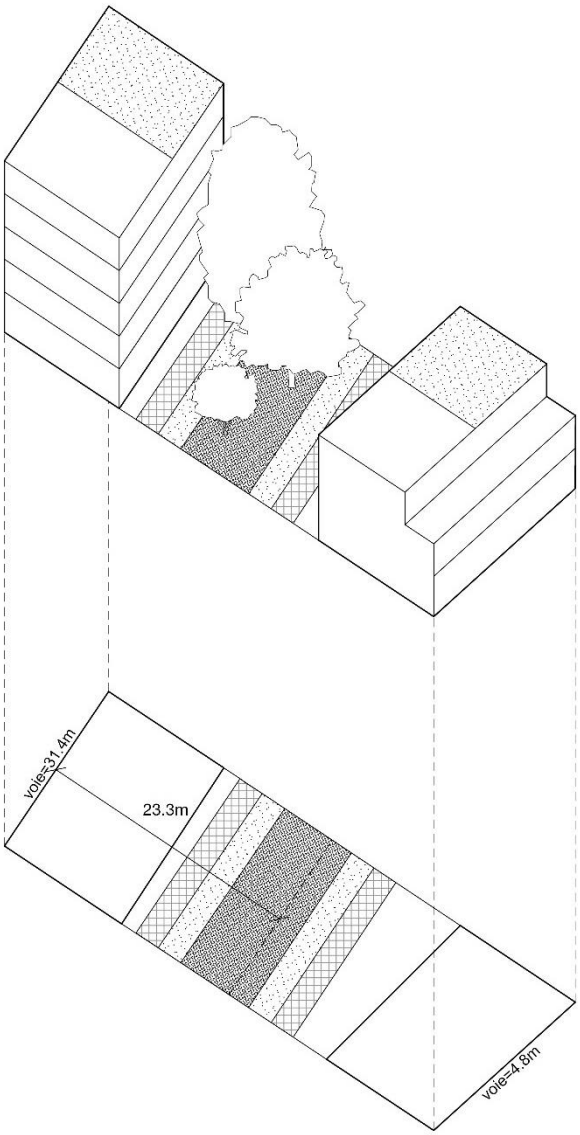
Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2192 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+4
Nombre de logement : 27

Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse



ETAT INITIAL

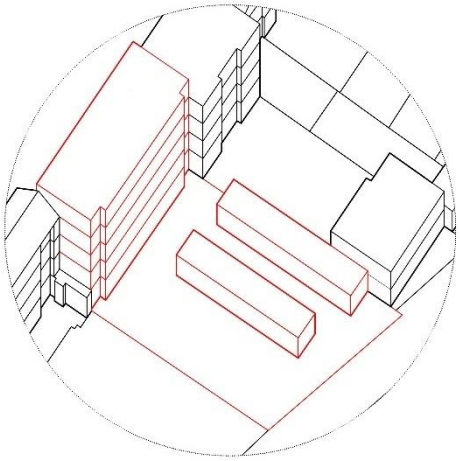
Surface du terrain : 753.4m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

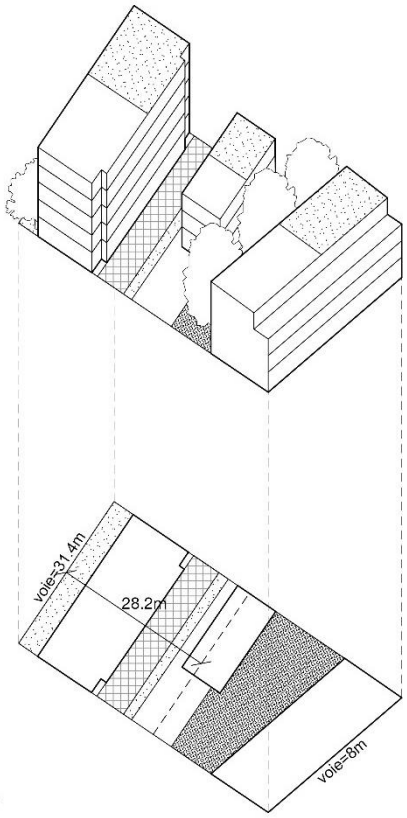
Surface du terrain : 753.4 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1116 m²
Hauteur construction A : R+4
Hauteur construction B : R+1+attique
Nombre de logement : 11

Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

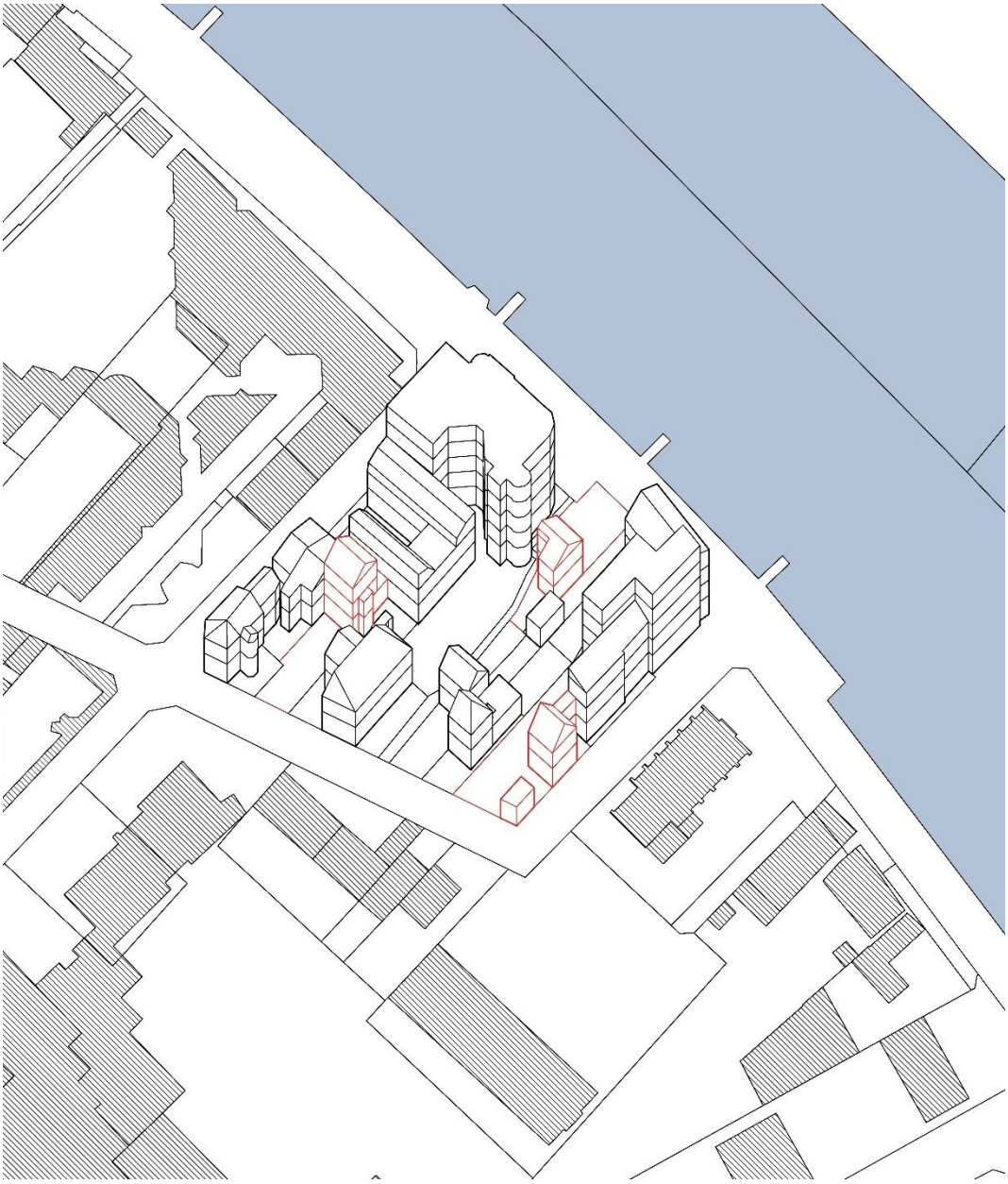
Surface du terrain : 1677m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1291
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 18



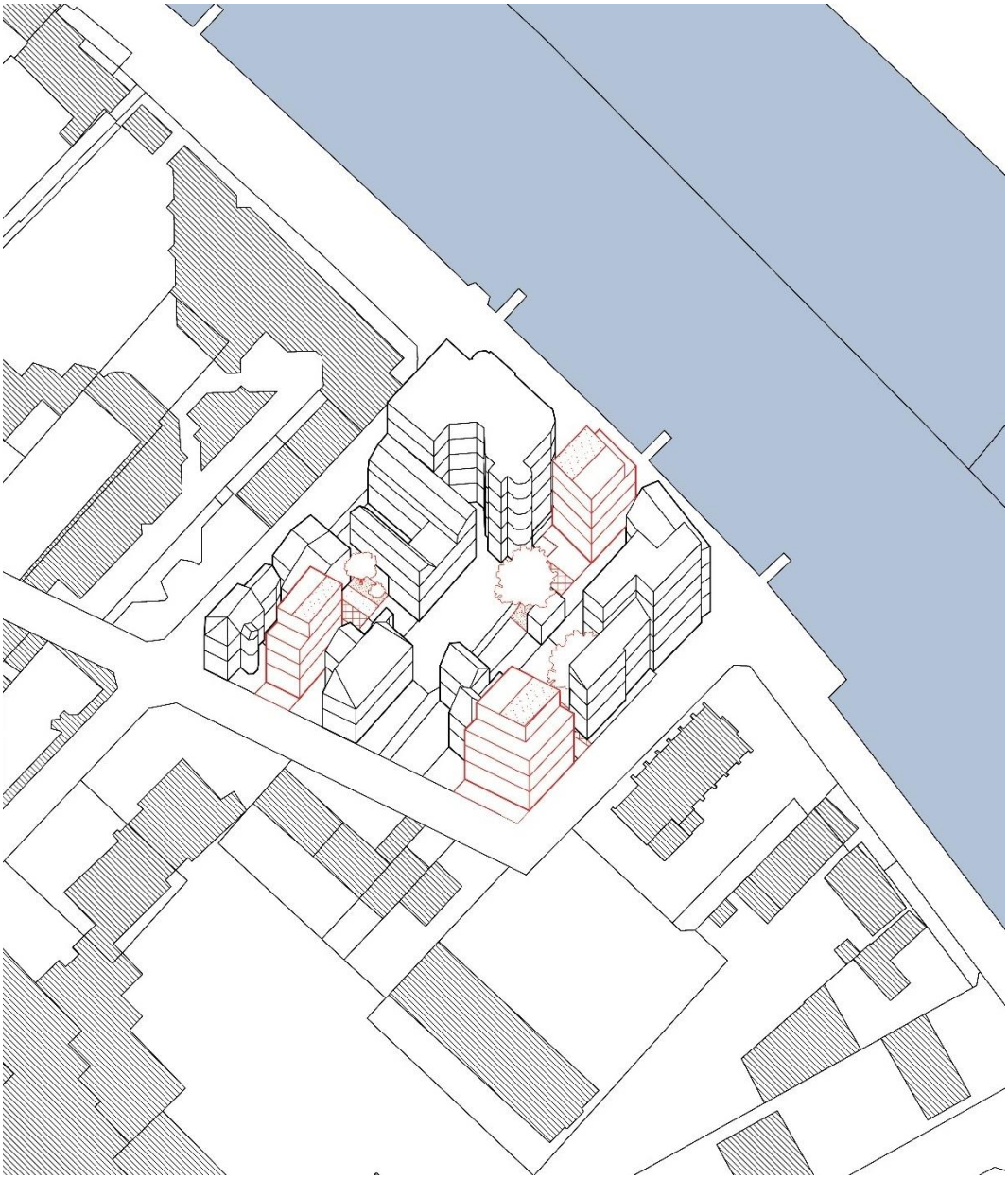
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1677 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2223 m²
Hauteur construction A: R+4
Hauteur construction B : R+2+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 27

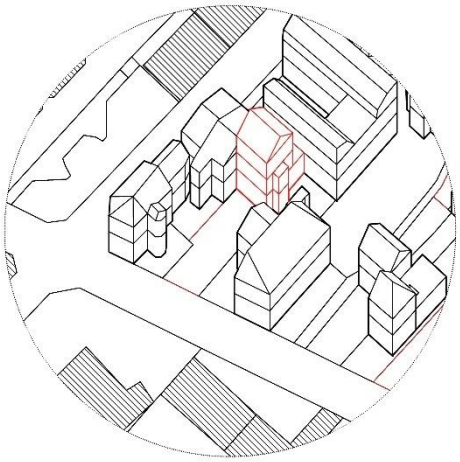
Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial



Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel

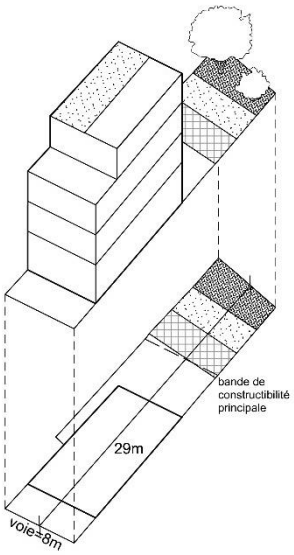


Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

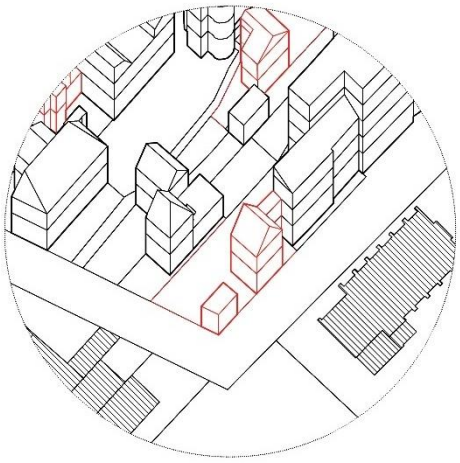
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 113 m²
Hauteur : R+2 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

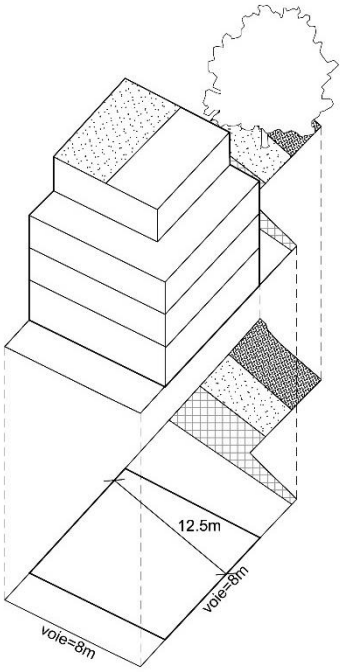
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 310 m²
Hauteur : R+2 +attique
Nombre de logement : 4

Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

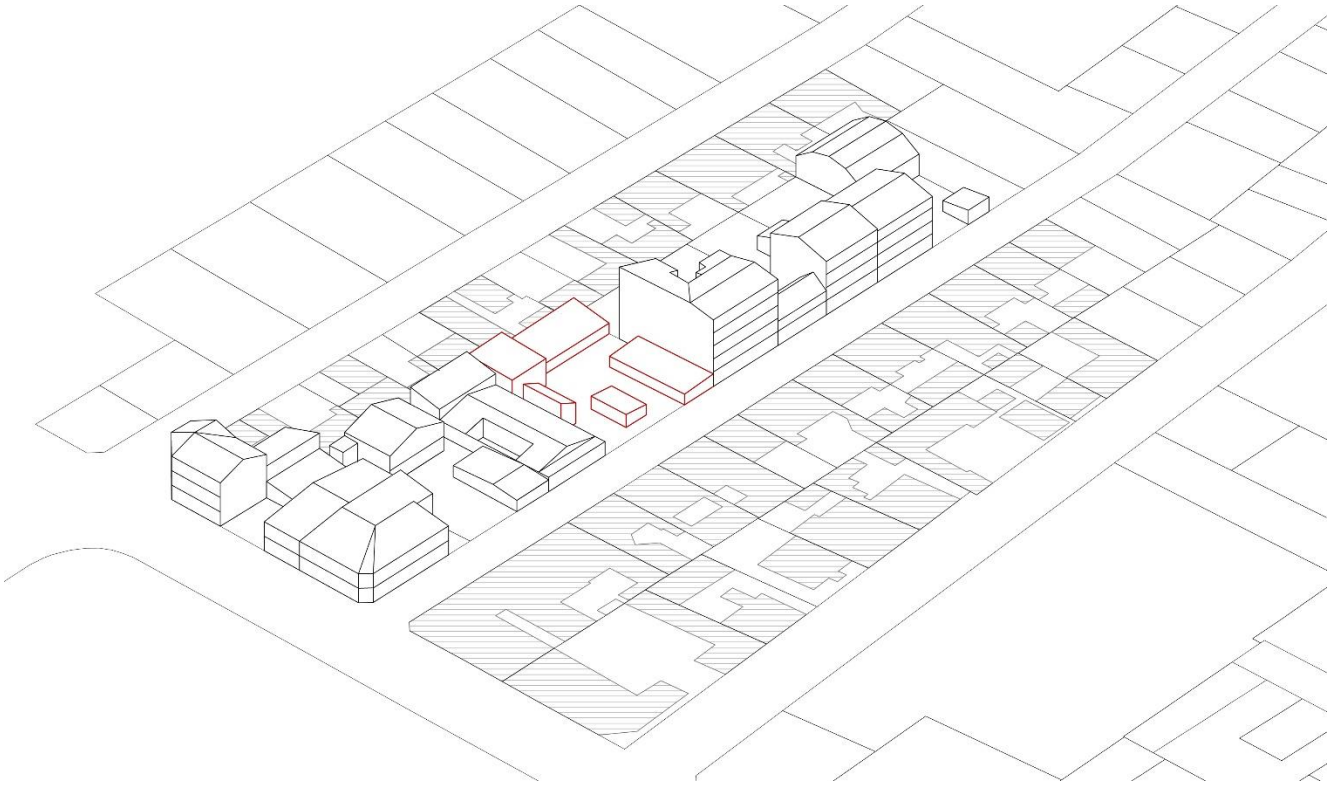
Surface du terrain : 342 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 70 m²
Hauteur construction A : R+1 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



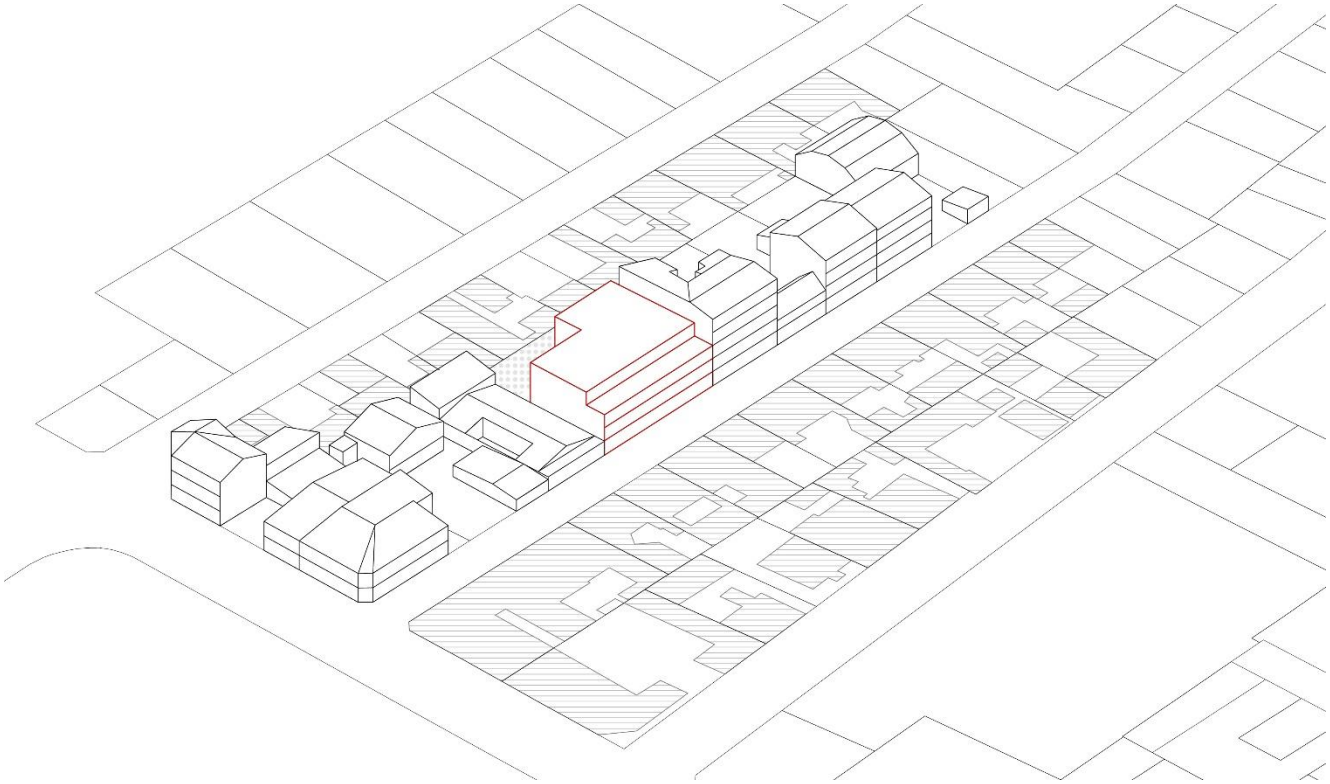
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 342 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 386 m²
Hauteur : R+2+ attique
Nombre de logement : 5

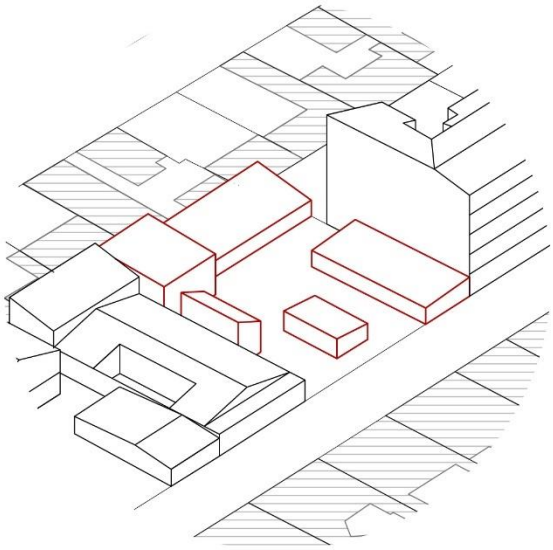
Ilot-test n°8 à Saint-Ouen-Sur-Seine : état initial



Ilot-test n°8 à Saint-Ouen-Sur-Seine : état futur potentiel

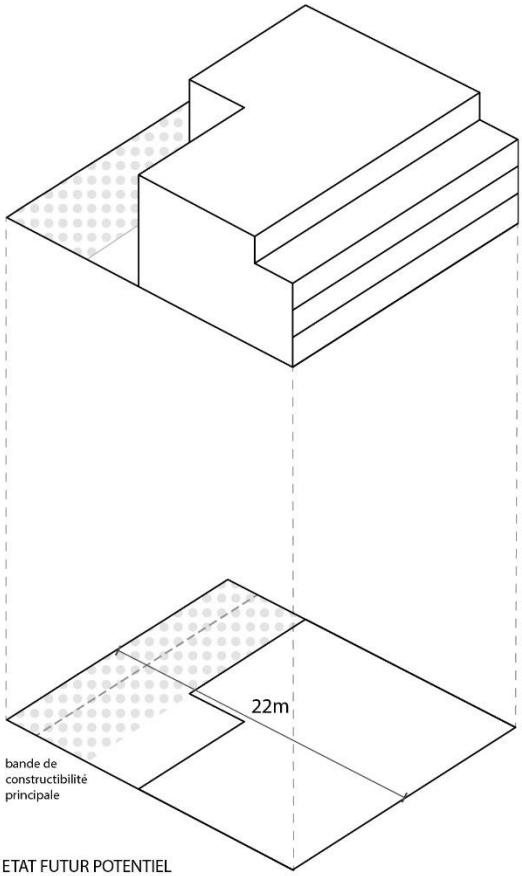


Terrain 8 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 427 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 150m²
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

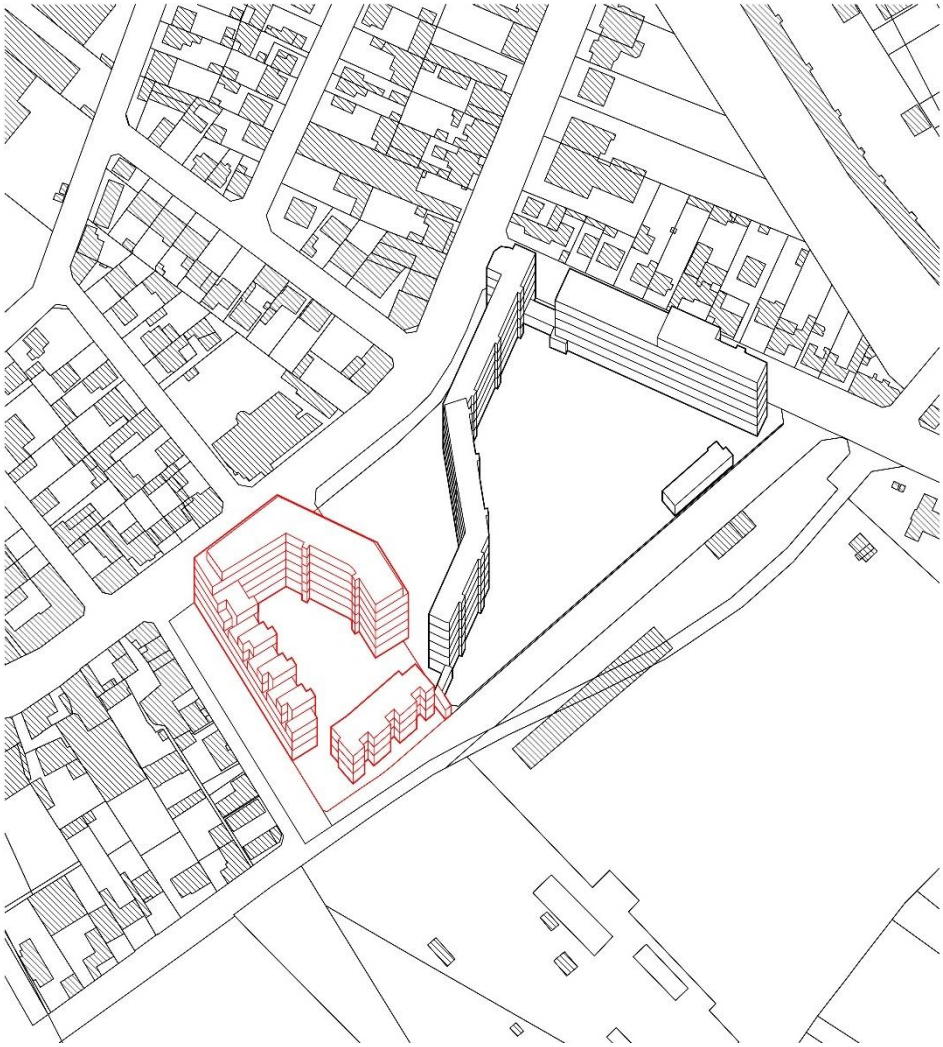
Surface du terrain : 427 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 730m²
Nombre de logement : 10

5.3.2.6 La zone UC – habitat collectif

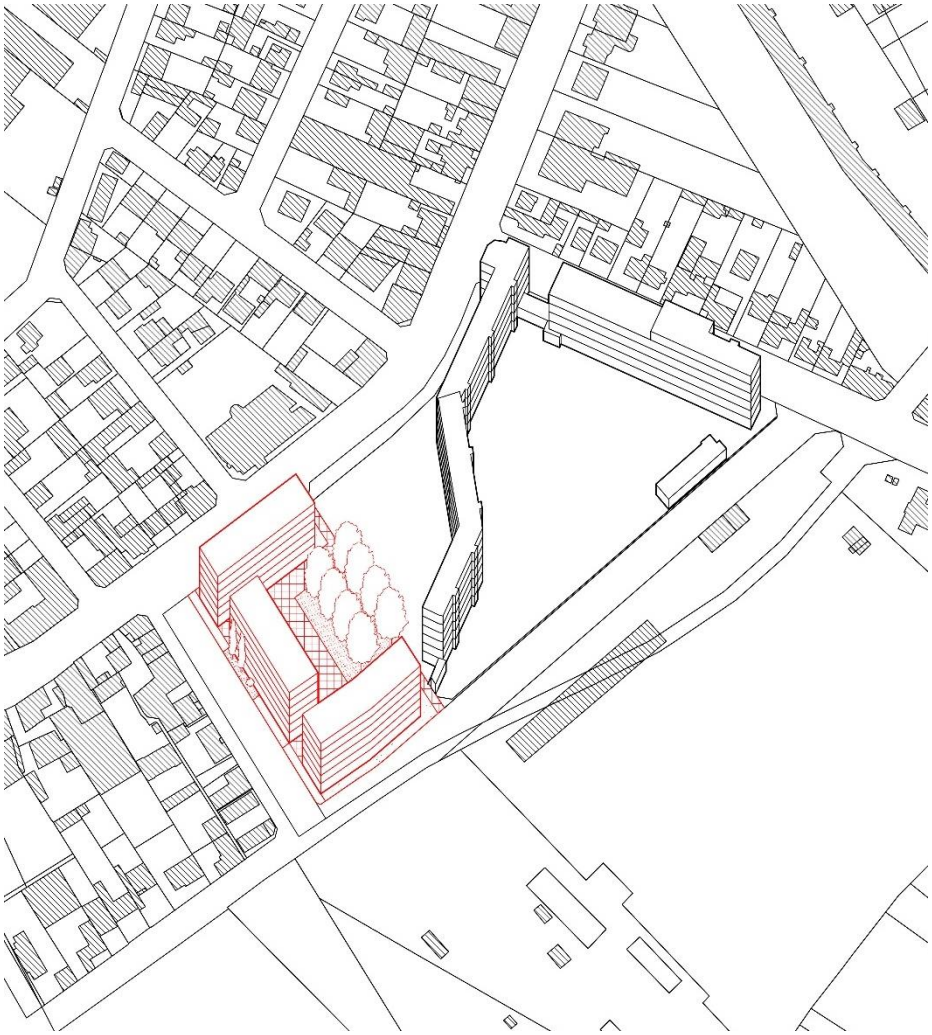
La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs, majoritairement à caractère social et souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif est de rendre possible la densification de ces tissus afin de rendre possible la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain (NPNRU notamment), tout en maintenant ou améliorant la qualité des espaces libres. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales intermédiaires, correspondant au gabarit moyen observé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Maintiennent les espaces paysagers et plantés de qualité en imposant des taux de pleine terre, des unités de plantations, souvent complétées par des espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels (EVPr) figurant au plan de zonage.

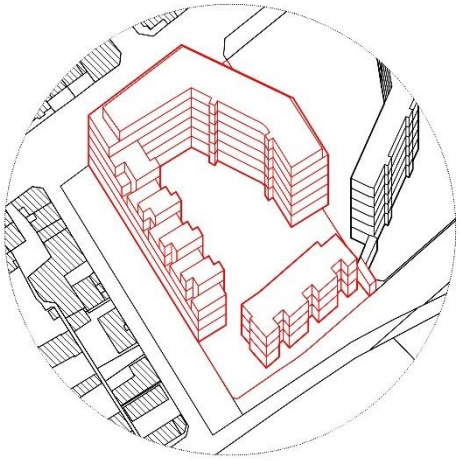
Ilot-test n°9 à Stains – état initial

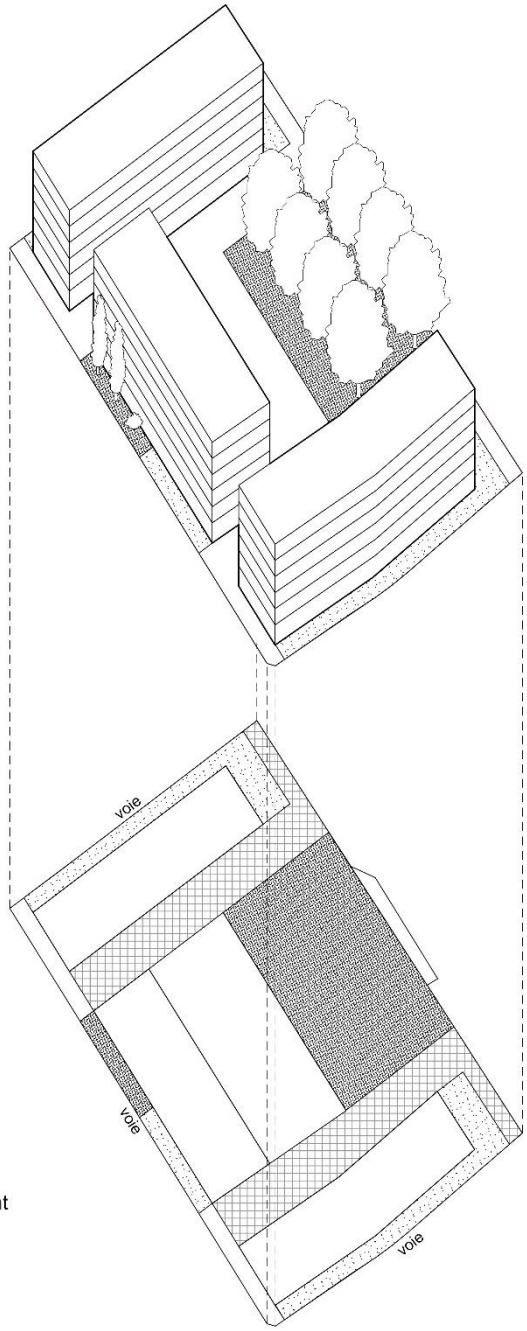


Ilot-test n°9 à Stains – état futur potentiel



Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction





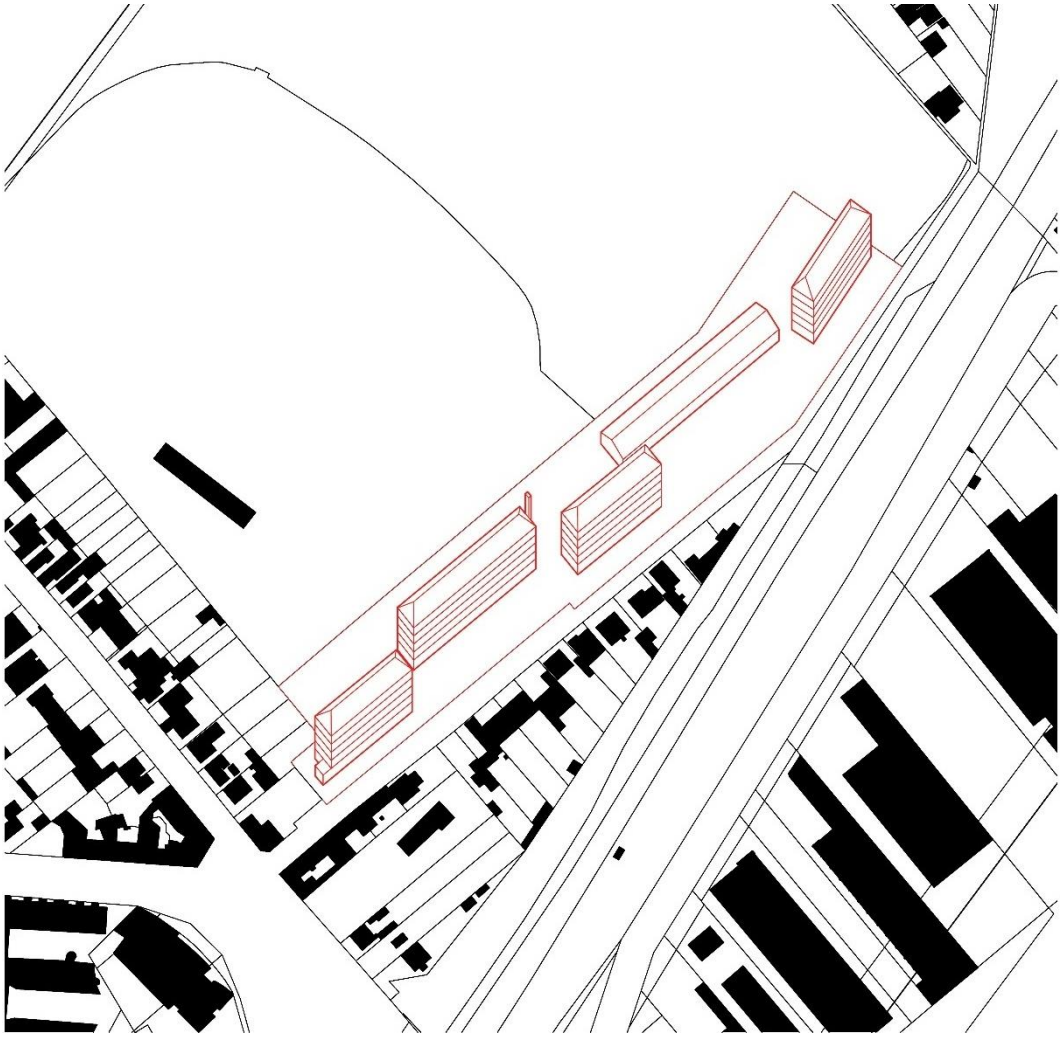
ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 2132 m²
Hauteur construction A et B : R+4+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 41

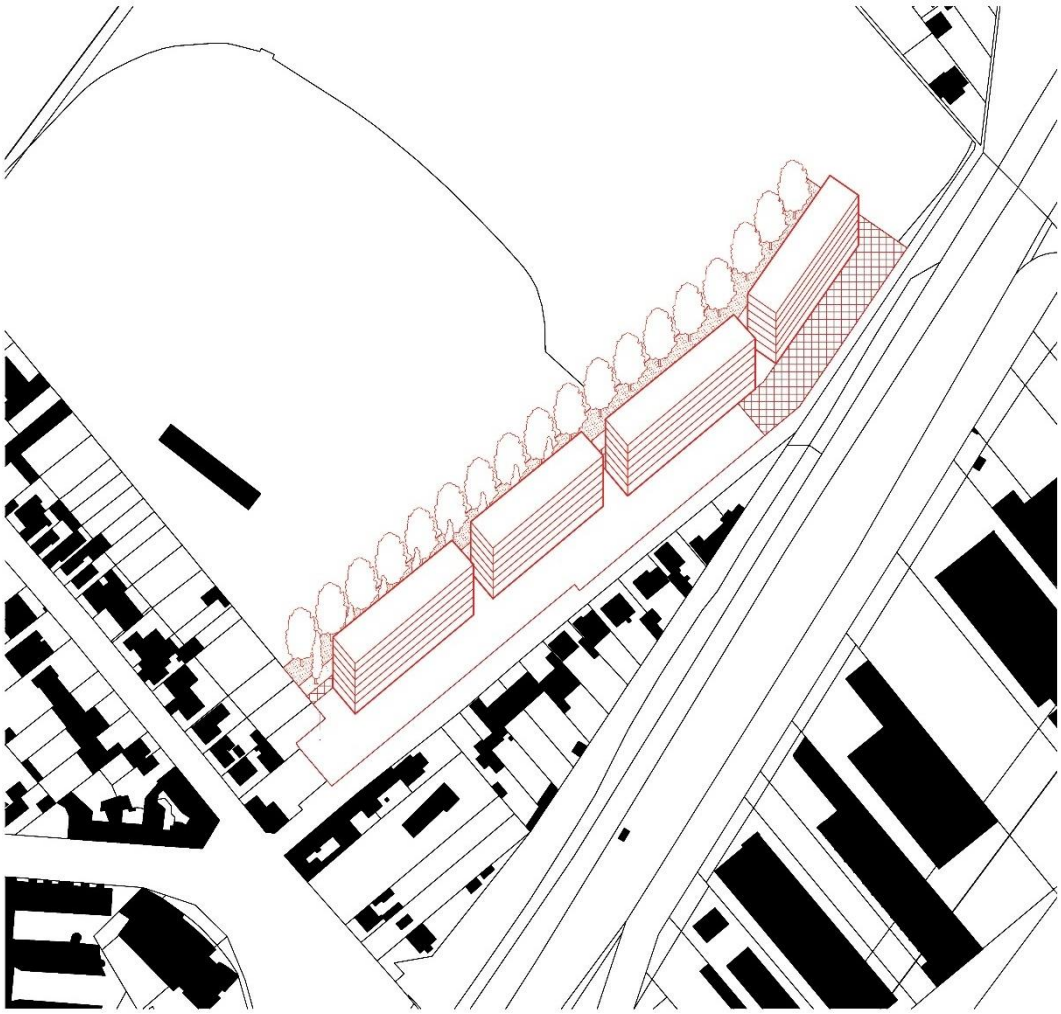
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 4167m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 89

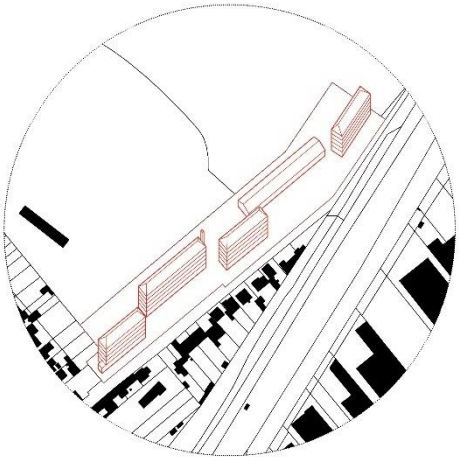
Ilot-test n°10 à Villetaneuse : état initial



Ilot-test n°10 à Villetaneuse : état futur projeté

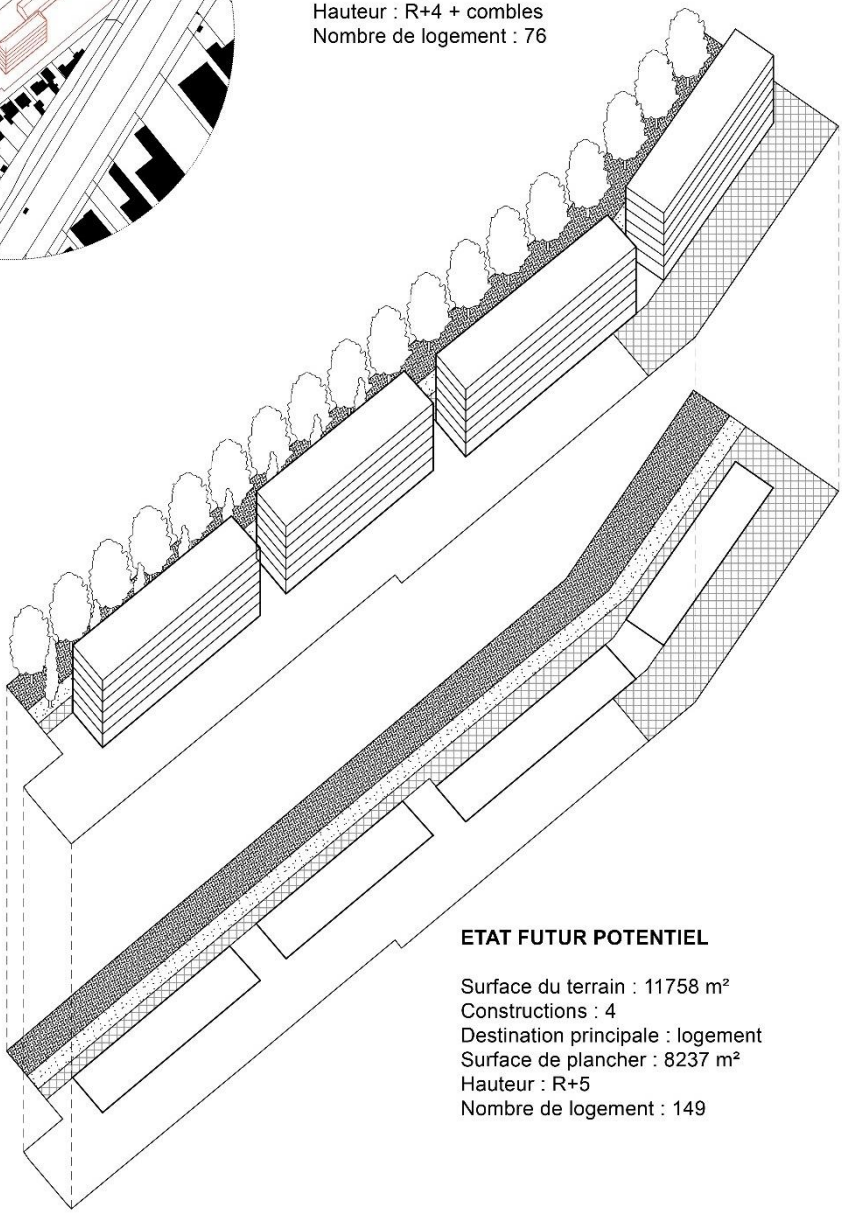


Terrain 10-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 11758 m²
Constructions : 5
Destination principale: logement
Surface de plancher : 5511 m²
Hauteur : R+4 + combles
Nombre de logement : 76



ETAT FUTUR POTENTIEL

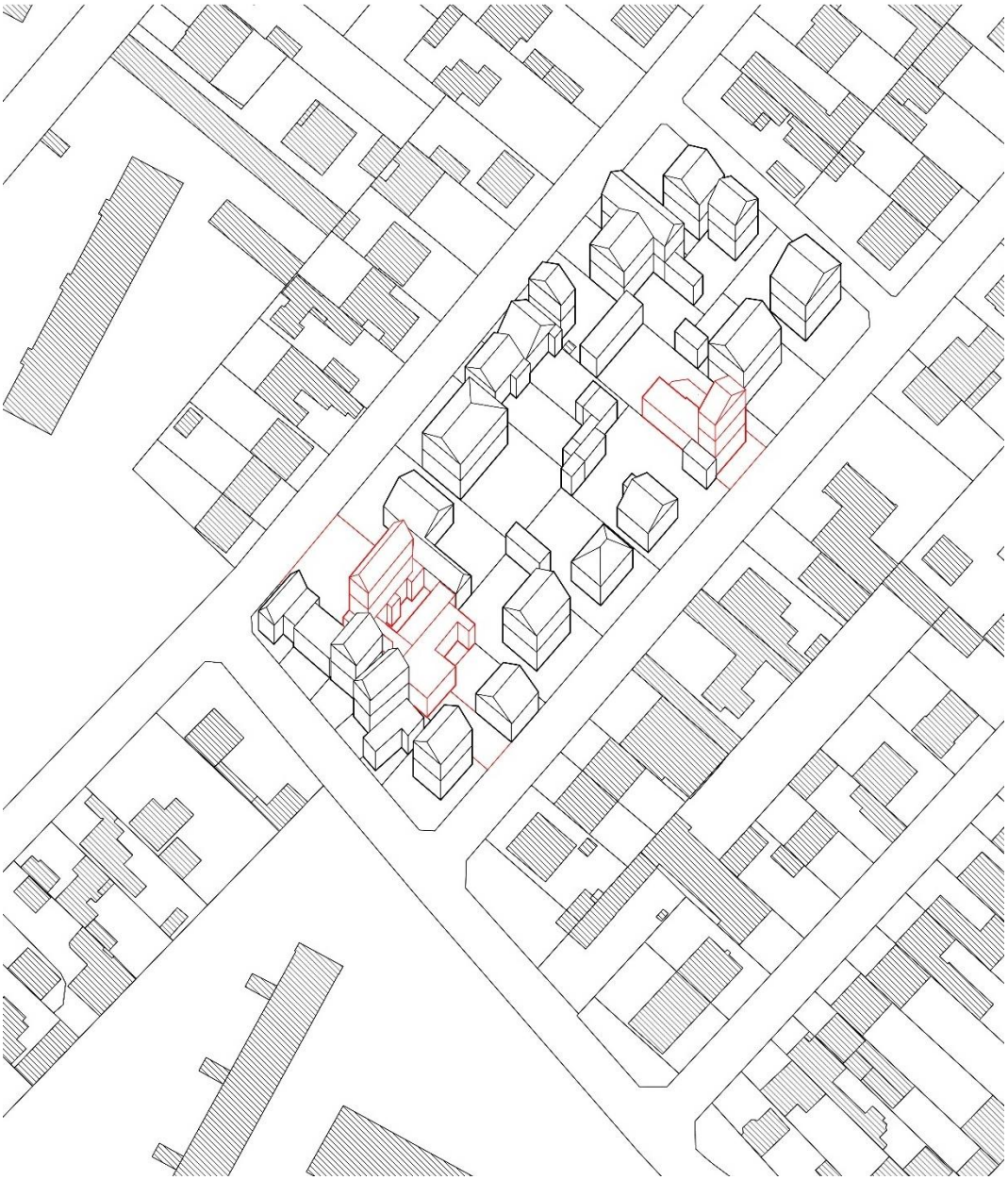
Surface du terrain : 11758 m²
Constructions : 4
Destination principale : logement
Surface de plancher : 8237 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 149

5.3.2.7 La 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. L'objectif est de limiter la densification du tissu afin de préserver ses qualités et de lutter contre les phénomènes de déqualification observés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Maintiennent le caractère du tissu pavillonnaire et la volumétrie générale des constructions existantes
- Limitent les possibilités de densification liées à des divisions parcellaires et, et limiter l'accroissement du nombre de logements sur un même terrain
- Préservent les jardins et cœurs d'îlots végétalisés continus
- Encadrent les extensions et la reconstruction des constructions existantes, dans le respect du caractère et des objectifs de la zone.

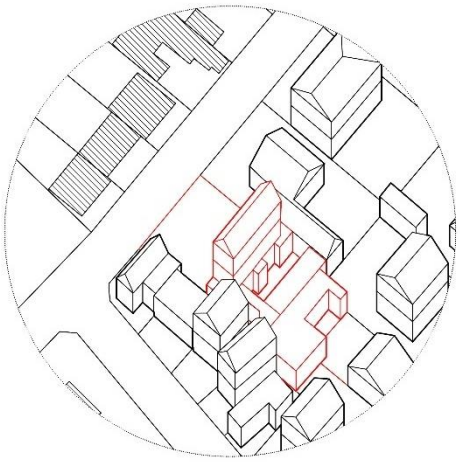
Ilot-test n°11 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial



Ilot-test n°11 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel

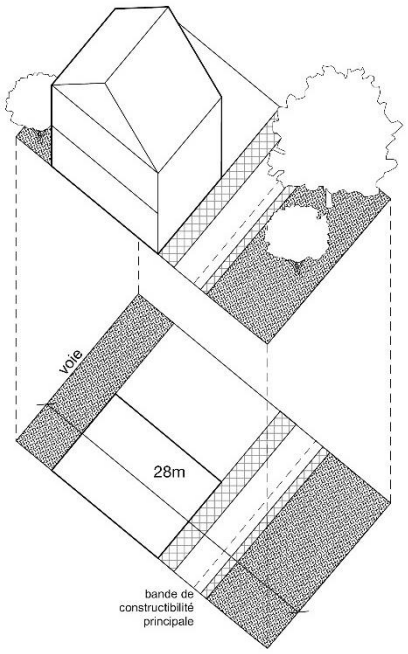


Terrain 11-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

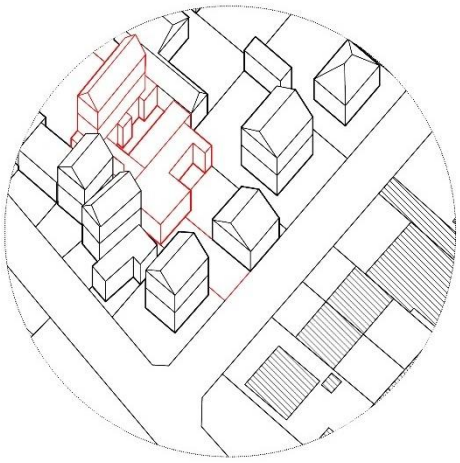
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

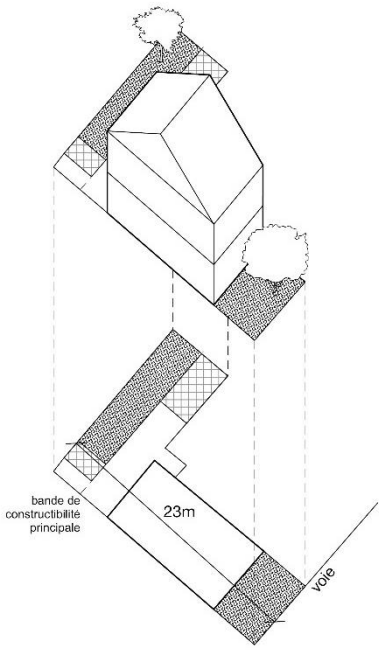
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 167 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 11-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

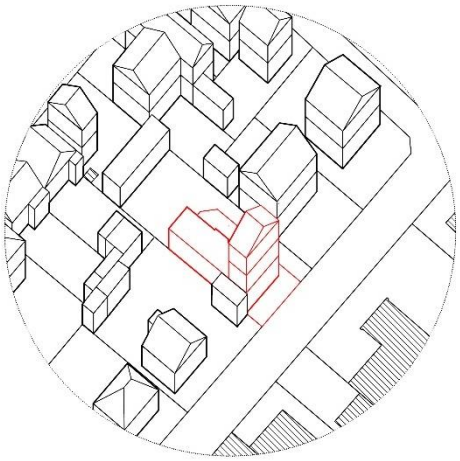
Surface du terrain : 214m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 81 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

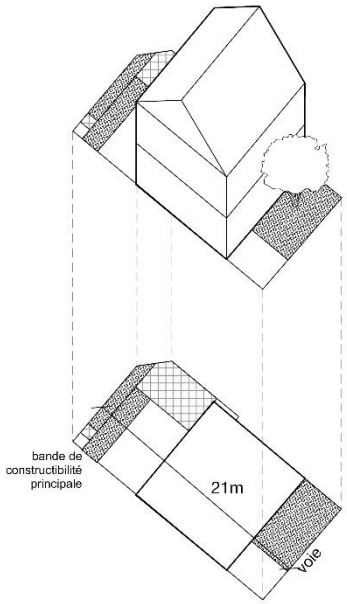
Surface du terrain : 214 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 11-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

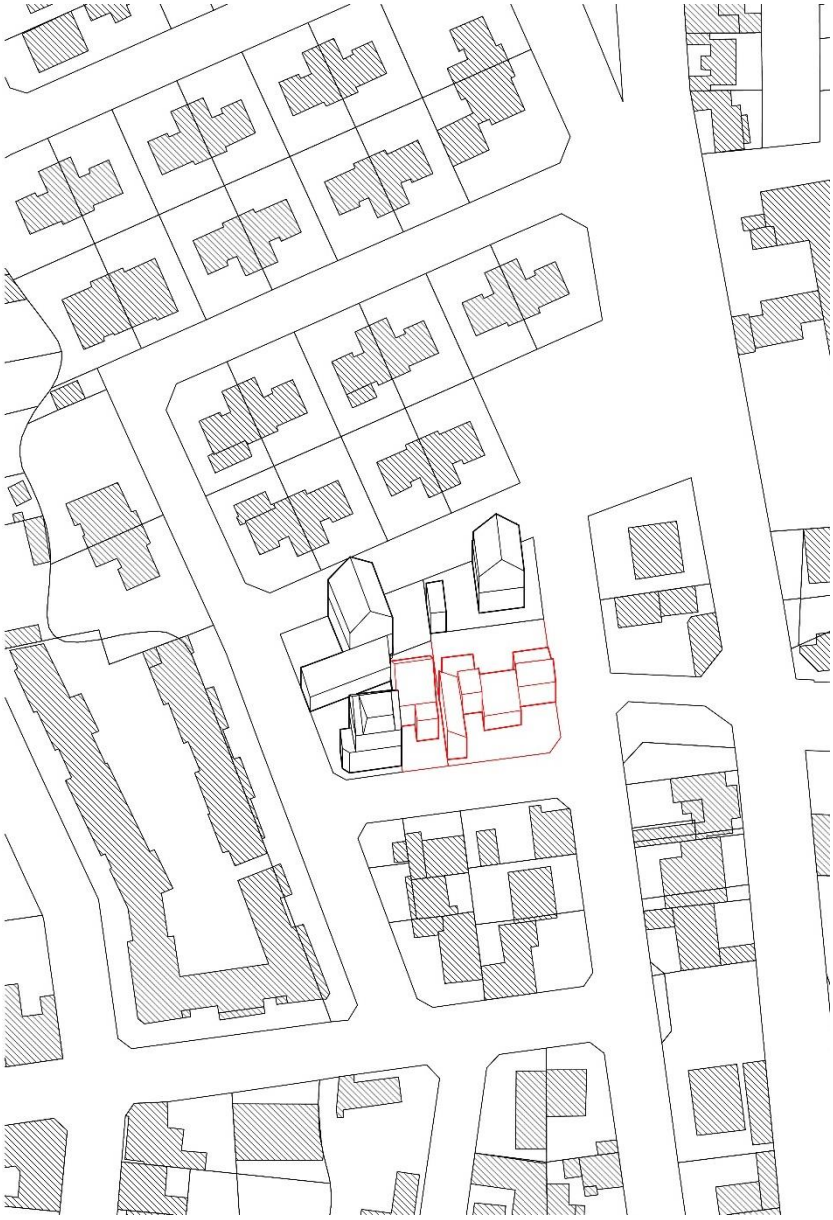
Surface du terrain : 217,5 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 140 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



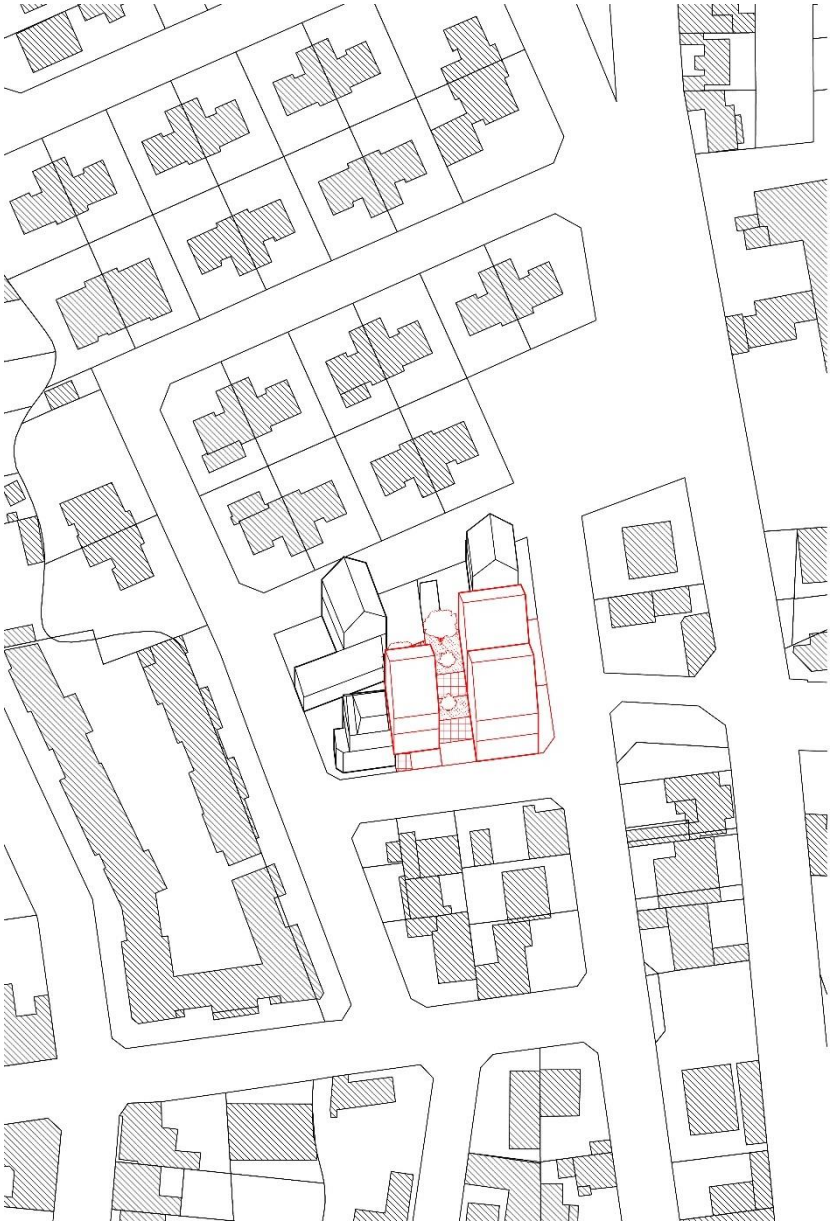
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 217,5 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 168 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

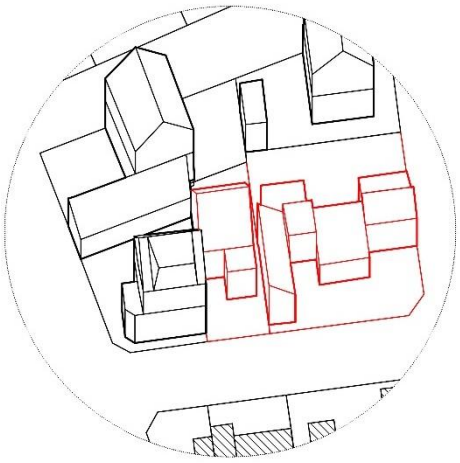
Ilot-test n°12 à Saint-Denis– état initial



Ilot-test n°12 à Saint-Denis– état futur potentiel

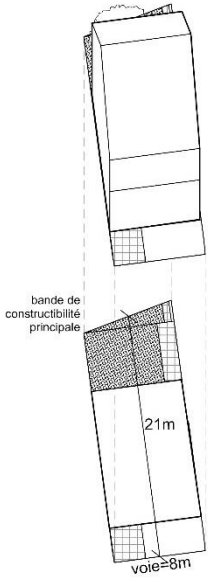


Terrain 12-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

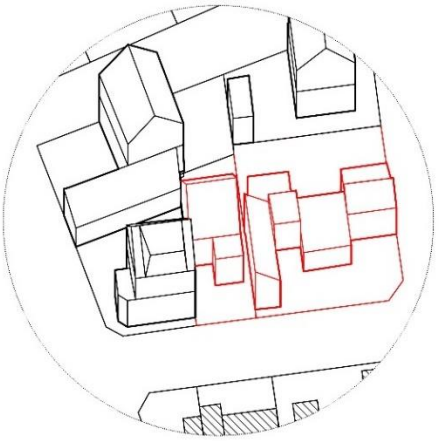
Surface du terrain : 176 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 84 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

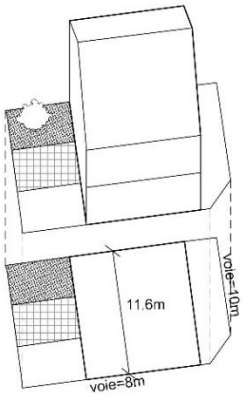
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 12-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

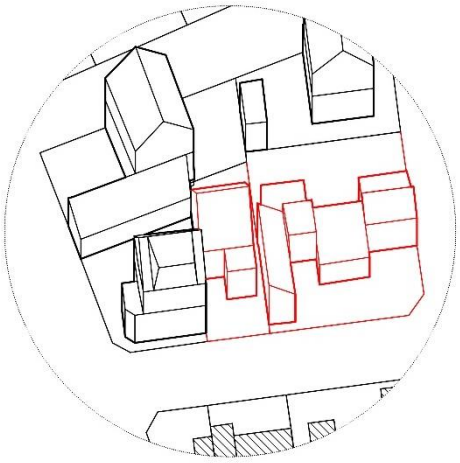
Surface du terrain : 229m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 71 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

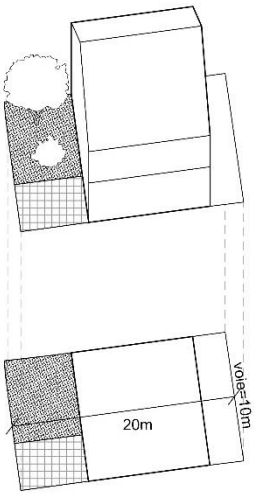
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 172 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Terrain 12-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 229 m²
Construction : 2
Destination principale: annexe
Surface de plancher : 42 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

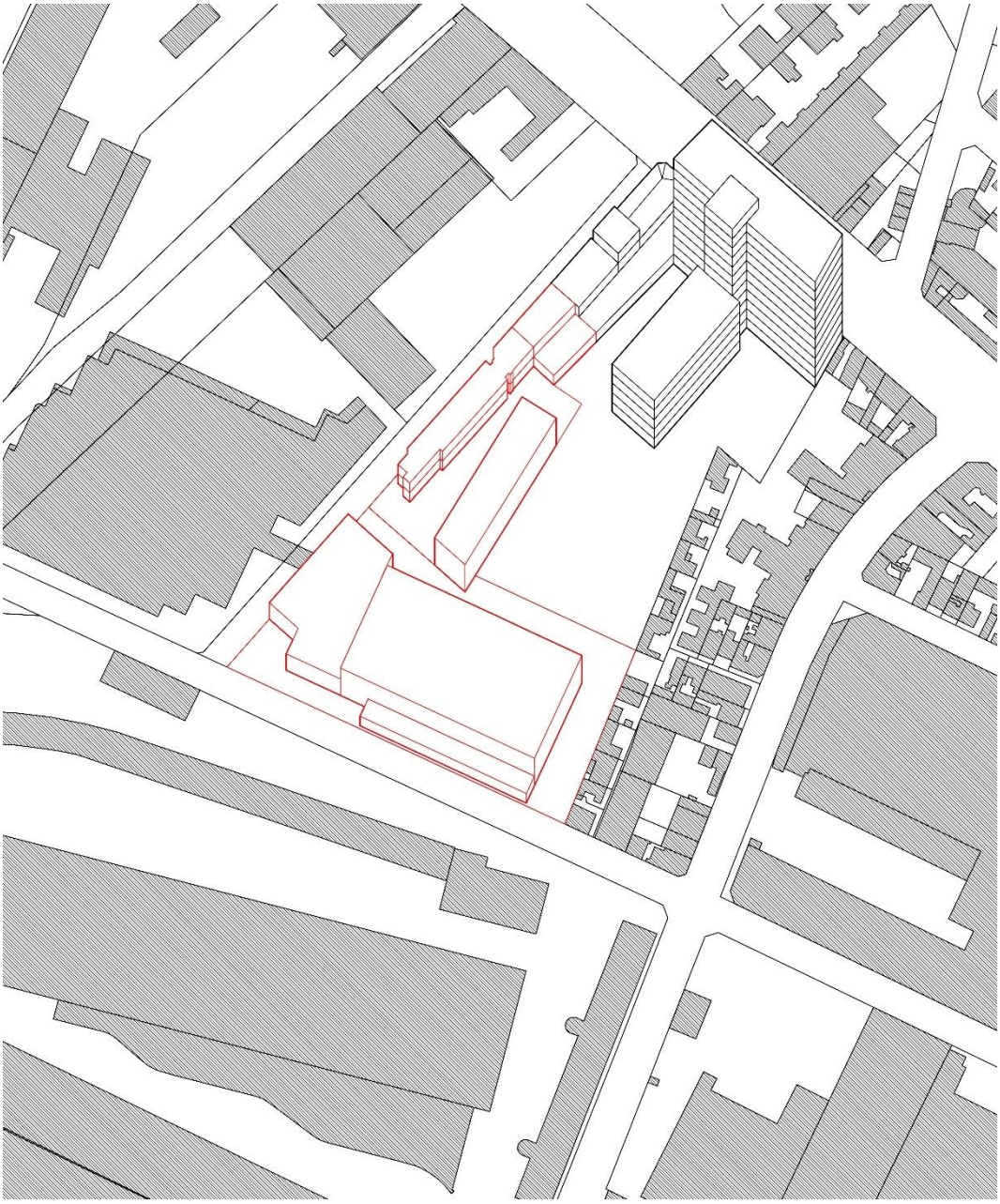
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 171 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

5.3.2.8 La zone UE – économique mixte

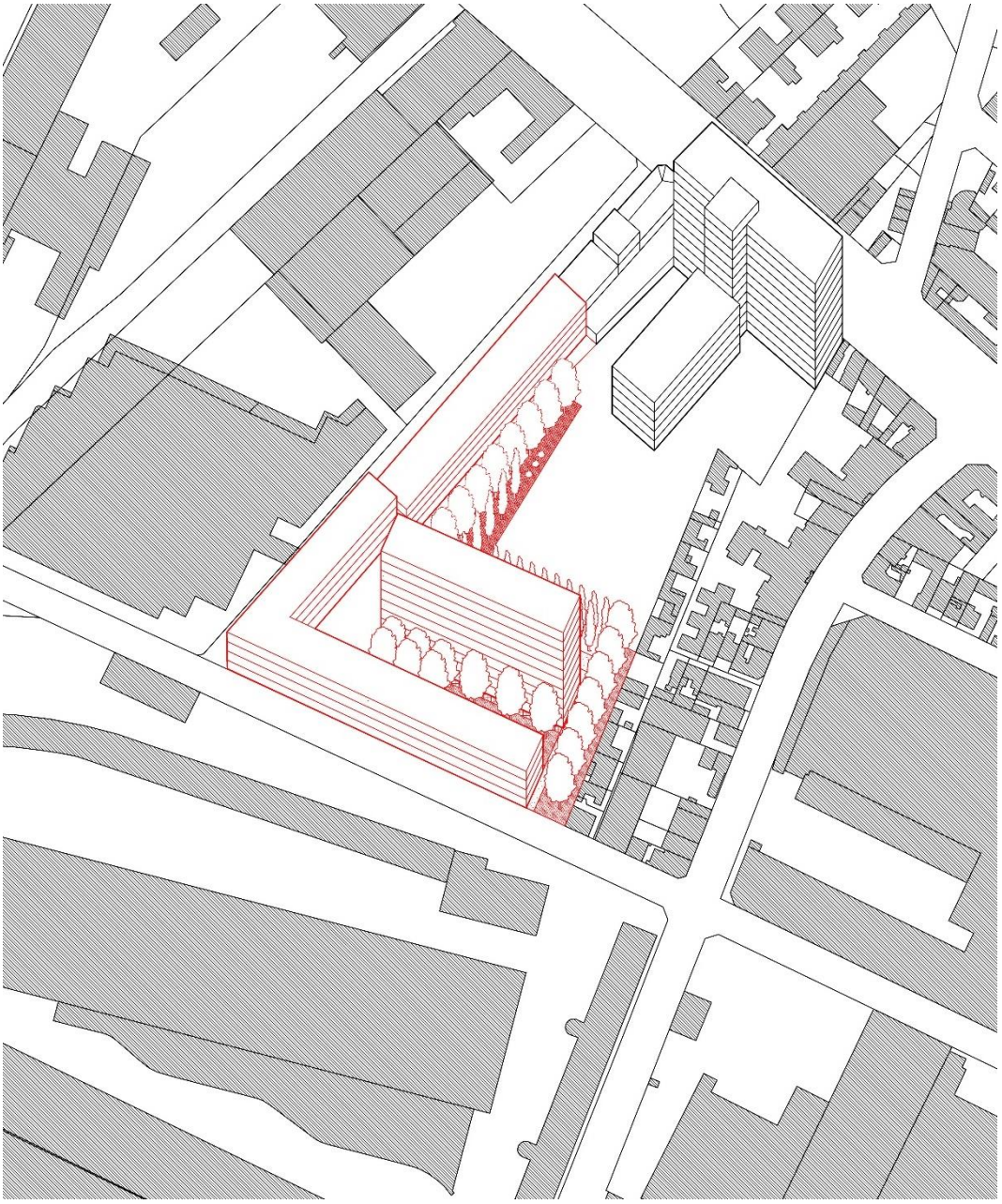
La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux, ainsi que les grands ensembles commerciaux. L'objectif est d'affirmer la densification du tissu, afin d'accueillir des pôles tertiaires denses et animés autour des centralités stratégiques telles que les gares et les stations de métro du Grand Paris Express. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales élevées
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Encouragent la constitution de fronts bâtis animés le long des espaces publics.

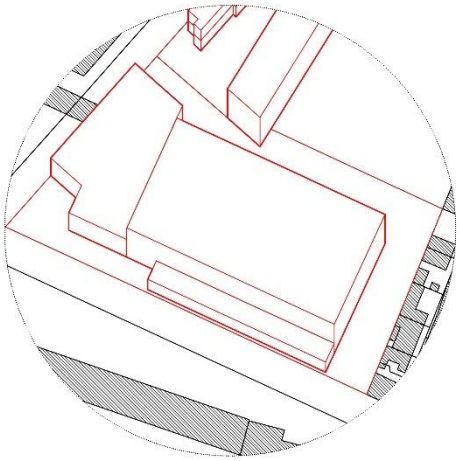
Ilot test n°13 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial



Ilot test n°13 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

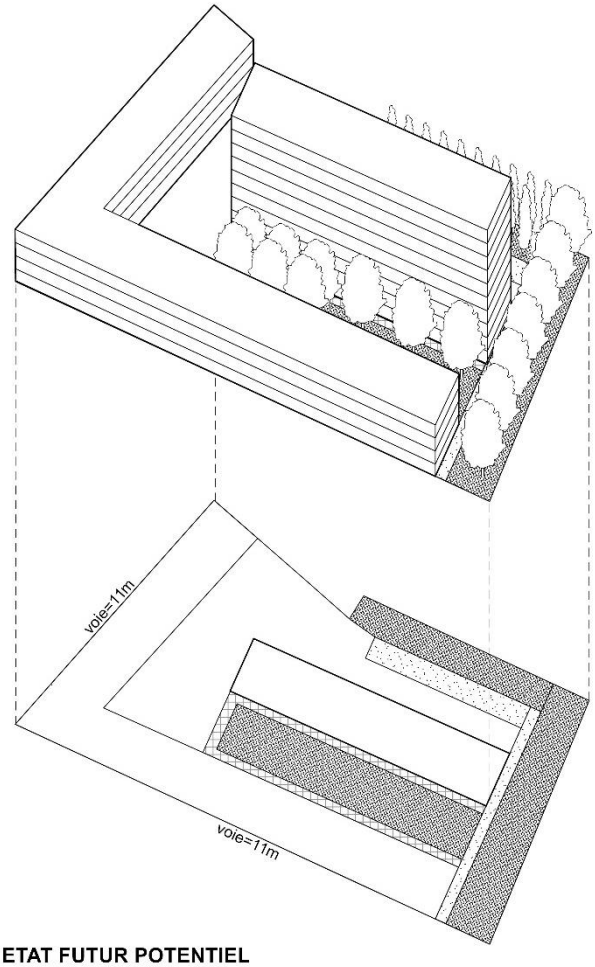


Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

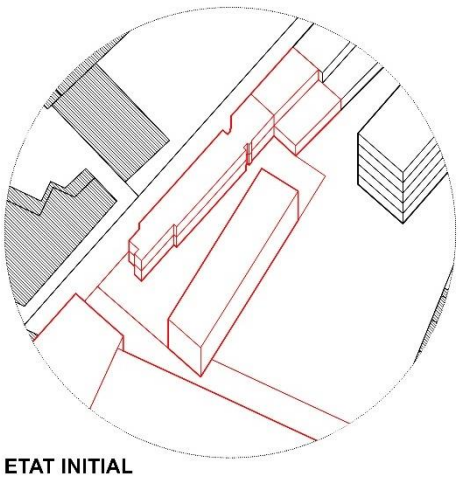
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 3758 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

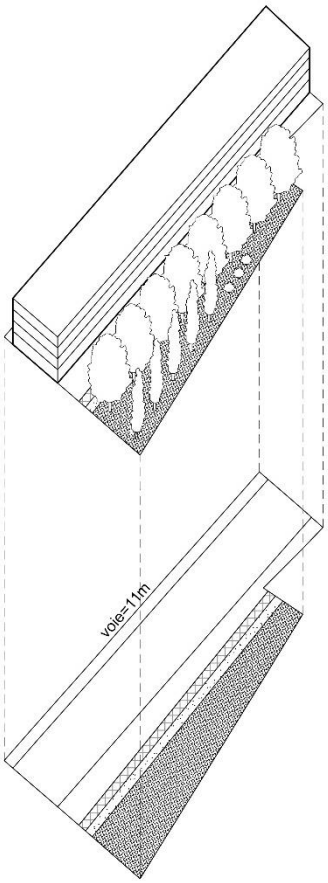
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 17224 m²
Hauteur construction A: R+3
Hauteur construction B: R+9
Nombre de logement : 0

Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

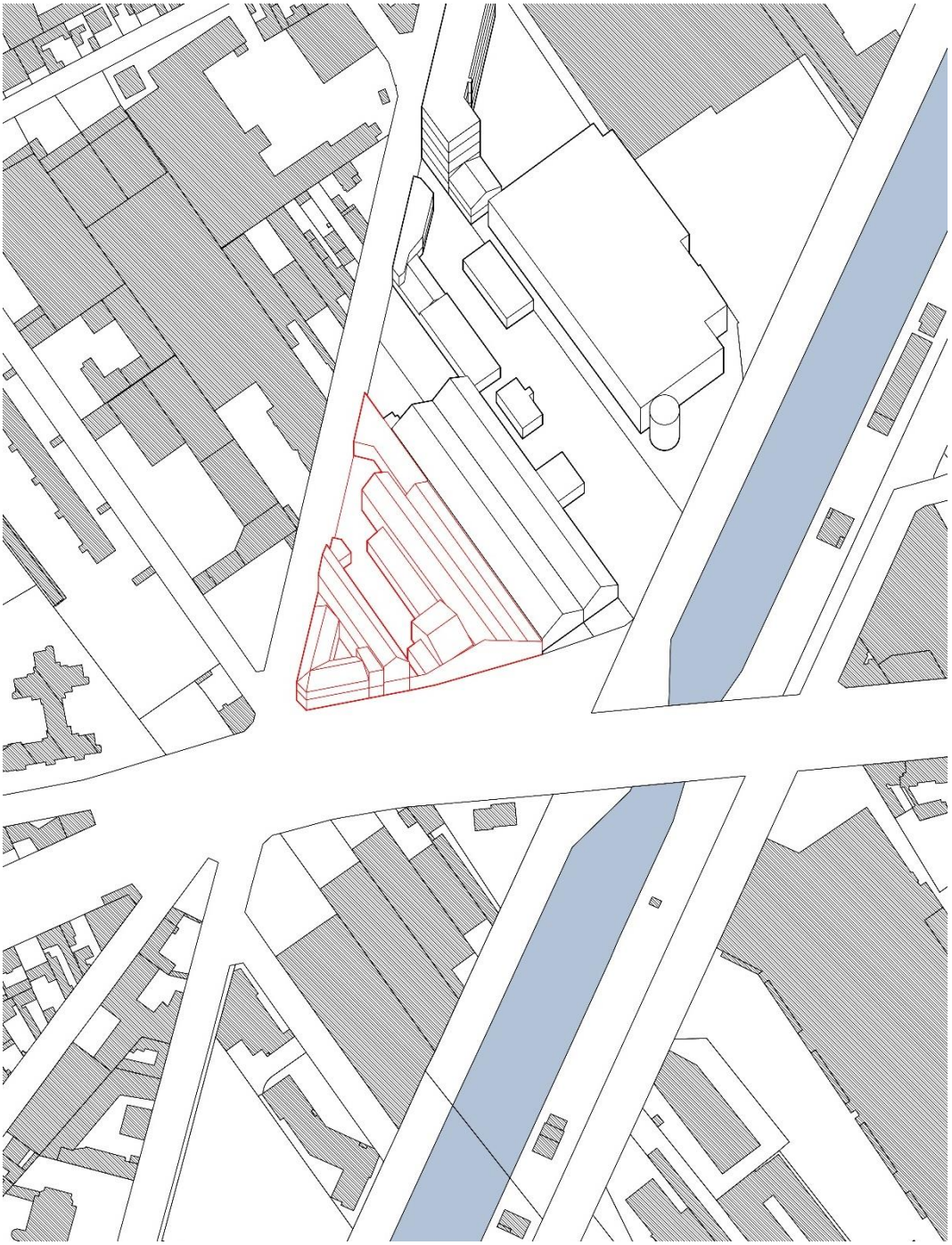
Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 2436 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : 11



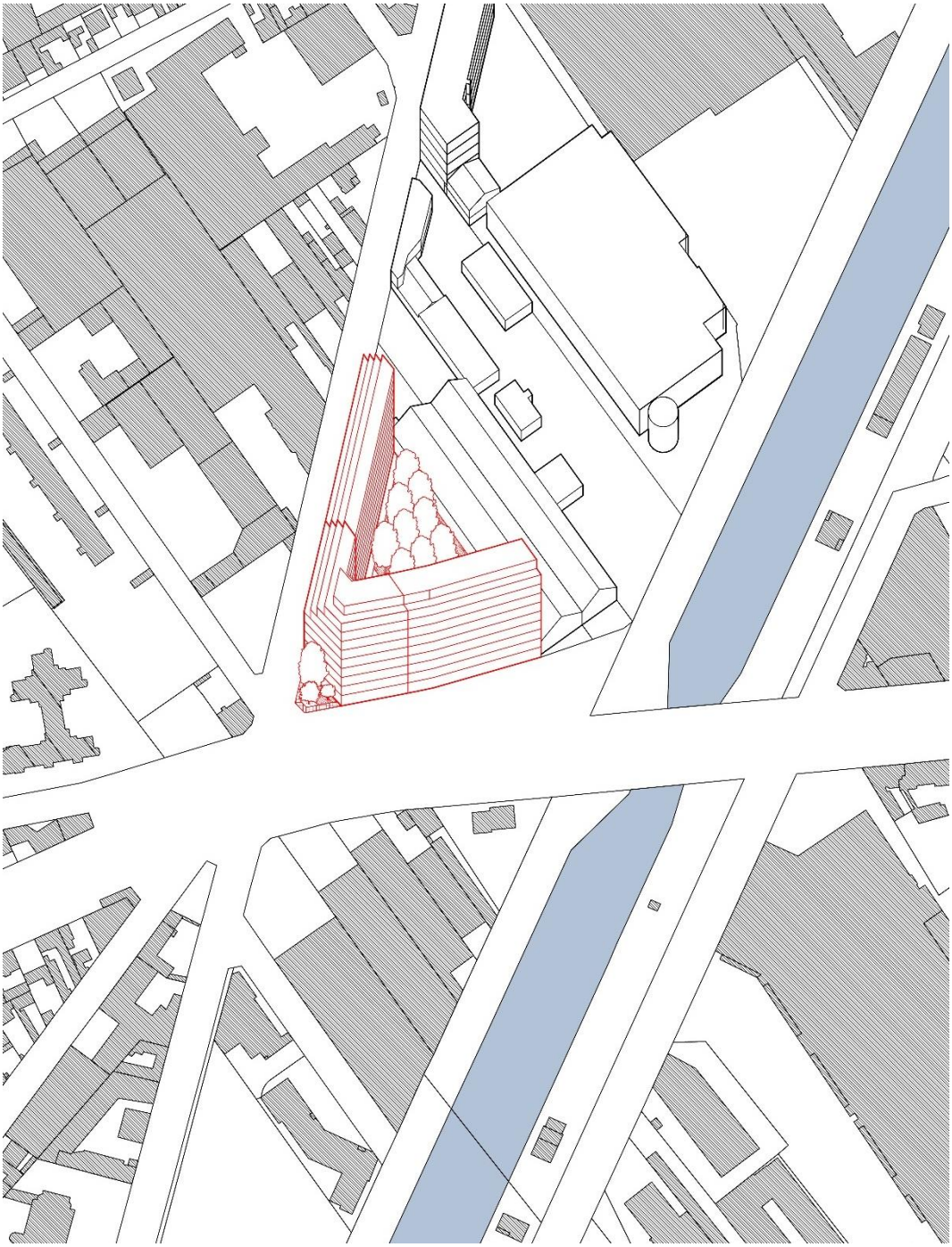
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 1
Destination principale : artisanat et commerce de détail et bureau
Surface de plancher : 4951 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

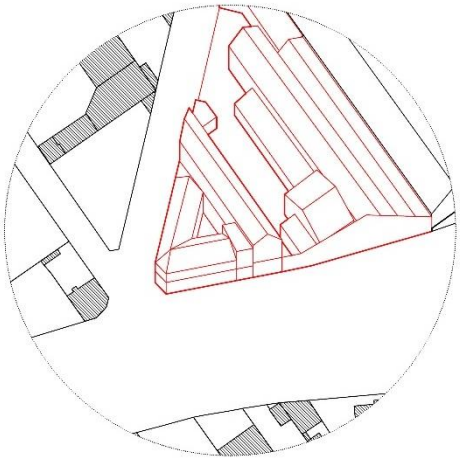
Ilot-test n°14 à Aubervilliers : état initial



Ilot-test n°14 à Aubervilliers : état futur potentiel

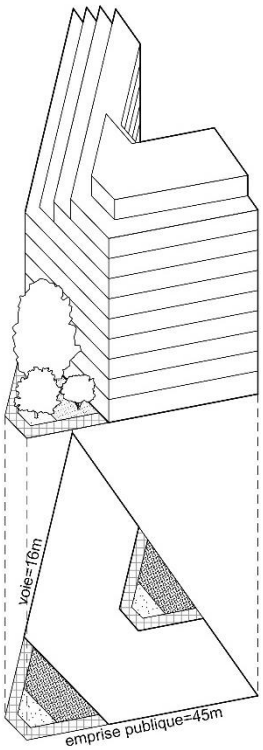


Terrain 14-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

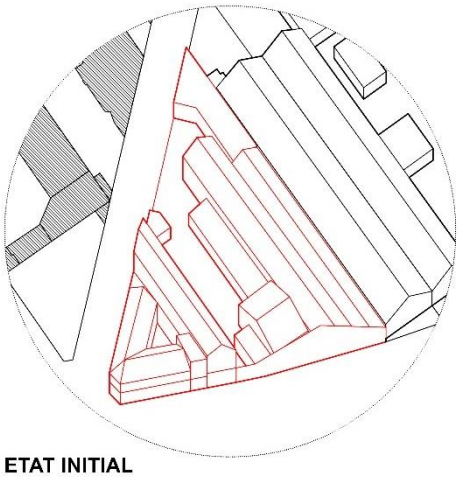
Surface du terrain : 1158 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher :1709 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1158m²
Construction : 1
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 5970 m²
Hauteur: R+8 +attique
Nombre de logement : 0

Terrain 14-2 : hypothèse démolition/reconstruction

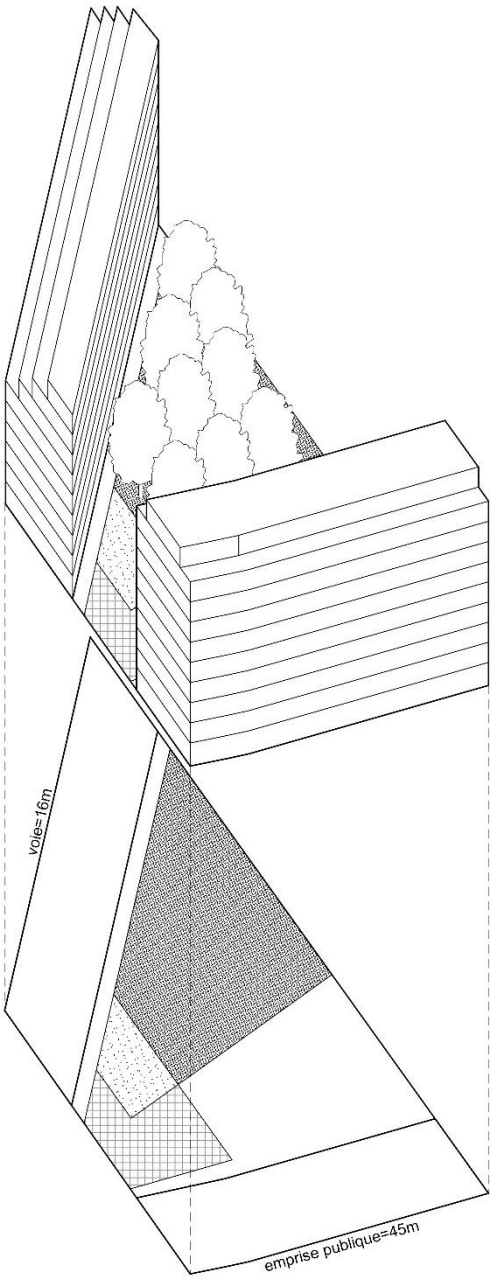


ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4342 m²
Construction : 6
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 5034 m²
Hauteur construction A, B: R+2
Hauteur construction C, D, E: R+1
Hauteur construction F : RDC
Nombre de logement : 0

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4342 m²
Constructions : 5
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 12574m²
Hauteur construction A: R+7 +attique
Hauteur constructions B: R+8 + attique
Nombre de logement : 0

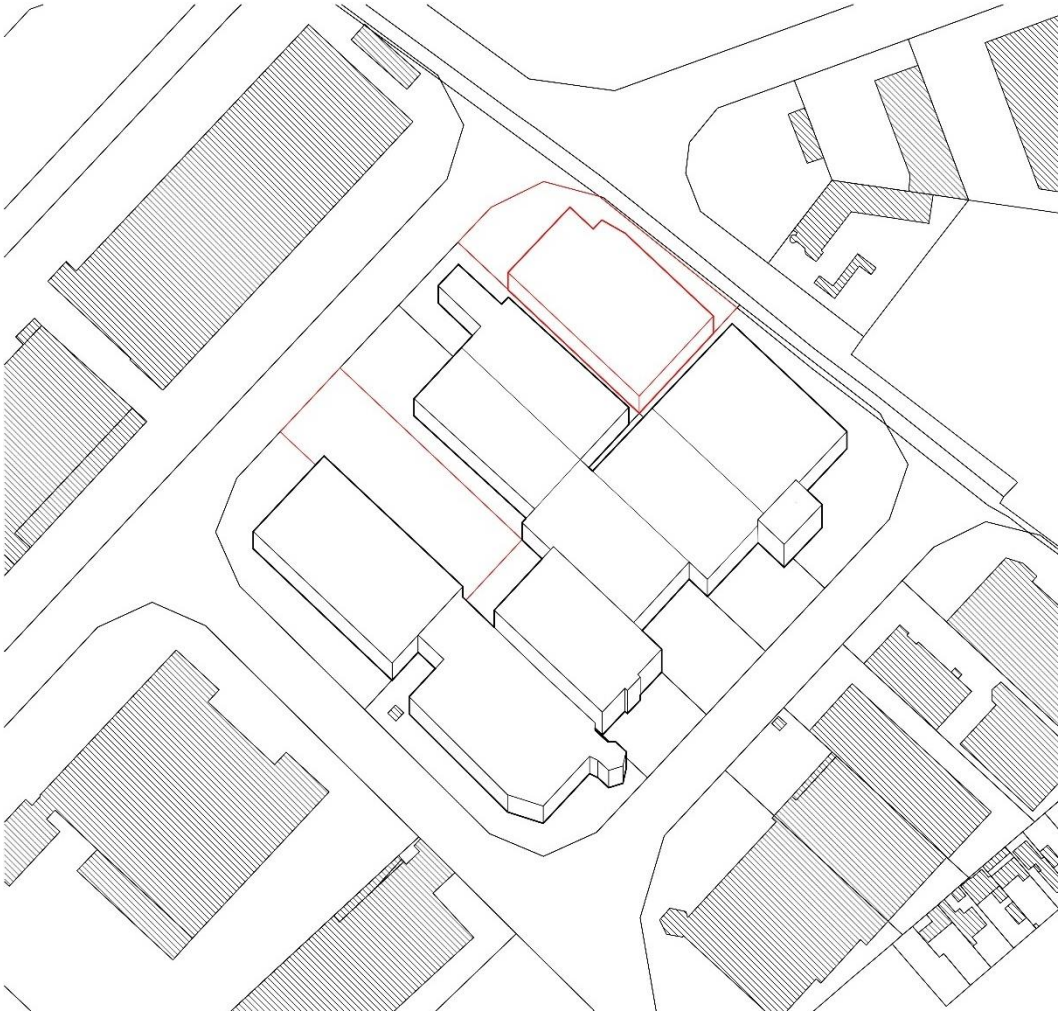


5.3.2.9 La zone UA – activités

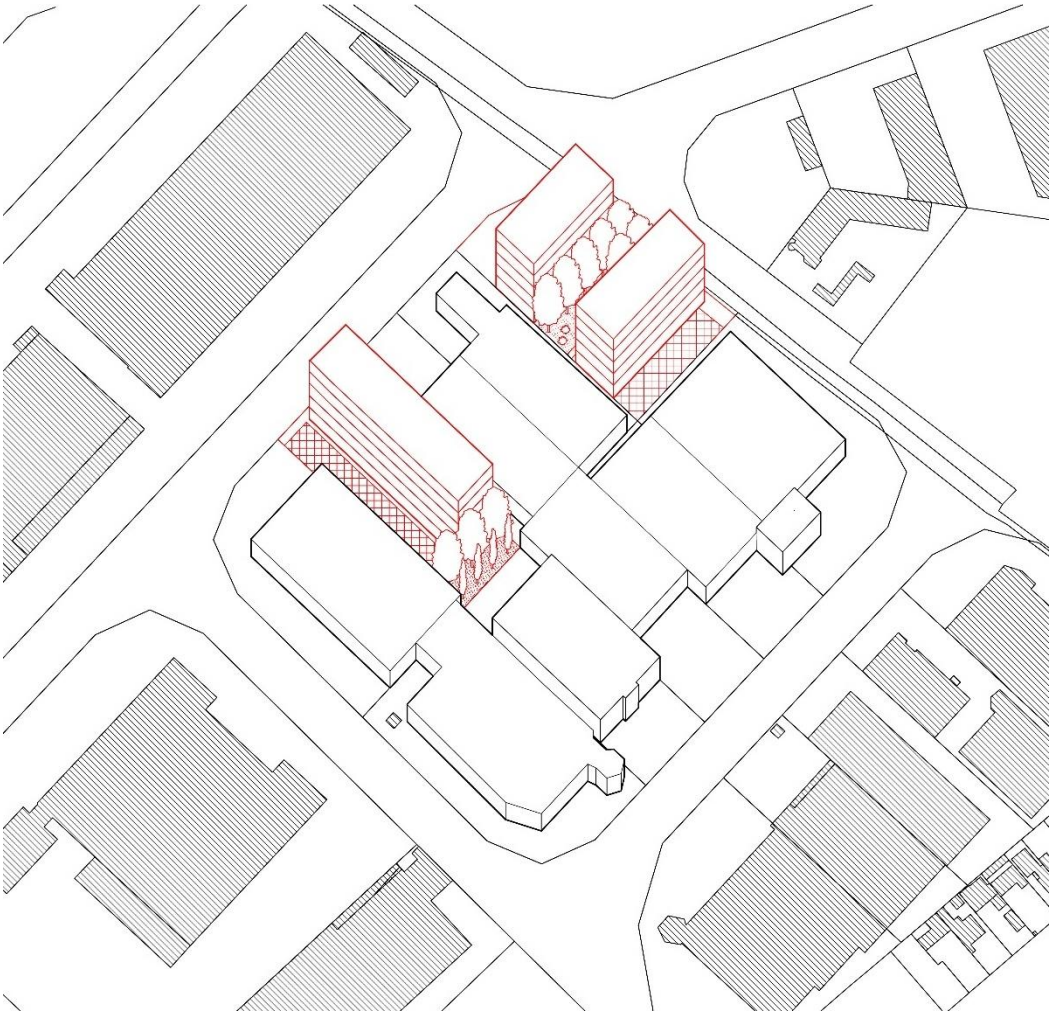
La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activité du secteur secondaire ou non tertiaire. Dans cette zone l'objectif est de permettre la densification du tissu et de le valoriser afin d'accueillir des activités nouvelles plus compactes tout en améliorant la qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale de ces zones. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que celles existant aujourd'hui,
- Imposent des taux de pleine terre plus élevés et des unités de plantations
- Favorisent la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des constructions et des aménagements.

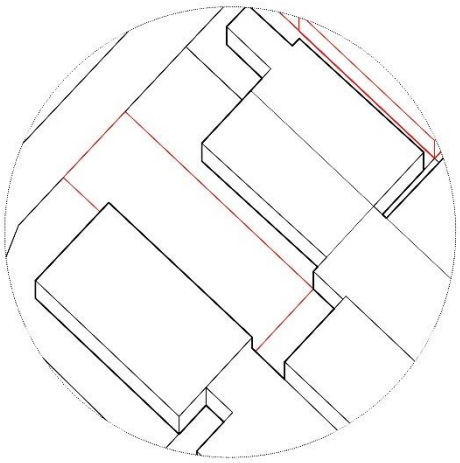
Ilot-test n°15 à La Courneuve : état initial



Ilot-test n°15 à La Courneuve : état futur potentiel

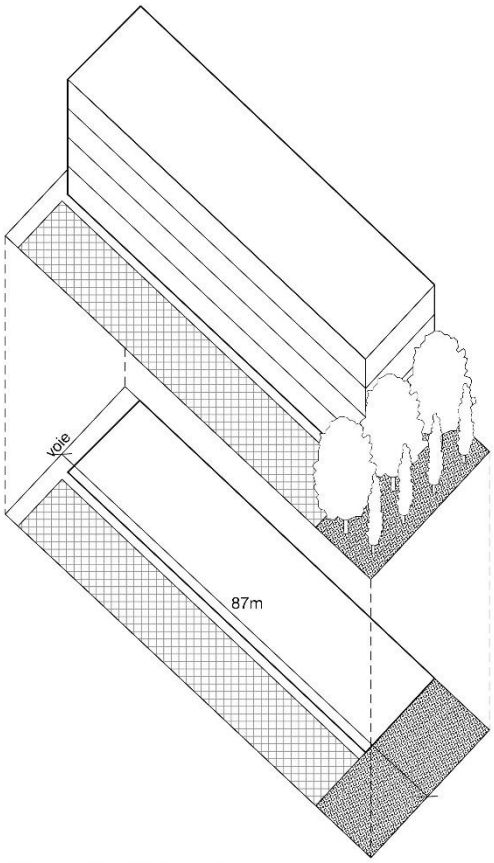


Terrain 15-1 : hypothèse construction sur terrain libre



ETAT INITIAL

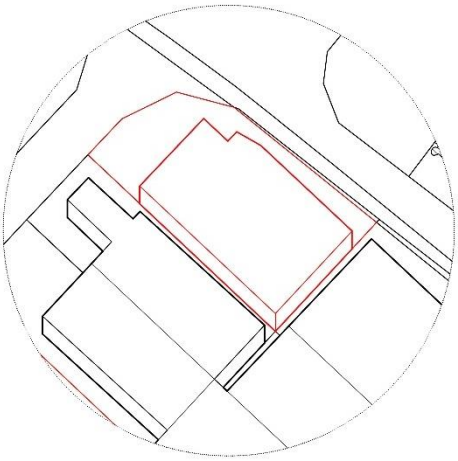
Surface du terrain : 2638 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

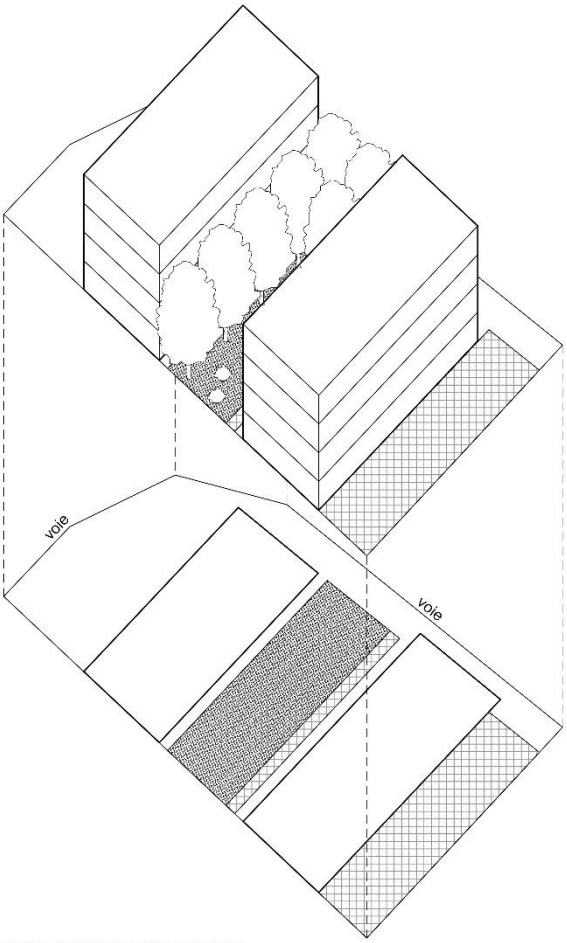
Surface du terrain : 2638 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4031 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Terrain 15-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

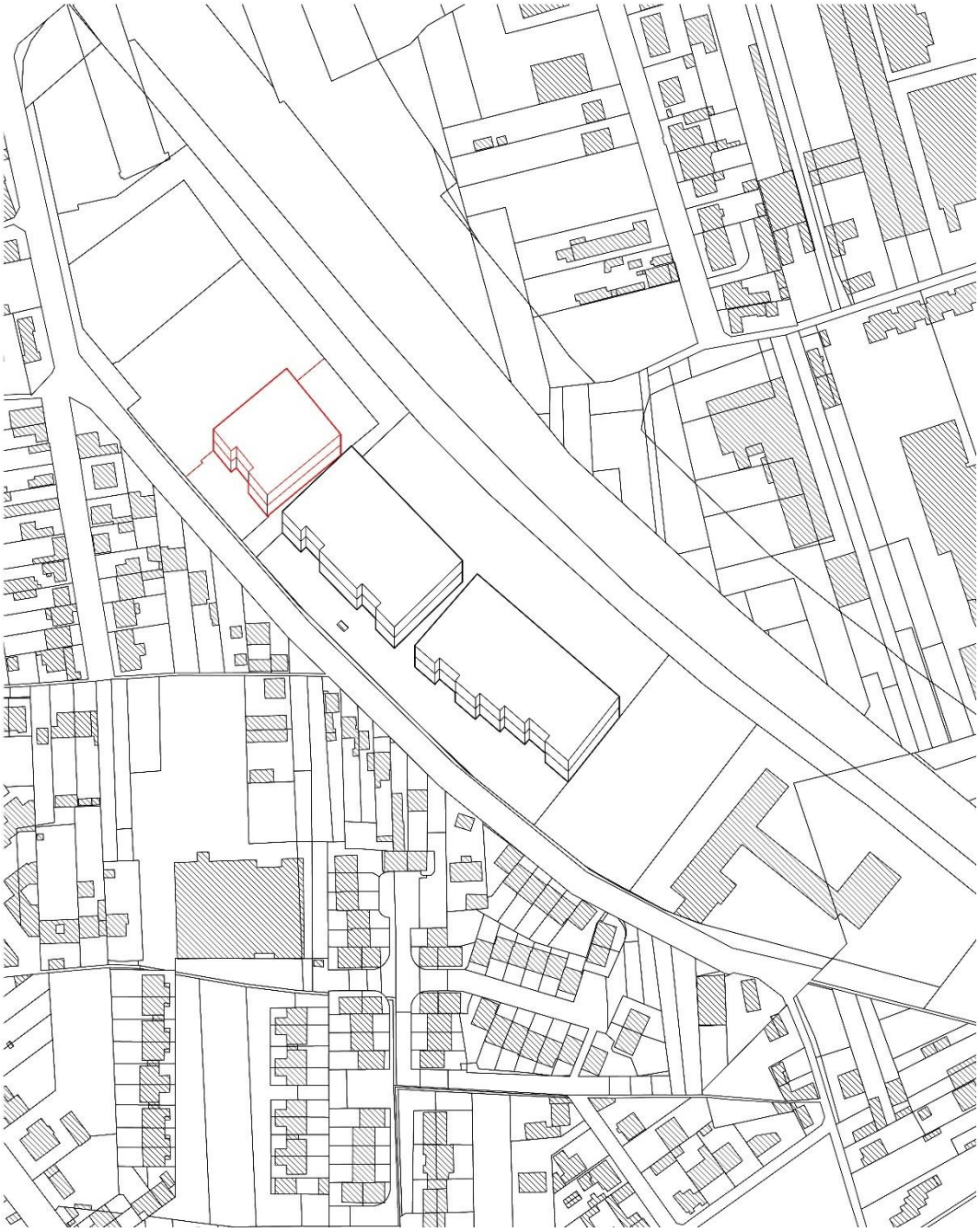
Surface du terrain : 3835 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Hauteur : RDC
Surface de plancher : 1847 m²



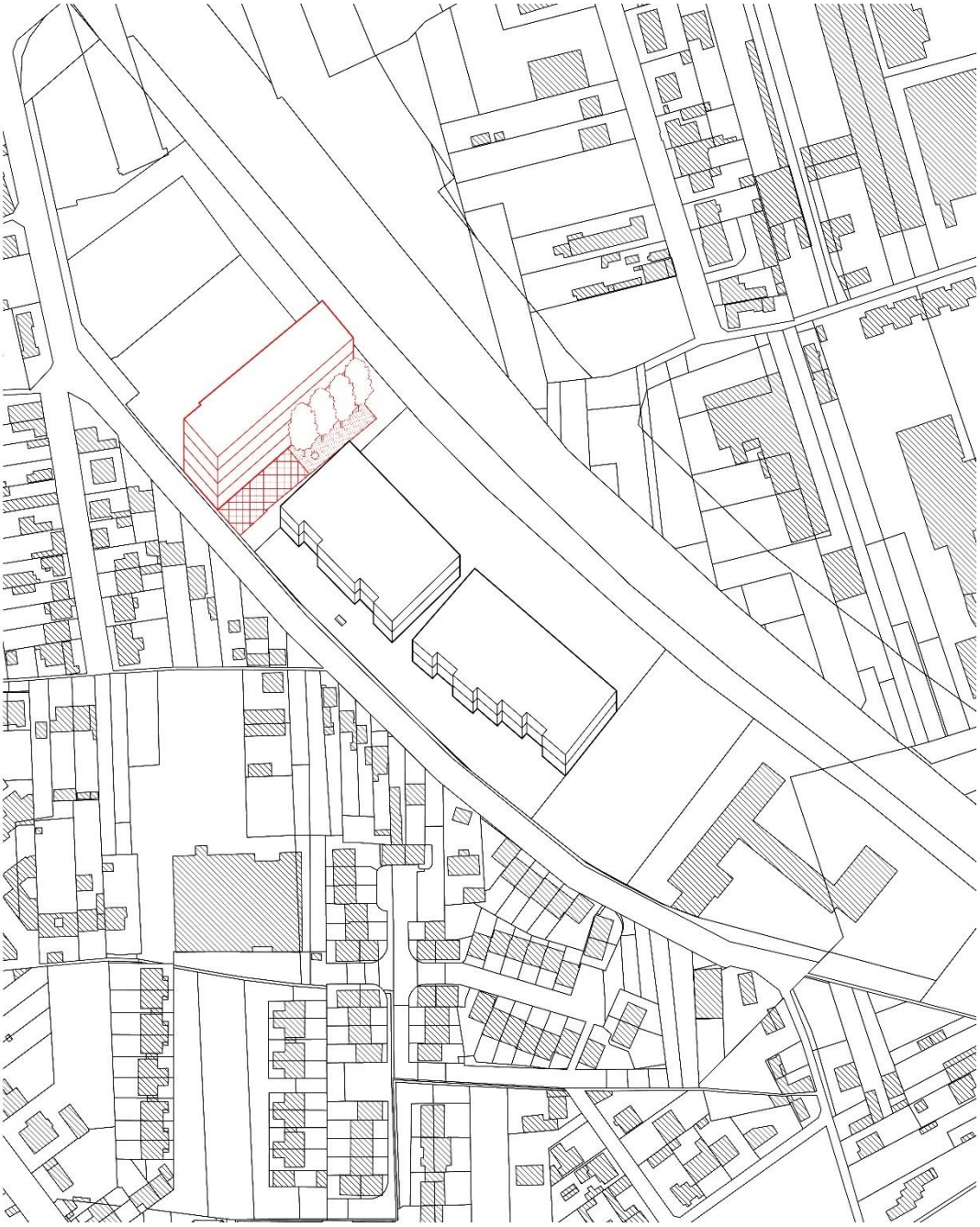
ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3835 m²
Constructions : 2
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4910 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

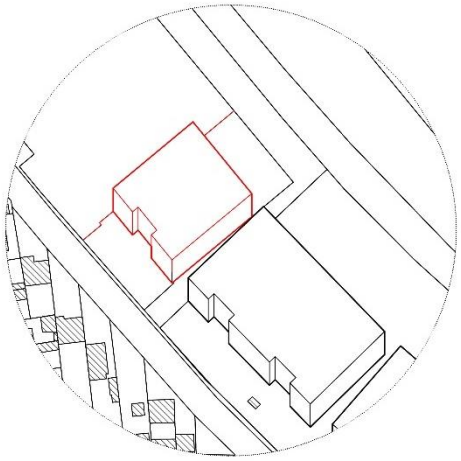
Ilot-test n°16 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial



Ilot-test n°16 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel

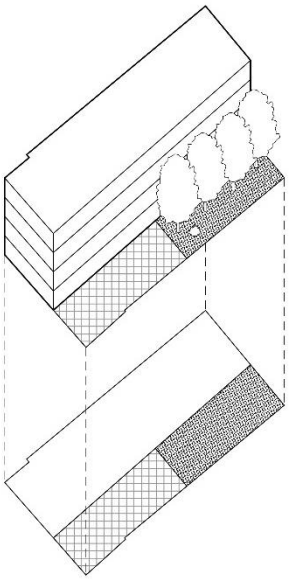


Terrain 16-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 2200 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 913 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 2200 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4264m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

5.3.3 Etude des autorisations d'urbanisme entre 2020 et 2025

Suite à la recommandation n°9 de l'avis de l'Autorité environnementale en date du 26 février 2025, une analyse de la production de logements dans les secteurs ne faisant pas l'objet de dispositions règlementaires adaptées à une programmation de logements a été réalisée.

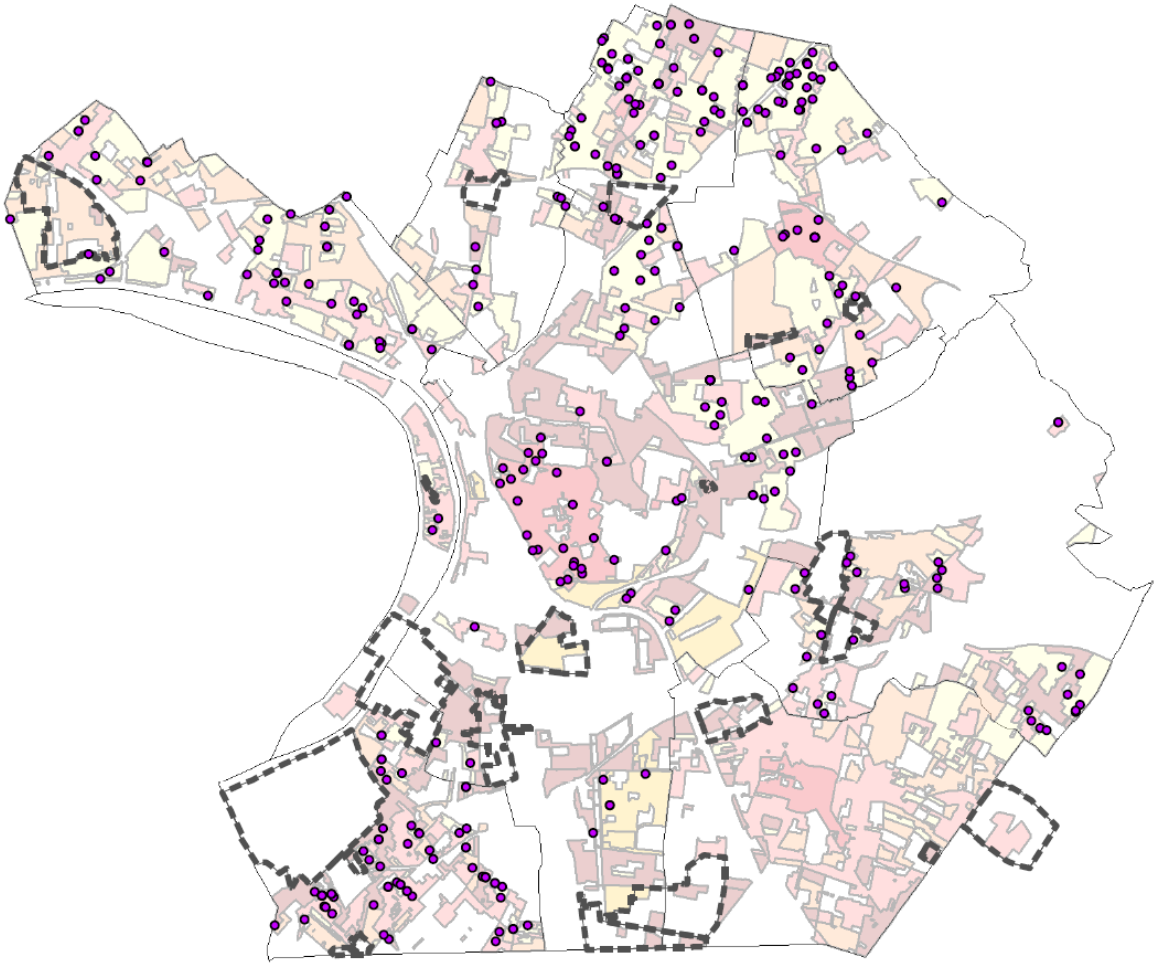
Cette analyse porte sur l'ensemble des zones du PLUi où le logement est autorisé telles que dessinée à l'issue de l'arrêt du projet de révision du PLUi, à l'exclusion des secteurs d'aménagement décrits dans le chapitre 5.3.1 :

- Zones UMGP
- Zones UP (sauf UP33m comprenant de vastes espaces diffus)
- OAP sectorielles où figure un objectif de programmation de logement.

Les logements autorisés lors des autorisations d'urbanisme délivrées ont été recensés. Ainsi, entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2025, 9 478 créations de logements ont été permises par les règles du PLUi, un chiffre ramené à 10 198 en comptant les hébergements. Ce chiffre équivaut à 2 370 logements par an. Ce chiffre, équivalent à 67% de l'objectif annuel de production de logement inclue certaines opérations d'aménagement désormais achevées dans d'anciennes zones de projet (UP) et OAP sectorielles, en particulier dans la commune de Saint-Ouen-sur-Seine.

Il convient de rappeler que les logements autorisés ne sont pas équivalents aux logements livrés. Le bilan du PLH 2016-2021 permet de faire l'état d'un ratio de perte de 30% entre le nombre de

logements autorisés et leur livraison effective. Ainsi, en termes de livraisons le diffus pourrait participer à 47% de l'objectif de production prévu dans le PADD, soit environ 1700 logements par an.



Carte figurant les autorisations d'urbanisme comptabilisées pour l'évaluation des créations de logement hors opération d'aménagement encadrée par le PLUi



Le plan local d'urbanisme intercommunal

JUSTIFICATIONS DES CHOIX MODIFICATION N°1

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020
Révision du PLUi approuvée en Conseil de Territoire du 16 décembre 2025

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

Contenu

1. PREAMBULE 4
1.1 INTRODUCTION 4
1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE 4
1.3 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI 5
1.4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 8
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES 9
2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES 10
2.2 Amélioration de la rédaction et de la compréhension du règlement 17
Cette notice présente les évolutions du document qui viennent créer des nouvelles règles ou bien modifier le sens de celles déjà existantes. Les corrections d'erreurs matérielles (fautes de frappe, mot oublié ou inadéquat…) sont présentées en intégralité dans les pièces du dossier 17
2.2.1 Reprise des règles des dispositions générales applicables à toutes les zones (tome 4 – Partie 1 - 4.1.1) 17
2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension et une meilleure application aux projets (règlements de zones et règlement zones UP) 47
2.3 ADAPTATION DU PLUI AUX EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN 59
2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits 60
2.3.2 Pour les modifications dans les Orientations d'Amanegement et de Programmation (OAP) sectorielles 61
2.3.2.1 **OAP 11 La Courneuve**- Six Routes-Schramm (ex site KDI) 61
2.3.2.2 OAP 15 L'Ile-Saint-Denis Jaurès 15 mai 1962 70
2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique (Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) . 72
2.3.2.4 OAP 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint-Ouen 73
2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage 76
2.3.4 Pour les modifications de zonages 94
2.3.5 Mise en cohérence des autres documents graphiques suite aux modifications de zonage.. 116
2.3.6 Mise à jour du Plan de zonage pluvial 116
2.3.7 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification N°1 117
2.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET SERVITUDES DE LOCALISATION (SL) 118
2.4.1 Modification de la surface des ER soit par réduction ou par augmentation 119
2.4.2 Modification de la surface des SL soit par ajout de parcelles ou retrait, ou déplacement.... 119

2.4.3 Suppression d'un ER 124
2.4.4 Suppression d'une SL 125
2.4.5 Création d'une SL ou d'un ER 125
2.4.6 Emplacement réservé pour le logement 126
2.5 ZONES UP : ENTREE DE CERTAINES REGLES DANS LE DROIT COMMUN (REGLES GENERALES APPLICABLES) 128
2.5.1 Pour les zones UP33M, UP34M, UP36M à Saint-Denis, ... 128
2.5.2 Pour les zones UP14, UP15 et UP16 à Pierrefitte sur Seine, ... 128
2.6 ANNEXES : ajouts et modifications 129
2.6.1 Autres annexes règlementaires (Tome 5-2) 129
2.6.2 Annexes informatives (Tome 5-3) 129
2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISMe 130
2.8 Textes législatifs et règlementaires applicables à la modification du PLUi 130
2.8.1 Code de l'urbanisme 130
2.8.2 Code de l'environnement 131

1. PREAMBULE

1.1 INTRODUCTION

Le PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020. Ce premier PLUi du territoire a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service d'un urbanisme de projet et du projet de territoire. Il s'agit d'un document évolutif qui a d'ores et déjà fait l'objet d'une mise en compatibilité (Mise en compatibilité du document d'urbanisme MECDU VOP du 13/10/2020 et d'une mise à jour n°1 du 15/12/2020).

La pratique du document tout au long de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment des règlements écrits et graphiques, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

La présente modification dite de droit commun entre dans le champ d'application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout de la présente note explicative
- Les OAP sectorielles
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

Ainsi sont reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein des documents écrits. Seules les modifications des documents écrits les plus importantes qui viennent modifier le sens de la règle ou en créer une sont présentées dans la notice.

Pour les modifications graphiques, elles sont présentées par des extraits de plan dans la notice.

Il conviendra de se reporter aux documents eux même pour avoir la vision la plus exhaustive possible des modifications envisagées

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°1 du PLUi est menée par l'EPT Plaine Commune sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de l'EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 SAINT-DENIS

1.3 LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

Comme le précise l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est soumise « *à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *Soit de diminuer ses possibilités de construire,*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser* »

Le dossier de modification n°1 porte sur les points suivants :

- 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

<u>Articulation avec les documents de rang supérieur</u>

Les évolutions majeures apportées par le projet de modification n°1 du PLUi de Plaine Commune portent sur le renforcement des règles de végétalisation, de protection du tissu pavillonnaire et de stationnement des vélos. Il s'agit ensuite de modifier le zonage de certaines parcelles sans que cela ne revienne mettre en cause la compatibilité initiale du PLUi avec les documents de rang majeur.

Les modifications principales de zonage ont pour vocation de permettre la réalisation de projets de logements indispensables au développement du territoire (notamment pour amorcer les projets NPNRU sur le territoire de l'EPT) allant dans le sens du Plan Local de l'Habitat de l'EPT ;

Elles s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elles ne remettent pas en cause le rapport de compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur (c'est-à-dire qu'il prend bien en compte leurs orientations générales).

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi est ainsi compatible avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- Plan de Déplacements Urbains et la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult-Enghien-Vieille Mer, approuvé le 28 janvier 2020 mais l'obligation de compatibilité a été anticipée dans l'évaluation environnementale
- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Il prend par ailleurs en compte les documents suivants (c'est-à-dire qu'il applique les orientations essentielles définies – sauf motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée) :

- Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Ile-de-France
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France
- Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune

<u>La notification du projet (article L153-40 du code de l'urbanisme)</u>

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques.

Néanmoins le dossier de modification a été présenté à la DRIEA le 2 février 2021.

Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) à l'ensemble des personnes publiques associées à la date du 31 juin 2021, soit avant le début de l'enquête publique.

Leurs éventuels avis seront joints au dossier soumis à enquête publique.

<u>Enquête publique (articles L 153-42 à L153-44 du code de l'urbanisme)</u>

Le dossier de modification concernant les neuf communes qui composent l'EPT, l'enquête publique sera donc organisée sur la totalité du territoire de celui-ci.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront soumis à enquête publique pendant un délai d'un mois au siège de l'EPT Plaine Commune, ainsi que dans les mairies et / ou les services techniques des 9 communes membres concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'EPT et celui des 9 communes.

11registres permettant au public de consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique seront ouverts au siège de l'EPT Plaine Commune, ainsi que dans les mairies et/ou services techniques des communes membres. Un registre dématérialisé sera également mis à disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses observations.

Les observations pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification et également par courrier adressé au Président de l'EPT Plaine Commune, à l'attention du commissaire enquêteur à l'EPT Plaine Commune (Direction de l'urbanisme règlementaire, 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis).

Dispense d'évaluation environnementale

Par décision n°MRAe IDF-2021-6431 en date du 29 juillet 2021, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France a dispensé d'évaluation environnementale la modification du PLUi de Plaine Commune après examen au cas par cas.

Elle a considéré que « les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°1 du PLUI n'affectent pas de manière notable les principaux enjeux environnementaux identifiés » lors de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi en 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la décision de la MRAe est présente dans le dossier d'enquête soumis au public.

1.4 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1

Le dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes (se reporter au sommaire détaillé pour une vision globale des pièces modifiées)

- La présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « justification des choix », dans une partie dédiée « Modification n°1 du PLUi ».
- Le dossier administratif composé de : une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, un tableau récapitulatif des envois des notifications aux PPA, la décision de nomination de la commission d'enquête publique par la TA de Montreuil
- Les retours des avis des personnes publiques associées
- La dispense d'évaluation environnementale rendue par l'Autorité environnementale (MRAE 93) le 29 juillet 2021.
- Pièce 3-3 OAP sectorielles :
    - OAP 11 – La Courneuve Six routes –Schramm
    - OAP 15- Ile-Saint-Denis – Jaurès 19 mars 1962
    - OAP 16 - Village Olympique et Paralympique – Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine
    - OAP 27 – Saint-Ouen-sur-Seine-Les Docks
- Pièce 4-1-1 Partie 1 Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones
- Pièce 4-1-2 Partie 2 Règlements de zones et règlements des zones UP - zones de projet (UP 10, UP 11, UP33M, UP 34M…)
- Pièce 4-1-3 Partie 3 : Patrimoine bâti
- Pièce 4-1-4 Partie 4 Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global
- Pièce 4-2-1 Plan de zonage de synthèse
- Pièce 4-2-2 Plans de zonages détaillés
- Pièce 4-2-4 Plan du patrimoine bâti
- Pièce 4-2-5 Plan de zonage pluvial
- Pièce 4-2-6 Plan des périmètres de mixité sociale
- Pièce 4-2-7 Plan des secteurs de taille minimale des logements.
- Pièce 5-2 Autres annexes règlementaires
- Pièce 5-3 Annexes informatives

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Le PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020.

La pratique du document tout au long de l'année 2020 a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis.

Les modifications apportées au document d'urbanisme permettent de corriger des erreurs matérielles écrites ou graphiques, d'améliorer la rédaction de certaines règles ou définitions afin d'améliorer leur intelligibilité, de préciser des règles afin d'éviter toute mauvaise interprétation, d'ajouter des définitions au lexique, de mettre à jour des servitudes,….

Lecture du projet de modification

L'ensemble des pièces modifiées est présente dans son intégralité dans le dossier d'enquête publique.

Pour les documents écrits, les modifications sont inscrites en rouge dans le cœur du document en présentant la version initiale ainsi que la version modifiée. Ces documents ne seront donc présents qu'une seule fois dans le dossier sans présentation avant/après a l'inverse des documents graphiques ou des OAP

Pour chaque document graphique, le dossier est constitué d'un document avant modification et après modification. Pour les documents graphiques de zonage ou d'OAP, , des zooms des secteurs modifiés sont insérés dans cette notice. Il conviendra de se reporter aux documents eux-mêmes pour avoir une version plus précise des modifications proposées

2.1 CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

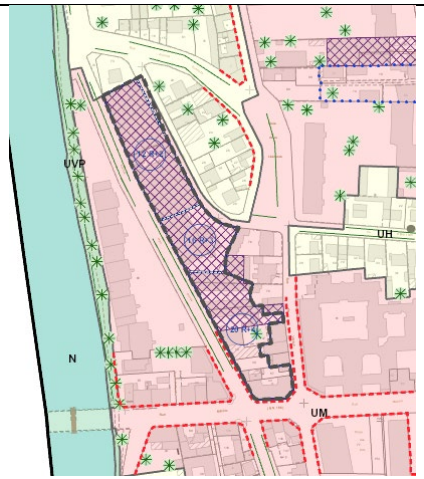
L'élaboration d'un document aussi volumineux et dense qu'un PLUi conduit nécessairement à des erreurs dans la constitution des pièces et dans les pièces elles-mêmes : des erreurs aussi bien de rédaction, que des erreurs graphiques.

Lorsque ces erreurs sont identifiées, il convient de les corriger afin de lever toute ambiguïté qu'elles pourraient créer dans l'application de la règle. C'est donc l'objet de cette rubrique

Objet de la modification	Document modifié	Justification de la demande	Ville et parcelles concernées
Rectification des vignettes	Mode d'emploi – Tome 1 Rapport de présentation	Mise en cohérence des vignettes illustratives. Il s'agit de supprimer des vignettes la mention de la procédure pour ne pas avoir à le faire à chaque évolution du PLUi.	Toutes
Erreur sur le plan de zonage pluvial	Tome 4 – Règlement	Erreurs sur les données géographiques (couche SIG) + PDF (avant/après à intégrer)	Toutes
Modification de l'intitulé de la servitude de localisation SLPC0108	Tome 4- Règlement	« création de voirie est –ouest reliant l'avenue du Président Wilson à la SLPC119 (P. Chapelle) ». Il y a une erreur sur le numéro de SL : il s'agit de la SLPC018 « création de voirie est –ouest reliant l'avenue du Président Wilson à la SLPC018 (P. Chapelle) »	Saint-Denis

Fiches patrimoines Coin du Feu Fiches STD 015, 064, 147, 193, 199, 203, 226, 229 STD015 : CK0002 STD064 : X0009 à 0038 STD147 : BP0031 – 0032 – 0034 à 0045 – 0056 – 0057 – 0065 – 0066 – 0068 – 0069 STD193 : BS0068 à 0070 STD199 : B0053 à 0070 – 0072 à 0106 – 0110 à 0114 – 0144 à 0146 – 0148 à 0152 – 0200 STD203 : BF0069 à 0072 STD226 : BT0028 à 0053 – 0111 et 0112 STD229 : BF0093-0094	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine Saint-Denis-	Par erreur, une seule des 8 fiches (la STD 203) comporte des prescriptions / recommandations. Celles-ci sont par ailleurs pour partie inadaptées (allusion à des bâtiments « B » et « C » non identifiés, prescriptions pas claires, s'apparentant à des recommandations, …) Il s'agit donc de corriger et d'homogénéiser les prescriptions de l'ensemble des 8 fiches	Saint-Denis

Fiches patrimoine – famille typologiques Fiches LCO 076 à 083	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine La Courneuve	La partie 3 « famille typologique » était présente dans le dossier arrêté de l'élaboration du PLUi (mars 2019) et présenté à enquête publique (en septembre/octobre 2019) mais n'a pas été intégrée dans le dossier approuvé du PLUi (février 2020), il s'agit d'une erreur lors de la constitution du dossier du PLUi approuvé le 25 février 2021.	La Courneuve
Zone UP 13 – ZAC de la Tour	Tome 4 – Règlement	A la page 8, remplacer la référence à la zone UP 12 par UP 13	La Courneuve
Fiche AUB158 _ 28 rue du Landy- à supprimer H0149	Tome 4- Règlement 4-1-3-2 Patrimoine Aubervilliers	Cette fiche correspond à un bâti qui a été démoli. La protection n'a donc pas lieu d'être (à retirer + à supprimer du document graphique)	Aubervilliers
Zone UHp –périmètre de la zone	Tome 4 – Règlement (document graphique)	Mise en cohérence document graphique et annexe 3 du règlement UH. Une partie de la zone intégrée dans l'annexe 3 n'est pas inscrite en zone UHp	Villetaneuse
Périmètre hauteur plafond erroné	Tome 4 – règlement (document graphique)	En limite OAP Jean Jaurès, des parcelles ont été intégrées dans le périmètre de hauteur plafond alors qu'elles n'auraient pas dû l'être (H40/H37/H36/H73/H74/H79/H65 et H76). Il faut donc réduire le périmètre de hauteur plafond	L'Île-Saint-Denis

		 Avant modification  Après-modification	

Fiche patrimoine STO139 – 6 rue des entrepreneurs	Tome 4 – Règlement 4-1-3-2 Patrimoine St Ouen Sur Seine	Illustration d'un autre bâtiment que celui protégé par la fiche – mise en cohérence	Saint-Ouen
Linéaire commercial - Erreur sur le linéaire commercial - 14 place Payret,	Tome 4 – Règlement (document graphique	Un linéaire commercial a été tracé devant le 14 place Payret alors qu'il n'y a pas de commerce à valoriser ou à conserver à cette adresse. Il s'agit d'une erreur de tracé qu'il convient de corriger.  avant modification	Saint Ouen

		 après modification	
Linéaire commercial Parcelle AK0070	Tome 4 – Règlement (document graphique)	Il y a eu une erreur au moment de l'approbation du PLUi en février 2020. Le linéaire qui a été présenté à l'enquête publique (en septembre/octobre 2019) et qui n'a pas fait l'objet de demande de modification, n'a pas été réintroduit correctement. Il s'agit d'une erreur avec le logiciel de cartographie. La ville demande donc à ce que le linéaire commercial soit modifié afin qu'il corresponde à celui qui a été présenté lors de l'enquête publique de 2019 et qui aurait dû figurer dans le dossier d'approbation du PLUi en février 2020.  Avant modification	Saint-Ouen

		 Après modification	
Superposition deux périmètres PUP et TA majorée sur le même secteur	Tome 5 – Annexes	Le territoire de Saint Ouen est concerné par plusieurs modes de participations aux financements des équipements publics : la taxe d'aménagement majorée et les périmètres de PUP (projet urbain partenarial). Ces deux modes de participations ne pouvant pas se superposer, il convient de supprimer la superposition en reprenant les périmètres de PUP tels qu'approuvés par le Conseil de Territoire et de retirer la TA majorée.	Saint-Ouen-sur-Seine

2.2 AMELIORATION DE LA REDACTION ET DE LA COMPREHENSION DU REGLEMENT

L'instruction des premières autorisations d'urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs dans la rédaction des règlements écrit et graphique, des oublis dans certaines définitions du lexique, incohérence de plusieurs règles (règles écrites et/ou graphiques) ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal rédigés….

Toutes ces petites erreurs ont compliqué la prise en main et la compréhension du règlement. La présente procédure permettra d'améliorer ce point.

Cette notice présente les évolutions du document qui viennent créer des nouvelles règles ou bien modifier le sens de celles déjà existantes. Les corrections d'erreurs matérielles (fautes de frappe, mot oublié ou inadéquat…) sont présentées en intégralité dans les pièces du dossier

2.2.1 Reprise des règles des dispositions générales applicables à toutes les zones (tome 4 – Partie 1 - 4.1.1)

Les points présentés dans la notice sont ceux présentant de nouvelles règles ou des modifications des règles des dispositions générales.. L'ensemble des modifications sera présenté dans le dossier de modification n°1 dans le document 4.1.1 Dispositions générales. L'ensemble des modifications présentées dans le document global et dans la notice sera étudié par la commission d'enquête . En effet, pour certaines règles, il est apparu qu'une modification plus en profondeur devait être opérée afin que celle-ci traduise bien la volonté de l'EPT en matière d'évolution urbaine.

Les petites astérisques *présentes dans le tableau correspondent aux mots qui sont définis dans le lexique du document 4.1.1 Dispositions générales pour un renvoi plus pratique pour le lecteur. Elles ont été laissées dans cette notice car elles permettront aux lecteurs de s'orienter éventuellement vers les définitions en cas de besoin.

Article concerné	Avant	Après	Justifications
Article 1.1.1 Destination des constructions – définition du		Les opérations de co-living relèvent de la destination « Hébergement » ou « Hôtel ». Un établissement sera classé en hôtel s'il pratique au moins 3 des prestations	Ce type de constructions se développant sur le territoire, l'EPT souhaite inscrire dans son PLUi les sous destinations auxquelles il peut être rattaché. Il s'agit de constructions qui

« Co-living »		hôtelières telles que définies par le b) du 4° de l'article 261 D du code général des impôts : petit déjeuner servi sur place, fournitures de linge de maison, nettoyage régulier des locaux, réception, même non personnalisée de la clientèle.	permettent d'accueillir plusieurs personnes qui disposent d'une chambre chacun et d'espaces communs avec des services particuliers qui peuvent être apparentés à de l'hotel, d'où la précision dans la colonne ci contre.
Article 2.1.1 Bande de constructibilité – précisions sur l'application de cette bande de constructibilité pour les voies de statut privé	**Les voies et emprises de statut privé** déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition : • soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et présentent une largeur de voie* d'au moins 4,50 mètres ; • soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, et présentent	**Les voies de statut privé** déclenchent une bande de constructibilité principale* à condition : • soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLUi et présentent une largeur de voie* d'au moins 4,50 mètres ; • soit pour les voies d'une largeur de moins de 4,50 m quand elles font l'objet d'une limite de bande de constructibilité au plan graphique ; • soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération de construction, d'aménagement ou de divisions, et présentent une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions* indépendantes dans	Il s'agit de préciser la volonté de l'EPT quant à l'application de cette bande de constructibilité le long des voies de statut privé afin que la règle écrite corresponde bien à la politique menée par l'EPT en termes d'implantation des constructions.

	une largeur de voie* d'au moins 8 mètres et un linéaire supérieur à 30 mètres, et desservent au moins 3 constructions*.	leur fonctionnement (entrées, rampes d'accès au parking, locaux ordures ménagères, locaux deux roues non motorisés … distincts pour chaque construction).	
Article 2.1.2 Alignement_. Débord structure bois – permettre un débord de 40cm dès le R+1 pour les structures bois	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. Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut excéder la moitié de la largeur du trottoir* situé en-dessous. En l'absence de trottoir*, la saillie ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.	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. Pour les constructions en structure bois, les saillies sont autorisées à partir du niveau R+1 sur une profondeur de 0,4 m. Toutefois, la profondeur de ces saillies* ne peut excéder la moitié de la largeur du trottoir* situé en-dessous. En l'absence de trottoir*, la saillie ne pourra pas excéder 1,50 mètre et la moitié de la largeur du mail, sous réserve du gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique.	Suite à la nouvelle législation en matière de lutte contre les incendies : ne pas empêcher la mise en place d'éléments horizontaux coupant la lame d'air en façade. Sur les projets de ce type, cela a conduit à un débord de 40cm dès le R+1
Article 2.1.2 Alignement	Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas : la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs…) ;	Le terme alignement* utilisé pour l'application du présent règlement désigne selon les cas : la limite entre la propriété privée et le domaine public routier existant et ses accessoires (trottoirs*…) ;	Il s'agit ici d'ajouter des précisions sur la définition de l'alignement permettant de déclencher la bande de constructibilité et le calcul de la hauteur sur rue. Le renvoi a la définition de la limite d'emprise des voies privées ayant été oublié, il a été ajouté

	la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; la limite d'une voie prévue par une servitude localisation et figurant au plan de zonage ; la limite d'une voie destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ; la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale.	la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; la limite d'une voie **future** prévue par une servitude de localisation et figurant au plan de zonage ; la limite d'une voie destinée à la circulation générale prévue dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ; la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'ensemble ; la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale. **la limite d'emprise des voies privées telles qu'elles sont définies dans le paragraphe 2.1.1**	afin que les cas concernant ce type de voies puissent être traités sans difficultés par les services instructeurs et les porteurs de projet.
2.1.4 Règles alternatives – ajout d'une règle alternatives pour les grands services urbains	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 dans les situations et conditions suivantes : Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* de la construction* initiale ; Lorsque la construction* est édifiée	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 dans les situations et conditions suivantes : Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 30% de la surface de plancher* de la construction* initiale ; Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial	L'implantation des constructions nécessaires pour au fonctionnement des grands services urbain est souvent très contrainte techniquement au vues des réseaux souterrains, des obligations en matière de sécurité…Il convient alors d'avoir un peu de souplesse dans le traitement de l'implantation de ces constructions ; étant précisé que la bonne intégration urbaine de ces constructions est toujours recherchée par les collectivités.

	sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ; Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle ; 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.	ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial ; Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle ; 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. **Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain,….).**	
2.2.3 Modalités de calcul du retrait – ajouts d'éléments pour clarifier l'application du retrait	Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte : les débords* de toiture, dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ; les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ; les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ; les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre par rapport au nu général* de la façade*;	Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte : les débords* de toiture, dont la profondeur n'excède pas 0,80 mètre ; les balcons* dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ; les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre ; les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur n'excède pas 0,40 mètre par rapport au nu général* de la façade*; les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au	Concernant l'ajout de la mention « du terrain d'assiette de la future construction », il s'agit de clarifier le point d'attache du calcul du retrait en faisant référence expressément au terrain concerné par la construction et non plus au sol de manière générale (qui renvoie au sol sur le domaine public, au sol sur la parcelle). Concernant l'ajout de cas pour lesquels le retrait est au moins égal à 1,90 m, il s'agit de traiter de la même manière les espaces publics pouvant supporter un « rapprochement » des constructions au regard de leur nature peu ou pas construite.

	les parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; 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. Lorsque 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. Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques* du canal Saint-Denis, lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 1,90 mètre.	stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; les autres parties de constructions* totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; 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 ; **les édicules techniques en toiture.** Lorsque 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 terrain d'assiette de la future construction.** Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques* du canal Saint-Denis, **des cimetières, des parcs et jardins, des berges de la Seine** lorsque la construction* comporte des vues*, le retrait est au moins égal à 1,90 mètre.	
2.2.4 Baies – correction d'une erreur de rédaction et intégration d'une	Ne constituent pas une baie* ou une vue* : une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en	Ne constituent pas une baie* ou une vue* : une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ; une porte non vitrée ou en verre translucide ;	Concernant la suppression de la mention « à compter du niveau du sol existant », il s'agit de retirer un doublon dans la rédaction (erreur de rédaction). Concernant l'intégration des fenêtres de toit

nouvelle dérogation	étage ; une porte non vitrée ou en verre translucide ; les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ; les toitures terrasses non accessibles ; les dalles aménagées à une hauteur au plus égale à 60 cm à compter du niveau du sol existant à compter du niveau du sol existant après travaux ; les terrasses situées à une hauteur supérieure à 60 cm à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées d'un pare-vue* de 1,90 mètre minimum de hauteur.	les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ; les toitures terrasses non accessibles ; les dalles aménagées à une hauteur au plus égale à 60 cm à compter du niveau du sol après travaux ; les terrasses situées à une hauteur supérieure à 60 cm **à compter du niveau du sol existant après travaux** et équipées d'un pare-vue* de 1,90 mètre minimum de hauteur. **Les fenêtres de toit* dès lors qu'elles sont situées au-delà de 1,90 mètres.**	dans cette exonération, il s'agit d'inscrire une pratique des collectivités de ne pas considérer une fenêtre de toit comme une baie dans la mesure où celle-ci ne créée pas de vue directe.
2.2.5 Règles alternatives – Augmentation de la possibilité de déroger aux règles d'implantation pour les constructions existantes	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 : • Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher* de l'extension n'excède pas 15% de la surface de plancher* préexistante et que le retrait* n'est pas	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 : • Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher* de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante et que le retrait* respecte les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables dans la zone concernée.	L'objectif est de ne pas bloquer les possibilités d'évolution classique des constructions qui ne respecteraient pas les nouvelles règles du PLUi. Exemple = extension d'une maison avec l'arrivée d'un enfant, ou le retour d'un parent dans le foyer.

	inférieur à 5 mètres • Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. • Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. • 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 ou de sécurité ; • Pour les constructions* et	• Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n°4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. • Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. • 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 ou de sécurité ; • 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. • Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain ….),	

	installations liées au réseau public de transport d'électricité ; • Pour les constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.		
2.3.3 Règles alternatives	Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas 15% de la surface de plancher* préexistante. Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n° 4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. Pour la réalisation de travaux visant	Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble et que la surface de plancher* de l'extension* n'excède pas **30%** de la surface de plancher* préexistante. Lorsque la construction* est édifiée sur un terrain* comprenant un élément patrimonial ou situé dans un ensemble patrimonial identifié au plan patrimoine (document n° 4-2-4), dès lors que le choix d'implantation de la construction* permet de mettre en valeur les caractéristiques dudit élément ou ensemble patrimonial. Lorsque l'implantation de la construction*, en raison de la préservation ou de la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité, ne peut pas être conforme à la règle. 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 ou de sécurité.	La règle alternative permettant aux constructions de s'implanter par rapport aux autres constructions sur un même terrain ne concernait que les extensions lorsqu'elles n'excédaient pas 15% de la surface initiale. La pratique a démontré que ce ratio était très vite atteint et ne permettait pas de faire évoluer les constructions existantes conformément aux besoins des propriétaires (15% d'une petite maison ne permet pas de créer une nouvelle chambre par exemple). Les collectivités se sont donc accordées pour augmenter ce ratio afin de permettre une évolution du bâti existant ; tout en exigeant une bonne intégration des constructions et un respect des règles de salubrité. Concernant l'ajout de la mention relative aux grands services urbains, l'implantation des constructions nécessaires pour au fonctionnement des grands services urbain est souvent très contrainte techniquement au vues des réseaux souterrains, des obligations en matière de sécurité…Il convient alors d'avoir un peu de souplesse dans le traitement de

	exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions existantes* en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de sécurité. 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.	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. **Pour les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain ….),**	l'implantation de ces constructions ; étant précisé que la bonne intégration urbaine de ces constructions est toujours recherchée par les collectivités.
2.5.2Hauteur de façade des constructions	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. Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur de façade* est situé : au niveau du trottoir pour les constructions* implantées à l'alignement* de la voie* ; au niveau du sol existant après travaux, pour les constructions* implantées en recul*.	La hauteur de façade* de la construction* se mesure en tout point **de chaque façade*** de la construction* . **Les attiques ne sont pas inclus dans les hauteurs de façades.** Pour une construction* édifiée sur un terrain* ou trottoir* en pente, la hauteur de façade* est mesurée au point médian de **chaque façade*** de la construction*, par segments ne pouvant être supérieurs à 20 mètres de longueur. Le niveau de référence bas de la mesure de la hauteur de façade* est situé : au niveau du trottoir*, après travaux, ou du sol **fini après travaux pour les constructions*** implantées à l'alignement* de la voie* ; au niveau du sol **après travaux**, pour les constructions* implantées en recul*.	La modification « en tout point de chaque façade » a été inscrite afin d'entériner la pratique des services instructeurs sur le territoire et de préciser que la hauteur de façade Hf ne se mesure pas uniquement au niveau de la façade principale. Les attiques étant en recul par rapport aux façades d'au moins 3 mètres, il convient de les exonérer du calcul de la hauteur de façade Le terme « existant » est retiré dans la dernière phrase car il prête à confusion quant au sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur de façade. Il s'agit bien du sol après travaux.

Article 2.5.3 prévoir une exception pour les paratonnerres	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.	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. - les paratonnerres	Certains paratonnerres doivent, de fait, mesurer plus de 3m et ne rentrent donc pas dans l'exonération du calcul de la hauteur prévu initialement dans le PLUi.
2.5.4 Hauteur en nombre de niveau	Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte : les combles* non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction* (gaines, ventilations, machineries d'ascenseurs…) ; les sous-sols* ; les mezzanines*.	Pour le calcul du nombre de niveaux, ne sont pas pris en compte : les combles* non aménageables ou qui correspondent à un niveau technique ou nécessaire au fonctionnement de la construction* (gaines, ventilations, machineries d'ascenseurs…) ; **pour les constructions* existantes, les combles* aménageables dans l'enveloppe bâtie existante ;** les sous-sols* ; les mezzanines*.	La mention ajoutée permet de lever le doute sur la façon d'instruire l'aménagement de combles dans l'enveloppe existante des constructions. Cet ajout permet d'harmoniser la pratique sur tout le territoire de l'EPT et de sécuriser les autorisations qui seront accordées sur la base de cet article
2.5.5 Gabarit sur voie	Sont admis en-dehors du gabarit* : les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ; les souches de cheminées, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'elles sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport au nu général de la façade* ;	Sont admis en-dehors du gabarit* : les acrotères* et garde-corps, dans la limite d'une hauteur de 1,20 mètre ; les souches de cheminées, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'elles sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport **aux nus général des façades*** ; les édicules techniques*, locaux et	Précisions sur la prise en compte de chaque façade dans le calcul du gabarit sur voie et non pas uniquement de la façade générale ; la rédaction initiale ne reflétait pas la façon dont les services et les utilisateurs appliquaient le texte. Il s'agit bien ici de prendre en compte la totalité des façades pour la définition des reculs

	les édicules techniques*, locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction*, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'ils sont en recul* de 3 mètres au moins par rapport nu général de la façade* ; les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*. les lucarnes, dès lors qu'elles sont, d'une part, inscrites dans le plan incliné de toiture* sans contact avec le nu général de la façade* (schéma ci-dessous) et, d'autre part, que leur longueur cumulée est au plus égale au tiers de la longueur de la façade* concernée.	installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables au sens des dispositions de l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction*, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres et lorsqu'ils sont en recul* de 3 mètres au moins **par rapport aux nus général des façades* ;** les locaux et installations nécessaires au fonctionnement des toitures-terrasses végétalisées*, * **à condition qu'elles soient traitées en harmonie avec les façades de la construction.** les lucarnes*, dès lors qu'elles sont, d'une part, inscrites dans le plan incliné de toiture* sans contact avec le nu général de la façade* (schéma ci-dessous) et, d'autre part, que leur longueur cumulée est au plus égale au tiers de la longueur de la façade* concernée.	des cheminées ou des édicules techniques en toiture. L'ajout de la mention « à condition qu'elles soient traitées en harmonie avec les façades de la construction » permet d'enteriner les demandes formulées auprès des pétitionnaires par les collectivités et d'ainsi inscrire une exigence supplémentaire de bon intégration dans l'environnement.
Article 2.5.6 dérogation hauteur pour les constructions bois	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : • Pour l'isolation par	Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : • Pour l'isolation par surélévation* de la toiture* d'une construction existante*,	L'EPT souhaite favoriser les constructions en structures bois lorsque celles-ci comprennent des structures horizontales et verticales en bois. Cette technique de construction nécessite une modulation de la hauteur du fait du matériau qui a besoin d'être plus épais qu'une dalle béton par exemple.

	surélévation* de la toiture* d'une construction existante*, dès lors que la surélévation* demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et n'excède pas 1 mètre • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ». • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité.	dès lors que la surélévation* demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et n'excède pas 1 mètre. • Pour les constructions en structures bois, une modulation de la hauteur totale de la construction pourra être autorisée dans la limite de 20 cm supplémentaires par niveau construit. • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ». • Pour les constructions* et installations liées au réseau public de transport d'électricité.	
2.5.8 Bonus de constructibilité environnementale	Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé, en application de l'article L 151-28 3° du Code de l'urbanisme.	Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur* des constructions* peut être autorisé, en application de l'article L 151-28 3° du Code de l'urbanisme, **et de l'arrêté du 12 octobre 2016**	Il s'agit uniquement d'inscrire la base règlementaire de ce bonus et de son application ; celui-ci s'appliquait par ailleurs. La mention permet d'orienter immédiatement de l'utilisateur vers les bonnes références règlementaires.
3.1.2 Principes d'aménagement des espaces	Les espèces végétales indigènes* sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives*	Les espèces végétales indigènes* sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives* sont interdites **(voir annexes informatives Tome 5.3 Vol.1**	La référence aux annexes permet un renvoi plus facile pour les utilisateurs. La deuxième modification est une correction

végétalisés	sont interdites. Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface des espaces végétalisés* : les surfaces aménagées en dalles alvéolaires engazonnées et autres dispositifs similaires ; les surfaces situées sous des balcons* ou éléments en saillie* par rapport au nu général* de la façade* de la construction*, dès lors qu'ils sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur excède de 0,5 mètre.	**Chapitres 2.4 et 2.5).** Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface des espaces végétalisés* : les surfaces aménagées en dalles alvéolaires engazonnées et autres dispositifs similaires ; les surfaces situées sous des balcons* ou éléments en saillie* par rapport au nu général* de la façade* de la construction*, dès lors qu'ils sont situés à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du sol après travaux et que leur profondeur **excède 0,5 mètre.**	d'erreur de frappe.
3.1.4 Principes d'aménagement spécifiques à certains espaces libres ou végétalisés	***Aires de stationnement*** Les 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 sont plantées d'au moins 4 unités de plantation par tranche de 50 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès.	***Aires de stationnement*** Les 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 sont plantées d'au moins 4 unités de plantation par tranche **entamée** de 50 m² de stationnement, le calcul de la surface à planter intégrant les surfaces dédiées aux circulations et les accès. **Les plantations des aires de stationnement ne sont pas comprises dans le ratio nécessaire à la végétalisation de la parcelle.**	L'ajout du terme « entamée » vient clarifier le mode de calcul des unités de plantations pour les aires de stationnement, et permet d'harmoniser ce décompte avec les autres prévus dans les dispositions générales du PLUI. L'ajout de la phrase « les plantations des aires de stationnement ne sont pas comprises dans le ratio nécessaire à la végétalisation de la parcelle » permet d'acter le fait que ces exigences de plantation viennent en plus des exigences énoncées par l'article 3.2 des dispositions générales du PLUi.

3.2.1 Coefficient de compensation de la pleine terre	Par principe, les espaces de pleine terre* se situent prioritairement au niveau du sol.	Par principe, les espaces de pleine terre* se situent prioritairement au niveau du sol **après travaux.**	Harmonisation sur la façon de prendre en compte le sol aussi bien pour le calcul de la hauteur que pour les espaces de pleine terre : pour l'application des règles des dispositions générales, il convient de prendre le niveau de sol et ses caractéristiques après travaux.
3.2.3 Compensation en cas des arbres abattus	Dans le cas où un arbre de grand développement est abattu, il est exigé que soit replanté un arbre équivalent sur le terrain*, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades* prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus.	Lorsque la conservation d'un arbre ne pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalent sur le terrain*, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance vis-à-vis des façades* prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus. Si la surface de pleine terre sur le terrain ne permet pas d'assurer la compensation par trois arbres équivalents, une compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée. Si la surface de pleine terre ne permet pas d'assurer la compensation des arbres abattus sur le terrain, celle-ci pourra être réalisée sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie ou de toute emprise publique.	Afin d'assurer une meilleure protection des plantations sur le territoire, la compensation est étendue à tous les arbres, quel que soit leur développement. Un arbre coupé = 3 arbres replantés, Il s'agit ici de marquer la volonté de privilégier au maximum le maintien des arbres présents dans les parcelles afin que les projets s'adaptent à leur présence. Suite à l'enquête publique et aux demandes de compléments la règle de compensation des arbres abattus sera intégrées comme suit : Lorsque la conservation d'un arbre ne peut pas être assurée et qu'il doit être abattu, il est exigé que soit replanté trois arbres équivalents sur le terrain, en prenant en compte les recommandations en matière de surface de pleine terre et de distance recommandées vis-à-vis des façades prévues au paragraphe 3.2.2 ci-dessus. La notion d' « arbre équivalent » fait référence aux types de plantations définis au paragraphe

			3.2.2 ci-dessus. Si la surface de pleine terre sur le terrain ne permet pas d'assurer la compensation par trois arbres équivalents, une compensation avec des arbres de moindre développement pourrait être autorisée conformément aux unités de plantation définies dans le paragraphe 3.2.2 ci-dessus. *Exemple : pour un arbre de grand développement abattu, trois arbres de grand développement devraient être replantés. Sachant que 3 arbres de grand développement = 24 (unités de plantation),* *il serait possible de replanter 1 arbre de grand développement (correspondant à 8 unités) + 3 arbres de moyen développement (12) + 2 arbres de petit développement (4) = 24 (unités de plantation).* Si la surface de pleine terre ne permet pas d'assurer la compensation des arbres abattus sur le terrain, celle-ci pourra être réalisée sur l'espace public dans les mêmes conditions que celles énumérées ci-dessus, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie ou de toute emprise publique : - Dans un rayon de 500 m autour de l'unité foncière concernée par le projet d'abattage, - A défaut, la compensation devra être assurée sur le territoire de la commune concernée par le projet d'abattage,

			- En dernier recours, la compensation devra être assurée sur le territoire de l'EPT Plaine Commune. Lorsque l'état sanitaire de l'arbre impose son abattage, celui-ci ne sera compensé que par la plantation d'un arbre équivalent. Les arbres replantés au titre de la présente disposition ne sont pas pris en compte dans le calcul des unités de plantation du paragraphe 3.2.
Article 3.2.2 Unité de plantation. Modifier la définition d'arbre de grand développement : la hauteur doit être revue à la baisse	1 arbre de grand développement Taille à maturité ≥20 m 1 arbre de moyen développement Taille à maturité = 7 et 20m	1 arbre de grand développement Taille à maturité ≥ 15 m 1 arbre de moyen développement Taille à maturité = 7 à 15 m Les arbres existants et conservés sur le site sont comptabilisés dans le calcul.	Passage de 20 à 15 m pour les arbres de grand développement afin de préserver au maximum les arbres de grand développement et ainsi valoriser le patrimoine arboré du territoire.
3.3.1 Toitures – terrasses végétalisées : aspects quantitatifs		Le calcul doit prendre en compte l'ensemble des toitures terrasses réalisées, y compris les terrasses techniques.	Il s'agit de préciser la façon de calculer les surfaces exigées en matière de toitures terrasses végétalisées afin d'harmoniser les pratiques et de lever les interrogations des utilisateurs du PLUI.
Article 3.5.3 arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver	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	Leur abattage fait l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les cas prévus par le code de l'urbanisme, à savoir la dangerosité de l'arbre ou son mauvais état phytosanitaire (article R 421-23-2). Il doit	La précision est nécessaire afin de ne pas empêcher ou retarder la coupe immédiate d'arbres malades ou dangereux.

	règlement.	être compensé par la plantation d'un arbre équivalent, comme prévu au paragraphe 3.2.3 de la Partie 1 du règlement.	
4.1.1 L'insertion du projet dans son contexte	La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone* considérée en prenant en compte son environnement urbain et paysager.	La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone* considérée, **ou aux zones considérées quand la parcelle se situe à la limite de plusieurs zones**, en prenant en compte son environnement urbain et paysager.	Précisions pour inclure tous les cas de figure et ne pas laisser de doute sur l'application de ces articles.
4.2.1 Volumétrie et rythme du bâti	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 de la Partie 1 du règlement, ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité.	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 de la Partie 1 du règlement, ou par des éléments architecturaux ou techniques de qualité. **Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves.**	Il s'agit ici d'affirmer que cette règle ne s'impose pas aux constructions existantes notamment concernant les retraits mentionnés dans la section 2.3 de la partie 1 du règlement. Il convient de l'inscrire pour faciliter la lecture de l'article aux utilisateurs.
4.2.2 Traitements des toitures	Différents types de toitures* tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade* et la volumétrie de la construction*. ***Edicules et équipements techniques***	Différents types de toitures* tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur **de toutes les façades*** et la volumétrie de la construction*. ***Édicules et équipements techniques*** Les **édicules et** équipements techniques	Compte tenu des modifications opérées dans les règles relatives au calcul de la hauteur, il convient ici d'harmoniser la rédaction des règles sur l'ensemble du document écrit en mentionnant bien que la hauteur de l'ensemble des façade doit être prise en compte. Ajout de deux mots « édicules et » car ils ont été oubliés, et permet de clarifier l'application de la règle à l'ensemble des constructions

	Les équipements techniques situés en toiture* (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction*, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade*.	situés en toiture* (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs…) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction*, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul* d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade*.	mentionnées en tête de paragraphe « édicules et équipements techniques »
4.2.3 Traitement des façades	Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.	Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ,...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.	La suppression de la mention « béton » permet ainsi d'intégrer le béton dans les traitements de façades.
4.2.4 devantures commerciales	La conception du rez-de-chaussée de la construction* et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des	**Dans le cas de constructions neuves l'emplacement de la future enseigne commerciale devra être prévu en fonction des prescriptions ci-dessous,** La conception du rez-de-chaussée de la construction* et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être	Il s'agit de précisions sur les règles écrites afin qu'elles retranscrivent bien la volonté des collectivités territoriales et leur pratique en matière de création de surfaces et devantures commerciales.

	percements situés en étages. L'occupation commerciale est limitée sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de commerces implantés sur plusieurs niveaux* ; Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës*, les limites entre les constructions* doivent être marquées. Lorsque la construction* est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques* et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé de parties vitrées.	adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages. L'occupation commerciale est limitée sous la ligne horizontale située au-dessus du rez-de-chaussée, **y compris dans** le cas de commerces implantés sur plusieurs niveaux* ; Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës*, les limites entre les constructions* doivent être marquées. Lorsque la construction* est implantée à l'angle de deux voies ou emprises publiques* et comporte un local commercial sur cet angle, cet angle est composé **majoritairement** de parties vitrées.	
Article 4.3.1 Principes généraux pour les clôtures – ajout d'une précision sur les terrains en pente	Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures* s'harmonisent avec la construction* principale et les caractéristiques dominantes des clôtures* environnantes. Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable	Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures* s'harmonisent avec la construction* principale et les caractéristiques dominantes des clôtures* environnantes. Les clôtures* présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère	Précision sur la façon d'appliquer les règles pour les terrains en pente et l'implantation des clôtures afin de mettre en cohérence la règle et l'objectif de l'EPT ; à savoir des clôtures qui s'intègrent au mieux dans leur environnement.

	conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits. La conception et les caractéristiques des clôtures* permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales* et non invasives*, adaptées à chaque site. Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au	durable conservant un aspect qualitatif dans le temps. Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture* présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits. La conception et les caractéristiques des clôtures* permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs. Dès lors que les clôtures* sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales* et non invasives*, adaptées à chaque site. Les clôtures* des équipements d'intérêt collectif et services publics font l'objet d'un traitement de grande qualité visant à valoriser la présence desdits équipements, en particulier lorsqu'ils sont ouverts au public. En cas de terrain en pente, il est autorisé un dépassement ponctuel afin d'avoir une ligne de crête de la clôture homogène. Toutefois ce dépassement ne pourra pas excéder une	

	public.	hauteur totale de 2,50 m pour les clôtures implantées à l'alignement et 2,80 m pour les clôtures implantées en limites séparatives.	
Article 4.3.2 précision sur les clôtures à l'alignement	Toutefois, dans le cas d'un logement implanté en rez-de-chaussée et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.	Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture* intègre un système occultant pérenne.	Préciser que cet article ne concerne que les logements collectifs en rez-de-chaussée et pas les maisons individuelles. Cela est nécessaire notamment pour éviter que dans les zones pavillonnaires les propriétaires se prévalent de cet article pour occulter toute ou partie de leur clôture
Article 4.3.2. Précision sur les clôtures à l'alignement Clôture à l'alignement	Les clôtures* implantées à l'alignement* participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées ou constituées par une haie vive*. Elles comportent une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures* voisines existantes. Les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être végétalisés.	Les clôtures* implantées à l'alignement* participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive*Elles sont constituées soit : - par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures* voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ; - par une haie vive dense, doublée d'une clôture.	Permettre une plus grande porosité des clôtures afin que l'espace public puisse profiter de la végétalisation exigée lors de la création de clôture.
4.3.4 Règles alternatives	Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisées à l'alignement* et en limites séparatives* afin de : permettre la reconstruction à	Des hauteurs et un traitement des clôtures* différents peuvent être autorisées à l'alignement* et en limites séparatives* afin de : permettre la reconstruction à l'identique de	Insertion qui permet de préciser la façon dont les clôtures sont prises en compte par les collectivités et de permettre une meilleure lecture pour les utilisateurs, lors de la conception de leur projet pour une intégration

	l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ; prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.	clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ; prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant. **prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.**	harmonieuse des clôtures.
5.1.2 – Accès Diminution de la largeur minimum	Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès* d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie* publique, une voie* privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé	Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès* d'une largeur minimum de 2,5 mètres sur une voie* publique, une voie* privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé	Il s'agit de mettre en cohérence la règle du PLUi avec la largeur maximale préconisée par le service gestionnaire de la voirie de l'EPT.
5.2.2.1 Dispositions générales	Les places de stationnement et rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes : Longueur : 5 mètres minimum ; Largeur : 2,30 mètres minimum. Cette surface correspond à une place effective et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Les rampes d'accès aux sous-sol*	Les places de stationnement et rampes doivent respecter les normes NF P 91-120 et P 91-201. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes : Longueur : 5 mètres minimum ; Largeur : 2,30 mètres minimum**, hors places encadrées par des poteaux ou des voiles**. Cette surface correspond à une place effective et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules.	Il s'agit d'ajout permettant de lever les interrogations qu'ont pu avoir les utilisateurs du PLUi (pétitionnaires, architectes et instructeurs) sur l'application de ces règles générales relatives au stationnement. Ils retranscrivent la pratique des collectivités sur ces points.

	peuvent modifier le niveau du trottoir pour des raisons techniques. Leur pente n'excède pas 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement*, sauf impossibilité technique.	Les rampes d'accès aux sous-sols* peuvent modifier le niveau du trottoir* pour des raisons techniques, **sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie**. Leur pente n'excède pas 6 % dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement*, sauf impossibilité technique.	
Article 5.2.2.3 Norme de stationnement – pour les commerces ajout d'une règle spécifique aux plateaux piétons	La surface de plancher* est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque la surface de plancher* des réserves est égale ou supérieure à 300 m², la norme relative aux constructions* à destination* d'entrepôt s'applique à ces réserves. Hébergement : Etablissements assurant l'hébergement des personnes agées : 1 place de stationnement pour 10 chambres Résidences universitaires	La surface de plancher* est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, lorsque la surface de plancher* des réserves est égale ou supérieure à 300 m², la norme relative aux constructions* à destination* d'entrepôt s'applique à ces réserves. **Ces ratios s'appliquent à chaque cellule commerciale créée par construction ou division.** Pour les commerces d'une SDP inférieure à 500m², les normes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas dans les secteurs piétons ou semi-piétons délimités par des bornes escamotables. Hébergement : Etablissements assurant l'hébergement des personnes agées **: 1 place de stationnement par tranche entamée de 10 chambres ou unités d'habitation** Résidences universitaires **et étudiantes**	Compte tenu de la localisation de ces commerces, ouvrant sur un plateau piéton, l'obligation de réaliser des places de stationnement perd de son intérêt ; les clients et le personnel ne se déplaçant pas jusqu'aux locaux avec leurs véhicules. Précision sur le mode d'application du ratio afin de lever les interrogations des utilisateurs sur le mode de calcul : les collectivités imposent les surfaces pour la création des cellules commerciales qu'elles soient neuves ou issues d'une division. L'objectif étant de permettre une bonne gestion des déchets par chaque commerce. Précisions sur le mode de calcul des places de stationnements pour certains types d'hébergements afin de clarifier l'application de cette règle aux projets qui ne prévoient pas forcément des chambres. Précision et harmonisation du mode de calcul par tranche « entamée » pour une harmonisation sur tout le document écrit des dispositions générales

			Précisions que les règles s'appliquent également aux residences étudiantes qui ne sont pas forcément dédiés à des élèves d'université et ainsi éviter toute interrogation de la part des utilisateurs.
5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.1 Modalités de réalisation des places de stationnement	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. 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. Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction. Il comporte un système sécurisé de fermeture et des dispositifs	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. 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 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. Il est uniquement dédié au stationnement des vélos, à l'exclusion de toute autre fonction.	Il s'agit de permettre une réduction de la taille des locaux de stationnement pour les véhicules non motorisés lorsque des systèmes d'accroche spécifiques sont envisagés. Cela permettra notamment de réduire ces locaux dans les grands programmes de bureaux ou d'immenses locaux sont exigés créant des linéaires de locaux techniques importants et conduisant à une imperméabilisation des espaces libres.

	d'accroche sécurisés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.	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. 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 cyclistes au sous-sol, la possibilité de diminution de la surface ne s'applique qu'au sous-sol.	
5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés 5.2.3.2 Norme de	**Habitation** Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de stationnement réservé au	**Habitation** 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	Les surfaces des normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés sont augmentées pour les constructions à destination d'habitation, de résidences universitaires et foyers-résidences et bureaux. Cette

stationnement	stationnement sécurisé des vélos, d'une surface minimale de : • 0,75 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 1,5 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus. **Résidences universitaires et foyers-résidences** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une surface minimale de 0,75 m² par chambre. **Bureau** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher*.	surface minimale de : • 1,5 m² par logement comportant 1 ou 2 pièces principales ; • 3 m² pour les logements comportant 3 pièces principales ou plus **Résidences universitaires et foyers-résidences** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement sécurisé réservé au stationnement des vélos d'une surface minimale de 1,5m² par chambre. **Bureau** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 3% de la surface de plancher*. Il est également exigé que soit réalisés des places de stationnement réservées aux vélos des visiteurs. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur de la construction, sous forme de dispositifs d'accroche sécurisés, couverts ou non.	augmentation vise à « développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos », comme le mentionne le PADD (4.4.3) et à faciliter et d'encourager la pratique du vélo au quotidien face au fort développement de ce mode de déplacement.
Article 6.1.2 réseau de chaleur		Le raccordement au réseau d'énergie	Il s'agit ici, de modifier les règles de raccordement obligatoire au réseau de chaleur

	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. 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).	calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire identifiés au plan annexé au PLUi (document n°5-2, chapitre 5), sauf impossibilité technique. 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. 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).	suite au classement du réseau de chaleur par l'EPT Plaine Commune (délibération du conseil de territoire de plaine commune en date du 9 février 2021). Des périmètres sont répérés en annexe où le raccordement au réseau de chaleur devient obligatoire.
Article 6.3.1 Modalités de réalisation des locaux destinés au stockage des déchets et des ordures	Pour les constructions* nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé. Il est implanté au rez-de-chaussée de la construction*, sauf indication contraire au paragraphe 6.3.2 ci-dessous.	Pour les constructions* nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé. Il est implanté au rez-de-chaussée de la construction*, sauf indication contraire au paragraphe 6.3.2 ci-dessous.	Précisions et réécriture de la règle pour une meilleure gestion des déchets et une meilleure instruction par les services gestionnaires.

ménagère	Ce local est dimensionné de manière à permettre la mise en œuvre du tri sélectif et à recevoir et manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires au stockage des déchets générés par les usagers de la construction*. Il est équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, carrelé et aéré. En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets, annexé au PLUi (document n°5-2, partie 7). Lorsqu'il existe un système de collecte par colonne enterrée ou point d'apport volontaire, les constructions* peuvent être exonérées de locaux dédiés au stockage des ordures ménagères, sous réserve de l'accord du service gestionnaire. Les locaux dédiés aux encombrants ne sont pas concernés par cette exonération. Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la construction* doit s'y raccorder, sauf	Ce local est dimensionné de manière à permettre la mise en œuvre du tri sélectif et à recevoir et manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires au stockage des déchets générés par les usagers de la construction*. Il est équipé d'un point d'eau et d'une évacuation, carrelé et aéré et sa hauteur est d'1,80m minimum. En outre, les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures respectent les dispositions du règlement communautaire de la collecte des déchets, annexé au PLUi (document n°5-2, partie 7). Lorsqu'il existe un système de collecte par colonne enterrée ou point d'apport volontaire, les constructions* peuvent être exonérées de locaux dédiés au stockage des ordures ménagères, sous réserve de l'accord du service gestionnaire. Les locaux dédiés aux encombrants ne sont pas concernés par cette exonération. Pour les constructions nouvelles* de 10 logements ou plus, un local destiné au stockage des encombrants est aménagé. Lorsqu'il existe un dispositif enterré de collecte des déchets, ou si ce dispositif est réalisé avant l'achèvement des travaux, la	

	impossibilité technique. Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent être exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives doivent alors être proposées, de manière à limiter l'impact visuel du stockage des déchets depuis les voies et emprises publiques*.	construction* doit s'y raccorder, sauf impossibilité technique. Sauf cas justifiant d'impossibilités techniques majeures, les changements de destination sont soumis aux mêmes règles que les constructions neuves. Les constructions existantes* justifiant d'impossibilités techniques majeures ainsi que les constructions* nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent être exemptées de ces dispositions. Des solutions alternatives doivent alors être proposées, de manière à limiter l'impact visuel du stockage des déchets depuis les voies et emprises publiques*.	
6.3.2 Surfaces des locaux	***Logement*** La surface du local destiné au stockage des 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*. ***Autres destinations et sous-destinations***	***Logements collectifs*** La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères est au moins égale à 3 m², plus 1 m² par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher*. ***Autres destinations et sous-destinations*** La surface du local destiné au stockage des **déchets** est au moins égale à 4 m², plus	Précisions sur le fait que ces règles ne s'appliquent pas à l'habitat individuel. Pour les autres destinations, le terme déchets vient remplacer le termes ordures ménagères car concernent toutes sortes d'activités qui ne produisent pas que des ordures ménagères. L'ajout de la possibilité de réduire la surface

	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*	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* **Lorsque cette règle de calcul aboutit à la création d'un local manifestement surdimensionné par rapport aux besoins futurs de stockage des déchets produits à l'occasion du fonctionnement de l'équipement, la surface du local pourra, sur avis du service gestionnaire, être réduite pour correspondre aux besoins en stockage des déchets identifiables au moment du dépôt de permis de construire.**	lorsqu'elle est manifestement surdimensionné a été travaillé avec le service gestionnaire de Plaine Commune et permettra de prendre en compte leurs préconisations dans certains cas.

2.2.2 Adaptations des règles particulières pour une meilleure compréhension et une meilleure application aux projets (règlements de zones et règlement zones UP)

Il s'agit ici de présenter les modifications proposées sur les règlements particuliers aussi bien les règlements de zones que les règlements des zones UP.

Objet de la modification	Avant	Après	Justifications
Zone UP 10 et UP 37 **Epinay sur seine** – modification de la définition de mur aveugle et de vue –	**Chapitre 0 – Dispositions générales** • **Baie (ou ouverture ou percement)** Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres	**Chapitre 0 – Dispositions générales** • **Baie (ou ouverture ou percement)** Tout vide traversant une paroi, principalement les portes et fenêtres servant au passage, à la vue (vitrage transparent), à l'accès ou à l'aération d'une construction.	Rendre la règle plus lisible sur la possibilité de créer des jours de souffrances ou d'installer des pavés de verre (qui ne sont pas des vues) en limites séparatives afin d'assurer un apport de lumière naturelle dans les constructions futures.

	• **Vue indirecte** Il s'agit : - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ; - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situe à rez-de-chaussée ; - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situe à une distance au moins égale à 8 m mesures horizontalement ; - des pavés de verre ; - des jours de souffrance.	• **Vue indirecte** Il s'agit : - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ; - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situe à rez-de-chaussée ; - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situe à une distance au moins égale à 8 m mesures horizontalement. ~~- des pavés de verre ;~~ ~~- des jours de souffrance.~~	
Zone UP 20a et b –ZAC intercommunale des Tartres – Saint-Denis / Stains/ Pierrefitte-sur-Seine	**CHAPITRE 0 – DEFINITIONS** • Clôture Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain ou d'une voie. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie.	**CHAPITRE 0 – DEFINITIONS** • Clôture Délimitation physique d'un terrain à l'égard d'un autre terrain, d'une voie ou emprise publique. La clôture peut prendre la forme : d'une construction (mur, grille), d'une haie. • Epannelage Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives du tissu urbain. À l'échelle d'une construction, désigne la	Il s'agit de clarifier les définitions pour une meilleure appréciation de la règle au sein de cette ZAC intercommunale des Tartres et d'améliorer la qualité des logements et la qualité écologique des bâtiments. Certaines modifications ont été réalisées pour la totalité de la zone UP20 mais d'autres ne l'ont été que pour une des sous zones (par exemple la définition de cloture n'a été modifiée que dans le règlement e la zone UP20a)

		projection horizontale du volume de la construction dans le plan de la façade sur espace public. Elle est la résultante des volumes. bâtis et des failles de la construction. • Faille Interruption de la construction sur une partie de sa hauteur au moins égale à deux niveaux (hors sous-sol), sur une largeur au moins égale à 4m, et sur toute la profondeur. En partie basse les failles seront désignées par porche. En partie haute les failles seront désignées par épannelage	
	• Porche Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des individus, entre la voie publique et la cour intérieure. • Trottoir Partie latérale d'une rue, surélevée par rapport à la chaussée, réservée aux piétons.	• Porche Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules et/ou des personnes, entre la voie publique et la cour intérieure. • Trottoir Emplacement, jouxtant la chaussée, réservé à la circulation des piétons et/ou des cycles.	
	2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	**2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**	

	2.13 Saillies Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur. Pour les voies communales et communautaires : > Des saillies d'une profondeur maximale d'1,20 m sont autorisées à partir du 3ème niveau (R+2) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5m de largeur. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être crées. **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 2.2.1 Règle générale La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales ou non, et ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à de 5 m minimum. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.	2.1.3 Saillies Sur l'ensemble des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, les saillies devront respecter le règlement de voirie en vigueur. Pour les voies communales et communautaires : > Des saillies d'une profondeur maximale d'1,50 m sont autorisées à partir du 4ème niveau (R+3) à condition que le trottoir fasse au moins 1,5m de largeur et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Des balcons, terrasses, bow windows ou loggias pourront alors être crées. **2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 2.2.1 Règle générale ~~La distance, pour les constructions comportant des baies constituant l'éclairement premier des pièces principales ou non, et ouvrant sur des baies éclairant les parties communes, sera égale à de 5 m minimum. Pour les immeubles d'une hauteur maximale de 3 niveaux et 12 mètres, cette distance est ramenée à 3 mètres.~~	

	3.1 - Principes généraux et définitions • Les espaces libres Les espaces libres devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi le ruissellement des eaux pluviales. Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément. **3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse** • La végétalisation des toitures terrasses non privatives Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier. La végétalisation devra respecter a minima les contraintes	**3.1 - Principes généraux et définitions** • Les espaces libres Les espaces libres devront, en partie, être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de permettre ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Un espace libre est dit végétalisé lorsque l'épaisseur de la couche de terre végétale est au moins égale à 60 cm et que cet espace est composé comme un espace d'agrément. **3.4 - Obligations en matière d'espaces plantés en toiture terrasse** • La végétalisation des toitures terrasses non privatives Au minimum 30 % de la surface de la toiture-terrasse devra être végétalisée, ~~soit en bac soit directement sur la toiture, et accessible aux usagers de la construction à édifier.~~ La végétalisation devra respecter a minima les contraintes techniques suivantes : protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise	

	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. Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau. • La végétalisation des toitures terrasses privatives 30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée par bac. **4.3 - Rythme** En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à	en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale. ~~Ce minimum s'applique sur l'ensemble des toitures quel que soit le niveau.~~ • La végétalisation des toitures terrasses privatives 30 % de la superficie de la toiture-terrasse devra être végétalisée ~~par bac.~~ **4.2 - Principes d'épannelage** La volumétrie des constructions est adaptée à l'échelle générale des constructions voisines, en favorisant les rythmes, de sorte à animer les linéaires de façade sur espace public, établir des porosités visuelles sur les cœurs d'ilot et leur végétalisation, et favoriser l'ensoleillement. **4.3 - Rythme** En cas de linéaire supérieur ou égal à 20 mètres, pour une même unité foncière, le long des voies ou emprises publiques, dont la largeur est supérieure ou égale à 15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en	

	15 mètres, une rupture architecturale devra obligatoirement être créée en tenant 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 : • 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 prévues aux sections 2.2 et 2.3, • soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade, • la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements, • la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions prévues à la section 2.1. **4.5 - Façade** • Façade aveugle	tenant 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 : • 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 prévues aux sections 2.2 et 2.3, • soit par la suppression d'un ou plusieurs étages sur tout ou partie du linéaire de la façade, ~~• la modification des ordonnancements, des matériaux ou des percements,~~ ~~• la création d'un retrait, d'une césure ou d'une faille conforme aux dispositions prévues à la section 2.1.~~ **4.5 - Façade** • Façade aveugle Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des	

	Les façades, pignons et héberges aveugles sont autorisés sous réserve des dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier.	dispositions précédentes. Quand ils existent, ils devront être traités avec soin et faire obligatoirement l'objet d'un traitement architectural, paysager ou artistique particulier : végétalisation, élément de décor, changement de matériaux, traitement artistique …. Pour les projets d'aménagement d'ensemble notamment les lotissements, permis valant division, ZAC, permis d'aménager, ces dispositions sont applicables uniquement pour les constructions dont les pignons demeureront aveugles à l'achèvement dudit projet.	
Zone UP 11 – définition et précisions des règles- L'Ile Saint Denis- ZAC Eco quartier	**2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées** **2.5 Hauteur des constructions** 2.5.1 <u>Règle générale</u> Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et/ou le nombre de niveaux (attique compris) figurant au plan de zonage. Les modalités d'application de ces règles graphiques figurent dans la partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1-1). Ces dispositions ne sont pas applicables	**2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées** **2.5 Hauteur des constructions** 2.5.1 <u>Règle générale</u> Les constructions doivent respecter la hauteur maximale et/ou le nombre de niveaux (attique compris) figurant au plan de zonage. Les modalités d'application de ces règles graphiques figurent dans la partie 1 du règlement du PLUi (document n°4-1-1). Ces dispositions ne sont pas applicables	Ces précisions traduisent la volonté de la commune d'apporter plus de qualité (en matière d'usage et d'obligations environnementales) aux projets de l'éco quartier.

	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 totale n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faitage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction.	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…), ainsi qu'à toute structure accueillant des usages collectifs en toiture, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'acrotère ou au faitage, et qu'ils s'insèrent harmonieusement dans la construction. **2.1.6 Dérogation pour les structures bois** Une dérogation à l'alignement même graphique est autorisée pour les débords des structures bois sur une profondeur maximale de 40cm, dès le R+1. **CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE** **3.2.2 – Privatifs** Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipées au minimum d'un point d'eau et d'un point électrique. Dans la mesure du possible, chaque logement à partir du T2 devra bénéficier d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin privatif). **3.2.3, sur la qualité de la végétation en toiture- terrasse** Plusieurs strates végétales et un choix de	

	CHAPITRE 3 - LA NATURE EN VILLE **3.2.2 – Privatifs** Les terrasses, loggias ou balcons privatifs devront être équipées au minimum d'un point d'eau. **CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE** <u>5.2.4 Normes de stationnement</u> <u>Deux-roues non motorisés :</u> 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ; 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales. Il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m² par place de stationnement vélo hors dégagements.	dispositifs limitant l'entretien des toitures terrasses végétalisées sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux. Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces préconisées en Ile de France (cf. annexe). Les espèces invasives sont interdites (cf. annexe). **CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE** **4.9 – Bardage** Les fixations du bardage métallique ne doivent pas être apparentes. **4.10 – Gestion des eaux pluviales** La gestion des eaux pluviales par pissette est interdite. <u>5.2.4 Normes de stationnement</u> <u>Deux-roues non motorisés :</u> 0,75 m² par logement comportant au plus 2 pièces principales ; 1,5 m² pour les logements comportant plus de 2 pièces principales. À l'exception des constructions destinées au logement, il est dimensionné en respectant le ratio d'1,5m² par place de stationnement vélo hors dégagements. **6.4 Collecte des déchets** Les locaux destinés au stockage des	

		déchets et des encombrants doivent avoir une hauteur minimale d'1m90. Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Au sein d'une même construction*, les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des commerces, artisanats, restaurations et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en rez-de-chaussée sont séparés des locaux destinés au stockage des ordures ménagères des autres destinations* de la construction*. La surface du local destiné au stockage des ordures ménagères doit répondre aux dispositions du règlement territorial de la collecte des déchets.	
Zone UP 31 – Secteur de projets_ La Courneuve	**CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 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	**CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 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	Clarification des règles d'implantation des constructions pour prendre en compte les évolutions urbaines envisagées par la commune dans le secteur. Mise en place d'une rédaction se rapprochant des règles du droit commun dans les dispositions générales.

	publiques. **CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT** **5.1. Déplacements** **5.1.2. Voies** Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent : • - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ; • - permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ; • - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos…) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies. Les voies nouvelles en impasse sont	~~publiques~~ **CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT** **5.1. Déplacements** **5.1.2. Voies** Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent : • - être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ; • - permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ; • - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos…) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies. ~~Les voies nouvelles en impasse sont interdites~~	

	interdites. Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.	Les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leurs caractéristiques et leur fonction, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.	
Zone UH – locaux deux roues non motorisés et locaux OM	5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés Les modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés définies au paragraphe 5.2.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables 6.3 - Collecte des déchets Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables	5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés Les modalités de réalisation des places de stationnement pour les deux-roues non motorisés définies au paragraphe 5.2.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus. 6.3 - Collecte des déchets Les dispositions de la section 6.3 de la Partie 1 du règlement sont applicables pour toutes les constructions comprenant deux logements ou plus. .	Il s'agit d'imposer des obligations en matière de locaux techniques (vélos et OM) dans les toutes petites opérations afin que ces éléments soient présents y compris en zone UH, qui est exonéré pour l'heure. Cela s'explique par le fait que cette règle est principalement écrite pour les logements individuels où il n'y a pas besoin de tels locaux. Or lorsqu'un projet prévoit plusieurs logements ces règles devraient pouvoir s'appliquer afin d'assurer un usage apaisé des surfaces (notamment surfaces libres en extérieures qui ne sont pas censées être dédiées au stockage des déchets et de parking).

2.3 ADAPTATION DU PLUI AUX EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN

2.3.1 Pour les modifications dans les règlements écrits

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
EPINAY-SUR-SEINE				
Zone UCa – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – article 2.2	Dans la bande de 25m, les constructions sont implantées soit sur une des limites séparatives, soit en retrait. Au-delà de la bande de 25m, les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives	Contrairement à la règle générale 2.2.1. de la zone UC, les constructions* sont implantées soit sur les deux limites séparatives*, soit sur une des limites séparatives*, soit en retrait*.	La règle de retrait obligatoire au-delà de la bande de 25m en secteur UCa est trop contraignante pour les parcelles étroites et ne permet de développer des équipements spécifiques et nécessaires dans le cadre des projets NPNRU (centrale de mobilités, gymnase…). Cela favorisera également des densités intermédiaires en transition avec les zones pavillonnaires. En outre, cette nouvelle rédaction se rapproche de la règle de droit commun.	Epinay-sur-Seine
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Zone UGb - Non application sur la règle d'aménagement	En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité.	En cas de recul*, ce dernier fait l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé de qualité, sauf	Le secteur UGb est dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine. Dans le cadre du projet de réhabilitation du stade, le recul	Saint-Ouen-sur-Seine

paysager en cas d'implantation en recul		en secteur **UGb** pour des raisons liées à la desserte, aux accès, aux circulations de l'équipement et à la sécurité incendie.	entre l'alignement et les constructions sera aménagé comme accès et voies pompiers au stade, comme dans l'état existant.	

2.3.2 Pour les modifications dans les Orientations d'Amanegement et de Programmation (OAP) sectorielles

2.3.2.1 **OAP 11 La Courneuve**- Six Routes-Schramm (ex site KDI)

Objet de la modification	**Avant modification**	**Après modification**	Justifications
OAP sectorielle n°11 – Six Routes – Schramm	2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes **Habiter dans un paysage à conforter** • Les hauteurs bâties ne doivent pas excéder R+6, afin de se préserver du bruit de l'autoroute, mais aussi pour éviter d'obérer les vues existantes des bâtiments de la résidence du Parc. **Habiter autour du pôle gare GPE** Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et	2.1.3. Orientations urbaines pour le secteur des Six-Routes **Habiter dans un paysage à conforter** • Les hauteurs bâties ne doivent pas excéder R+7, afin de se préserver du bruit de l'autoroute, mais aussi pour éviter d'obérer les vues existantes des bâtiments de la résidence du Parc.	Correction d'erreurs matérielles (qui sont corrigées directement dans le document OAP 11 Six routes SCHRAMM) et prise en compte : - de l'étude Model Air Urba qui a permis de repenser certaines opérations du projet afin que de limiter l'exposition des populations nouvelles aux pollutions de l'air, liées à la présence de l'autoroute ; (bâtiments écrans, augmentation des hauteurs à certains endroits…) - des études sur la réhabilitation de la tour Entrepose ; - dans le secteur KDI, prise en compte des évolutions du projet (épannelages différents)

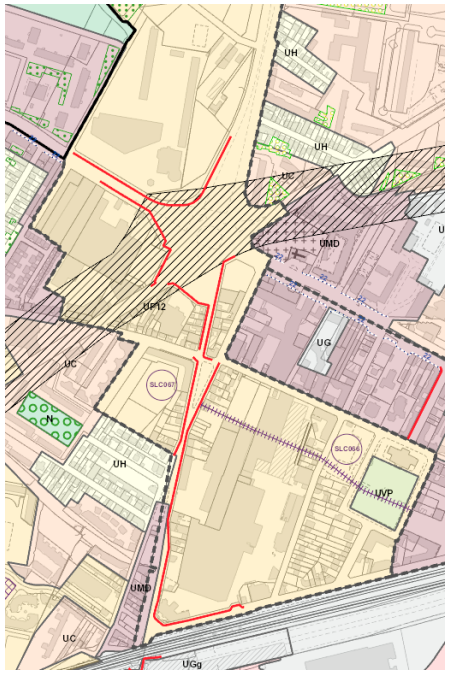
	profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier. **Accompagner la mutation d'anciens sites industriels** • Proposer des formes urbaines adaptées à leur contexte et qui marquent l'intensité du pôle gare. Les hauteurs bâties devront varier en partant de la petite échelle en lien avec le tissu pavillonnaire pour aller vers des hauteurs d'environ 7 ou 8 étages vers le pôle gare. **La requalification de la tour Entrepose** • Profiter de l'arrivée de la gare et de la requalification de l'espace public pour s'interroger sur la transformation de la tour et sa	**Habiter autour du pôle gare GPE** Le socle recevra des commerces et services animant le parvis et profitant aux usagers de la gare et aux habitants du quartier. Une autre hypothèse à l'étude sera d'insérer dans le socle le groupe scolaire de la ZAC des six Routes à La Courneuve. **Accompagner la mutation d'anciens sites industriels** • 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. **La requalification de la tour Entrepose**	

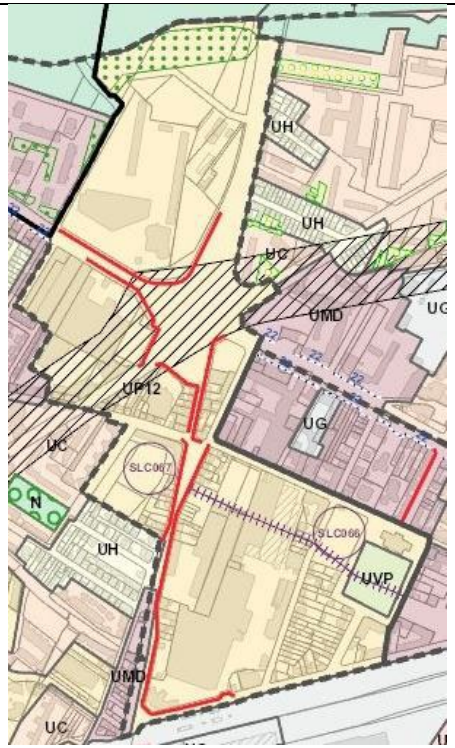
	réintégration dans le tissu urbain. L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée. **2.2.2. Les lieux de rencontres** Le mail aura une épaisseur variable sur sa longueur, afin de s'adapter aux possibilités et aux enjeux des lieux qu'il traverse : • Trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts : loisirs, biodiversité, mobilité… • Proposer des espaces publics de détente associant des usages multi-générationnels dans un même lieu et prévoir des espaces de jeux. • Créer des espaces de rencontre sur l'espace public par des traitements paysagers en pieds d'immeuble et le long des rez-de-jardin. • Le long de la future mosquée, un travail spécifique sur les espaces	• Profiter de l'arrivée de la gare et de la requalification de l'espace public pour s'interroger sur la transformation de la tour et sa réintégration dans le tissu urbain. L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée. Les liens avec la surface commerciale pourraient à cette occasion être repensés. **2.2.2. Les lieux de rencontres** Le mail aura une épaisseur régulière sur toute sa longueur pour une meilleure lisibilité de l'espace et éviter de générer des « recoins » : • Trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts : loisirs, biodiversité, mobilité… • Proposer des espaces publics de détente associant des usages multi-générationnels dans un même lieu et prévoir des espaces de jeux. • Créer des espaces de rencontre sur l'espace public par des traitements paysagers en pieds	

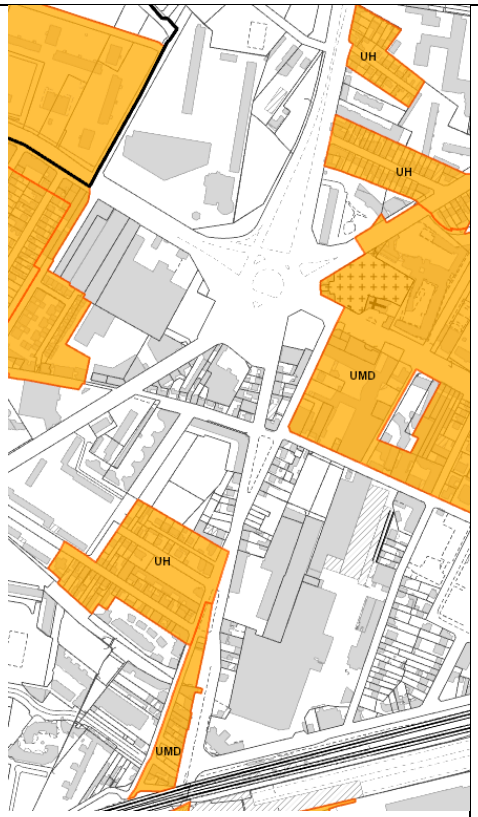
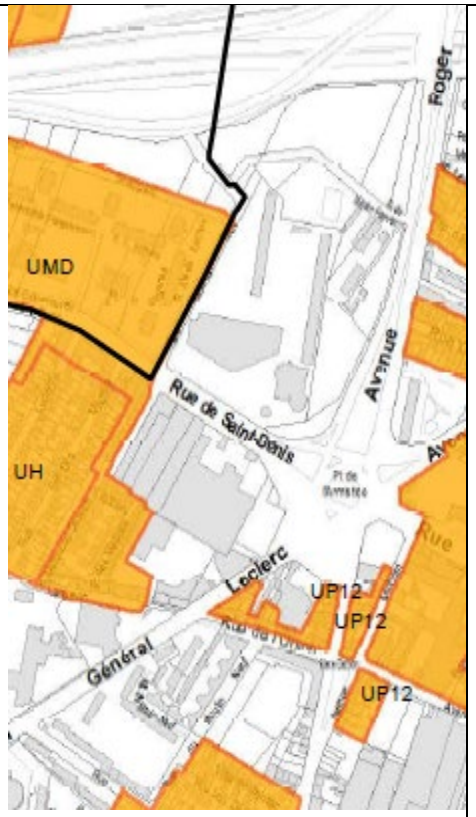
	publics devra être mené afin de faciliter les liens entre l'équipement et l'espace public, tout en garantissant une définition et une attribution claires de chaque espace. 2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI Alignement-recul-porosités Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par : - des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.) ; - des perméabilités entre la végétalisation de l'espace public et celle des espaces privés, mises en connexion physiquement ; - le recul des bâtiments sur tout ou partie de leur façade ; - la création de jardins privatifs en lien avec les logements. Les reculs devront être	d'immeuble et le long des rez-de-jardin. • Le long de la future mosquée, un travail spécifique sur les espaces publics devra être mené afin de faciliter les liens entre l'équipement et l'espace public, tout en garantissant une définition et une attribution claires de chaque espace. 2.2.3. Orientations urbaines pour le secteur de KDI (parcelle ayant accueilli la société KDI, qui fabriquait de l'acier et qui est partie en 2019) Alignement-recul-porosités Il s'agit de distancer l'espace public de l'espace privé des logements. Cela peut passer par : - des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.) ; - des perméabilités entre la végétalisation de l'espace public et celle des espaces privés, mises en	

	suffisamment profonds pour permettre des usages (4m de profondeur minimum). Pour animer l'espace public et pour donner un caractère domestique au centre-ville, les logements du RDC pourraient être accessibles depuis ces jardins. ***Hauteurs et épannelage*** Il s'agit de souligner par des hauteurs plus marquées les deux axes majeurs de desserte, boulevard Pasteur et avenue V. Hugo, puis répartir la densité sur le reste de l'îlot pour conserver une échelle plus basse dans le quartier : • R+2 max sur la rue Schramm • R+6 max en cœur de quartier. • R+ 10 max face à la gare RER B. • sur les zones repérées au plan,	connexion physiquement ; - ~~le recul des bâtiments sur tout ou partie de leur façade ;~~ - ~~la création de jardins privatifs en lien avec les logements. Les reculs devront être suffisamment profonds pour permettre des usages (4m de profondeur minimum). Pour animer l'espace public et pour donner un caractère domestique au centre-ville, les logements du RDC pourraient être accessibles depuis ces jardins.~~ ***Hauteurs et épannelage*** Il s'agit de souligner par des hauteurs plus marquées les deux axes majeurs de desserte, boulevard Pasteur et avenue V. Hugo, puis répartir la densité sur le reste de l'îlot pour conserver une échelle plus basse dans le quartier : • R+2+Attique max sur la rue Schramm. • R+6 max en cœur de quartier avec quelques R+8 ponctuellement à l'angle entre une voie nouvelle et le mail.	

	R+4. Les variations dans les hauteurs sont autorisées à l'unité foncière, à plus ou moins 2 étages, dès lors que le velum global aboutit à la même constructibilité.	• R+6 max sur l'avenue de la République • R+ 10 max face à la gare RER B. • sur les zones repérées au plan, R+4. Les variations dans les hauteurs sont autorisées à l'unité foncière, à plus ou moins 2 étages, dès lors que le velum global aboutit à la même constructibilité.	

Modification du périmètre de l'OAP Six Routes – Schramm et de la zone UP 12			La modification du périmètre vise à permettre de délimiter l'OAP et la zone UP 12 uniquement sur les parcelles opérationnelles de la ZAC des Six Routes, concernée par cette OAP , et les parcelles en diffus du boulevard Pasteur. Les deux îlots situés au sud-est du secteur d'OAP correspondent respectivement à un îlot pavillonnaire et à un immeuble de logements collectifs récents. Ces deux secteurs ne font pas partie du périmètre global de l'opération de la ZAC. Leur classement respectif en zone UH et UMD permettra de mieux encadrer l'évolution du tissu urbain existant dans le respect des règles applicables en zone UH et en zone UMD. Il s'agit ici d'éviter que des parcelles qui ne font pas partie du projet d'aménagement se trouvent sans règles applicables. Le retrait du périmètre de l'OAP les fait rentrer dans le régime de droit commun <= modification du périmètre de l'OAP ci contre, au sud Est du périmètre.

Périmètres de hauteur plafond à créer - OAP Six Routes-Schramm/ Zone UP12			Dans les secteurs non opérationnels de la ZAC des Six Routes, ajouter une hauteur plafond à 13m et R+3 afin de mieux gérer les constructions qui ne font pas partie de la ZAC. Les règles de hauteurs prévuse au document graphique de l'OAP11 vont de R+3 à R+4, et sont définies par ilots.

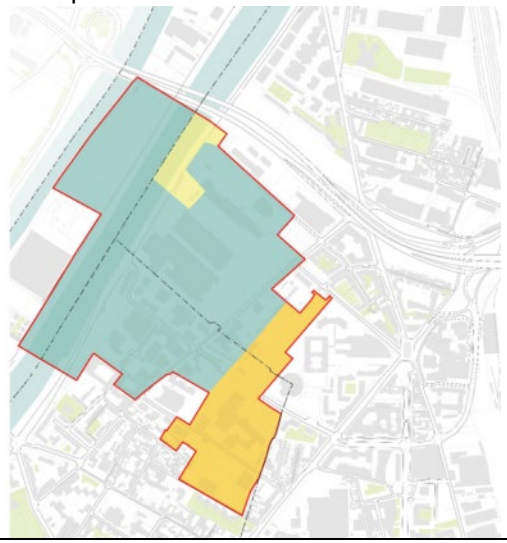
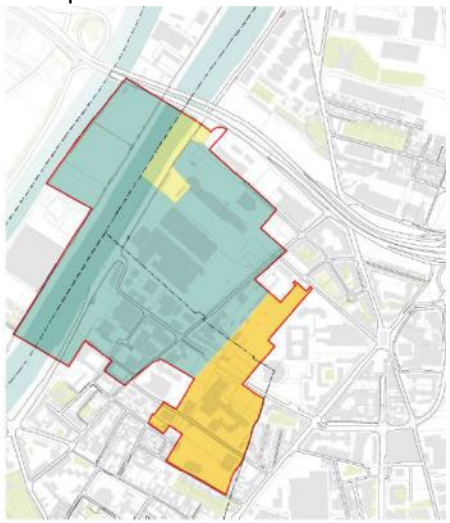
Périmètre de servitude de taille minimale de logements – OAP Six Routes-Schramm / Zone UP 12			Dans les secteurs non opérationnels, il s'agit de limiter la création de petits logements en imposant la même règle que sur le reste du territoire pour une meilleure cohérence de la politique de l'EPT en matière de création de logements. Cette règle consiste à imposer un pourcentage de logements de grande taille pour chaque programme de logements, en fonction du nombre de logements prévus par chaque opération conformément aux dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme.

2.3.2.2 OAP 15 L'Ile-Saint-Denis Jaurès 15 mai 1962

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
OAP Jaurès - réduire le % d'activité exigée dans la programmation	3.2 Orientations particulières • Réaliser une opération globale et cohérente sur l'ensemble du secteur ; • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 50%) ; • Privilégier l'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée ; • Créer des cœurs d'îlots verts ; • Assurer la constitution d'un front bâti urbain le long de l'avenue Jean Jaurès ; • Créer une liaison routière entre la place de la Libération et l'avenue Jean Jaurès ; • Assurer la perméabilité du secteur par la création de liaisons transversales réservées au mode de déplacement doux ; • Aménager des ruptures et rythmes dans la façade pour permettre les percées visuelles vers les cœurs d'îlot et améliorer l'interface entre l'espace public et l'espace privé.	3.2 Orientations particulières • Réaliser une opération globale et cohérente sur l'ensemble du secteur ; • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins 25%) ; • Privilégier l'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée ; • Créer des cœurs d'îlots verts ; • Assurer la constitution d'un front bâti urbain le long de l'avenue Jean Jaurès ; • Créer une liaison routière entre la place de la Libération et l'avenue Jean Jaurès ; • Assurer la perméabilité du secteur par la création de liaisons transversales réservées au mode de déplacement doux ; • Aménager des ruptures et rythmes dans la façade pour permettre les percées visuelles vers les cœurs d'îlot et améliorer l'interface entre l'espace public et l'espace privé.	Cet ilot a été fléché afin d'accueillir une partie de la reconstitution en logements sociaux dans le cadre du NPNRU de l'Ile Saint Denis et cette exigence de 50% d'activités empêche la reconstitution telle que programmée. Dans le cadre du NPNRU, celui-ci prévoit la démolition de 300 logements dont 268 seront reconstitué sur site et 40 hors sites, notamment dans le périmètre de l'OAP Jean Jaurès. Suite à l'enquête publique, les orientations sont modifiées comme suit : • Réserver une place majoritaire de l'opération pour l'accueil d'activités économiques (au moins **10%)** ;

		• Programmer du logement social dans le cadre de la reconstitution du NPRU de L'Île Saint-Denis.	
OAP Jaurès – Mise en cohérence du plan de l'OAP avec la réduction du % d'activités dans la programmation			Le pourcentage d'activité étant revu à la baisse, il convient de réduire le nombre d'emplacements dédiés à l'activité. Sont conservés en activités les emplacements situés le long de l'avenue Jean Jaurès.

2.3.2.3 OAP 16 Village Olympique et Paralympique (Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine)

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
Modification du périmètre OAP VOP (toutes les cartes de l'OAP ont été modifiées afin d'intégrer ce nouveau périmètre d'OAP approuvé par Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU le 13 octobre 2020)	Exemple : 	Exemple : 	La Mise en compatibilité du PLUi n'a pas prévu la mise en cohérence du document OAP avec les modifications de zonage. Pour une bonne lecture du projet, il convient de mettre ces deux documents en cohérence. Cela ne viendra pas modifier les règles approuvées par la MECDU.

2.3.2.4 OAP 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint-Ouen

Le Quartier des Docks de Saint Ouen est l'objet de projet d'aménagement depuis plusieurs années. Le projet évolue au fur et à mesure des avancées des constructions et des dépôts de permis de construire.Afin d'assurer la compatibilité des futurs travaux du secteur des Docks avec l'OAP des Docks de Saint-Ouen, des modifications sont nécessaires. Elles ont pour objectif de relocaliser l'espace vert de 4500m² prévu dans l'OAP afin que celui-ci joue un rôle supplémentaire de « zone tampon » entre la voie de circulation le long du quai et les futures constructions en premier front bâti. Cette nouvelle localisation permettra également au parc de jouer un rôle de liaison avec le projet de parc de Clichy en dialogue avec le grand paysage du fleuve. Le parc sera installé sur une parcelle aujourd'hui totalement minéralisée. Sur l'ancienne emprise prévue pour le parc, une promenade plantée est inscrite au document graphique. Enfin, le maillon viaire nord-ouest/sud-est est légèrement décalé vers l'Ouest afin de desservir le futur espace vert.

Cette modification entraine la mise en cohérence de plusieurs cartographies de l'OAP (ceux-ci sont à consulter dans leur intégralité dans le document OAP sectorielle 27 Saint-Ouen-Sur-Seine Docks de Saint- Ouen)

Avant modification :

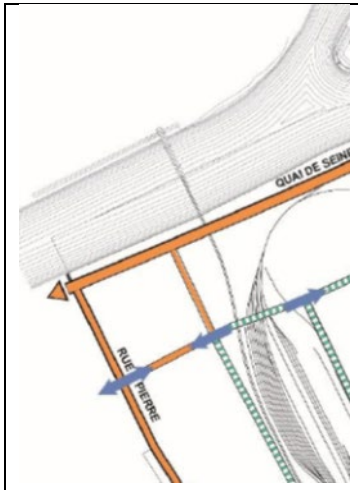


Schéma 1 : Les coutures urbaines

Après modification

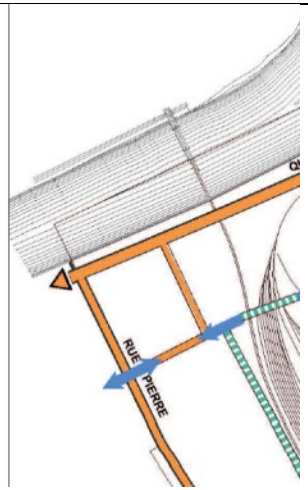


Schéma 1 : Les coutures urbaines

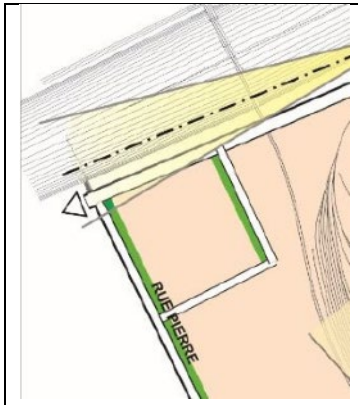


Schéma 3: La trame paysagère

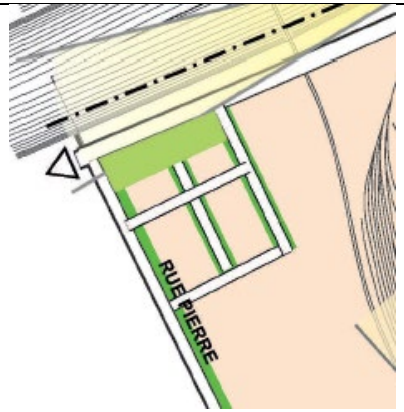


Schéma 3: La trame paysagère

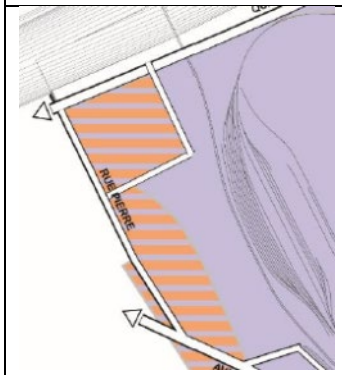


Schéma 4: La diversité des fonctions

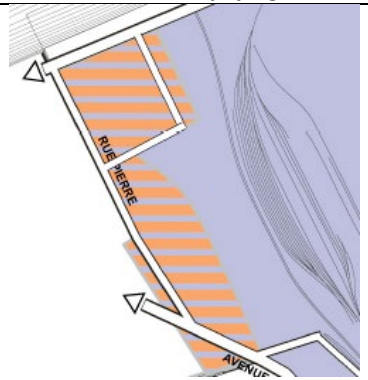


Schéma 4: La diversité des fonctions

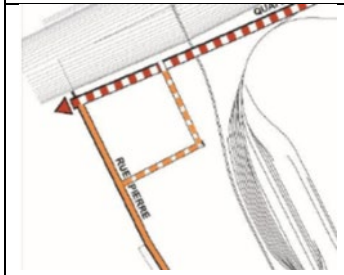


Schéma 5: La trame viaire

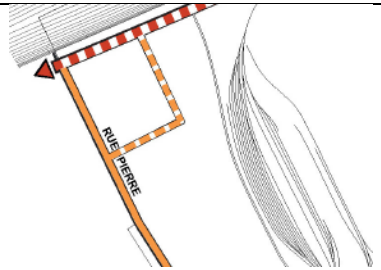


Schéma 5: La trame viaire

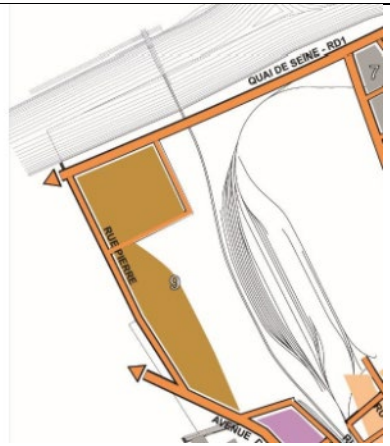


Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations

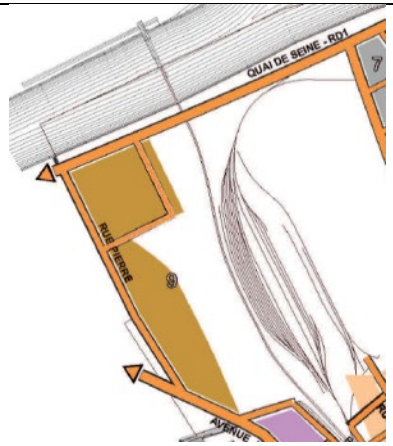
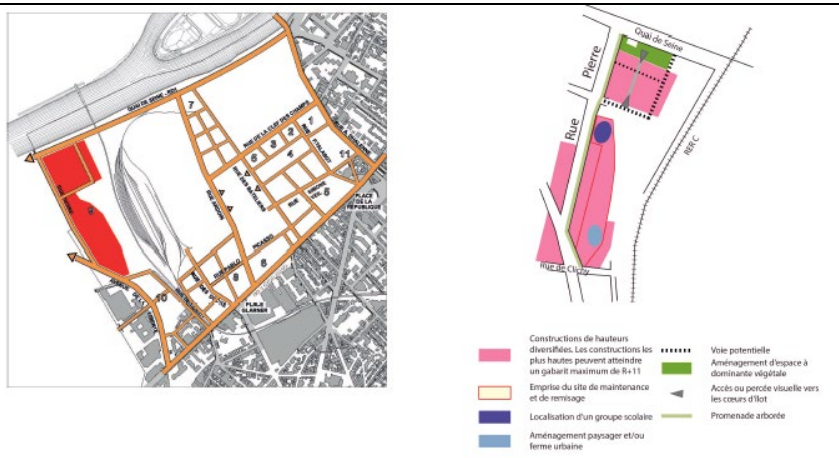


Schéma 7 : Les sous-secteurs d'orientations



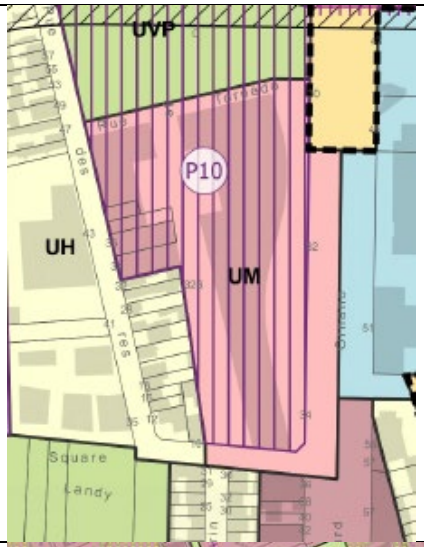
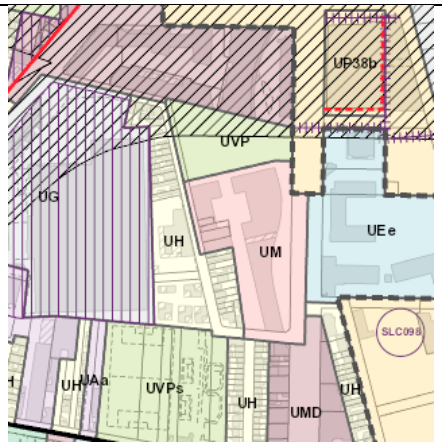
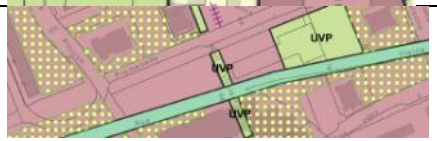
6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9

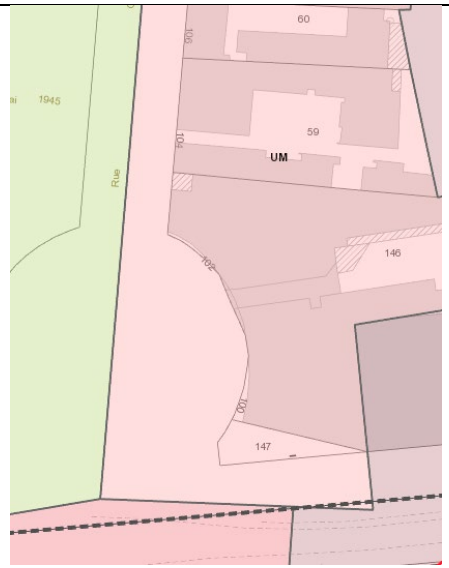
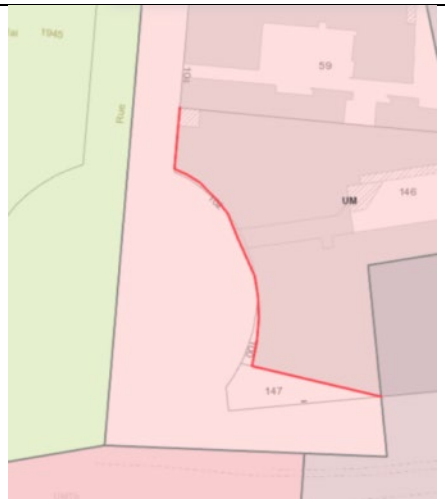
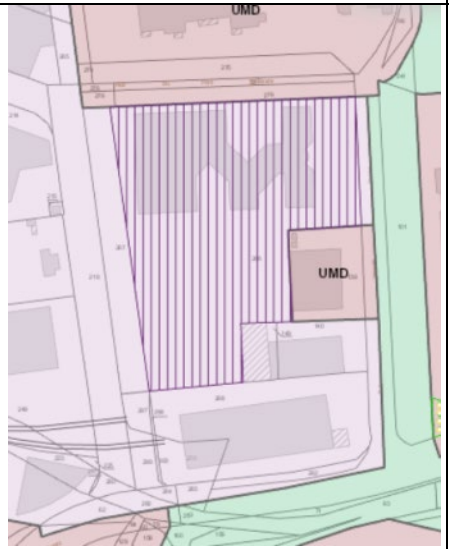


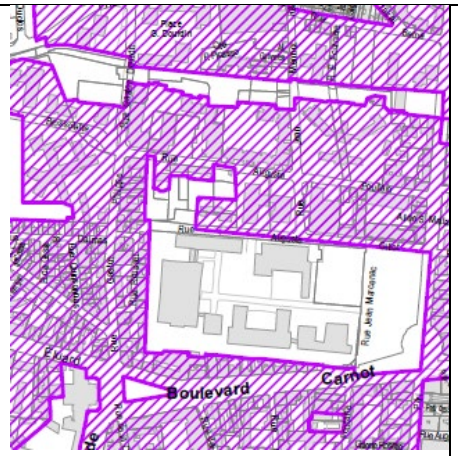
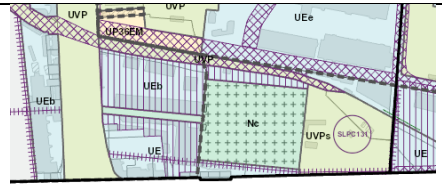
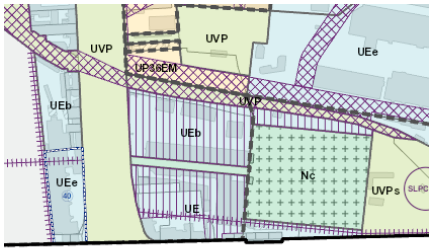
6.9 Les orientations pour le sous-secteur 9

2.3.3 Pour les modifications graphiques autres que des modifications de zonage

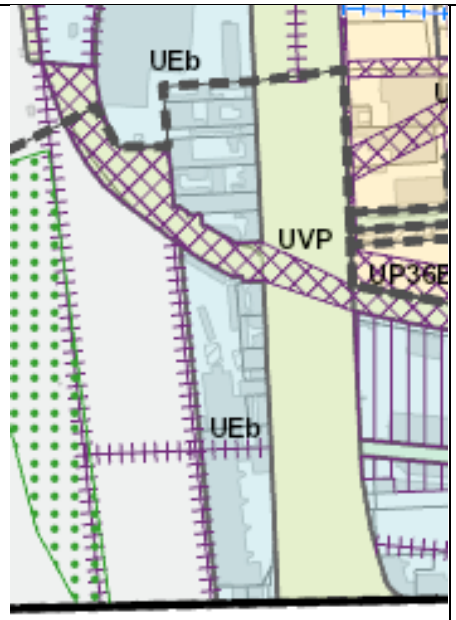
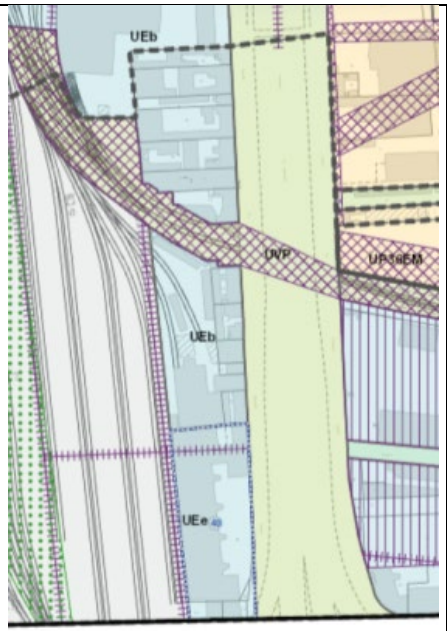
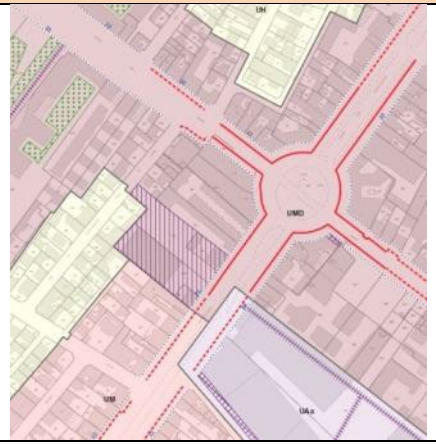
Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
SAINT-DENIS				
Supprimer PAPAG 15 – parcelle Y0060- 33 rue Auguste Poullain			Ce périmètre est devenu caduc depuis le 10/12/2020 donc il convient de le faire disparaitre du document graphique car il ne peut plus être appliqué.	Saint-Denis

Supprimer PAPAG 10 – Parcelles : BT 0081- 82- 83- 110 – boulevard Ornano			Ce périmètre est devenu caduc depuis le 10/12/2020 donc il convient de le faire disparaitre du document graphique car il ne peut plus être appliqué	Saint-Denis
Création PAPAG 24 – rue de la prairie- parcelle N 0162 Surface = 2610m²			Ce PAPAG doit permettre de réfléchir à un aménagement apaisé en lien avec les la promenade de la Basilique et la Vieille Mer, qui sont des corridors écologiques repérés par la trame verte et bleue de Plaine Commune, traduite dans l'OAP Santé et Environnement. Apaiser des poches de ville en contiguïté de ces espaces va dans le sens d'une préservation et d'une valorisation de ces corridors.	Saint-Denis

Ajout linéaire commercial (102 rue Gabriel Péri)			Il s'agit ici de pérenniser les commerces qui animent la place et de ne pas favoriser la mutation vers d'autres destinations.	Saint-Denis
Création duPAPAG 25 – rue Duclos (AD266) Surface = 7281m²			Projet à définir d'évolution d'un site très minéralisé. Ce site apparait dans l'OAP environnement et Santé comme un secteur à végétaliser avant d'assurer le maintien et la valorisation des corridors verts sur le territoire de Saint Denis. Le projet prévoit également de désenclaver la cité Duclos et de l'ouvrir sur la ville. Elle bénéficiera également d'une très bonne desserte en transports en commun	Saint-Denis

Modification du périmètre de servitude de mixité sociale – suppression d'une adresse du dispositif (12 rue Jean Mermoz-parcelle Y0078)			Concernant cette adresse, il est prévu qu'un programme en accession sociale soit développé et non pas avec du locatif social. Retirer l'adresse du périmètre. Suite à l'enquête publique, cette demande a été retirée, le projet ayant été modifié, il n'y a plus lieu de supprimer le périmètre de mixité sociale sur cette adresse.	Saint-Denis
Extension du PAPAG N°8 dans le secteur Porte de la Chapelle Parcelles concernées = CN0047, CN0049, CN0051, CN0065, CN0066, CN0068 Surface initiale = 7377m²		: 	. L'étude lancée par l'EPT Plaine Commune dans le secteur Sud Plaine définira les conditions d'un développement urbain intégrant pleinement les enjeux de résilience et de transition environnementales. Cet enjeu est d'autant plus fort que le périmètre de réflexion comprend des enjeux écologiques très prégnants : pollution de l'air, pollution des sols, bruit. Le PAPAG est fixé sur une partie	Saint-Denis

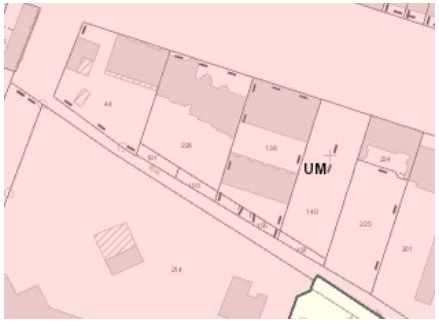
			seulement du périmètre de l'étude qui est plus large qui va du faisceau ferré jusqu'aux limites avec le périphérique, et jusqu'au canal. L'ambition est notamment de donner plus de mixité à ce secteur qui aujourd'hui n'est dédié qu'aux activités économiques en permettant la réalisation de logements, activités, commerces tout en préservant la santé et la qualité de vie des futurs habitants. Surface après modification = 11521 ² Suite à l'enquête publique : l'extension du PAPAG est supprimée.	

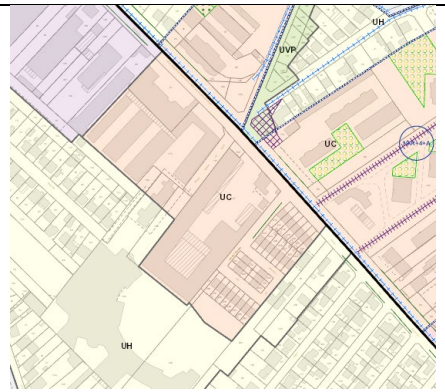
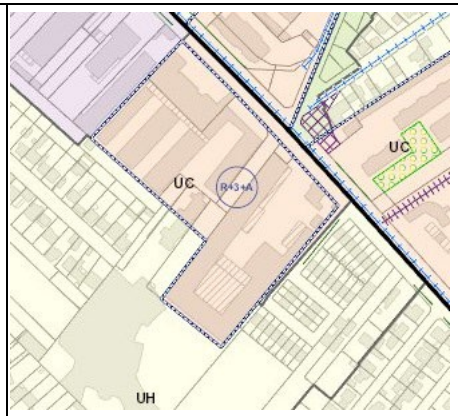
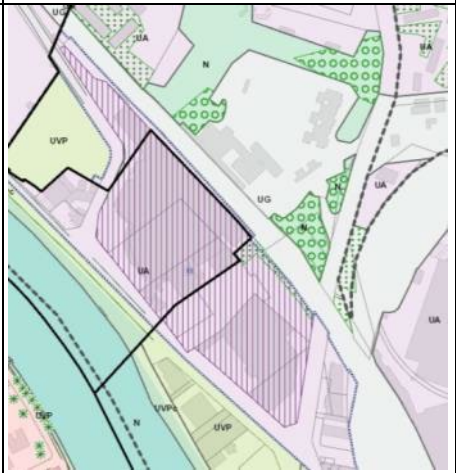
Création d'un périmètre de hauteur plafond à 40 m – secteur du Docks des alcools Parcelles concernées CN0022 – CN0056 –CN0059 6 CN0070			Dans le cadre de la réhabilitation du site du Dock des alcools, le bâtiment existant va accueillir une surélévation permettant ainsi à celui-ci de devenir une construction « d'entrée de ville » très remarquable, ainsi qu'une entrée sur le territoire de Plaine Commune.	
LA COURNEUVE				
Extension PAPAG 22 – place du 8 mai 1945 Parcelles concernées : AU0102, AU0156, AU0161, AU0162, AU0179, AU0180, AU0198, AU0218, AU0219, AU0223 Surface initiale =			Le quartier des Quatre Routes fait l'objet d'une opération d'aménagement, la concession des Quatre Routes dont le périmètre porte sur des ilots situés au nord-est et au sud-est de la place du 8 mai 1945. La Ville a donc engagé, l'acquisition de deux parcelles au 41-45 avenue Paul vaillant Couturier, parcelles qui à terme devraient accueillir un projet de	La Courneuve

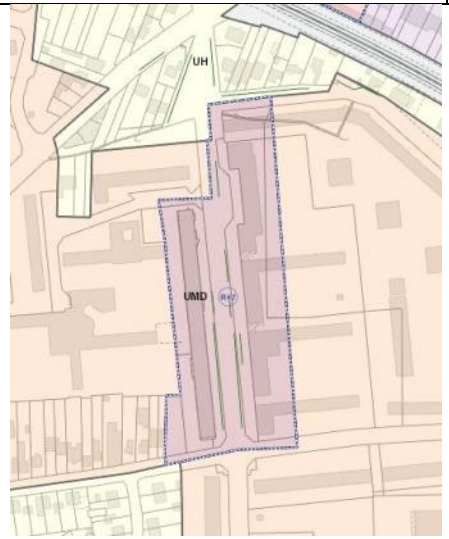
3770m²			construction de logements et de commerces. Ces deux parcelles ont fait l'objet de la création du PAPAG au PLUI approuvé. le constat a été fait que l'ensemble de l'angle sud-ouest de la place nécessiterait une réflexion urbaine en vue de conduire ou d'encadrer sa mutation, de manière à inscrire son évolution dans la dynamique de revalorisation du tissu urbain entourant la place du 8 mai 1945, amorcé pour partie dans la concession. Surface après modification = 8514M²	
Mail Piéton des 4000 Nord – Extension de l'EVPr			Dans un souci de cohérence et afin d'assurer au mieux la préservation de cet espace vert, il convient d'étendre la protection EVPr (protection graphique pour préserver les espaces verts des grands ensembles en zone UC) jusqu'à	La Courneuve

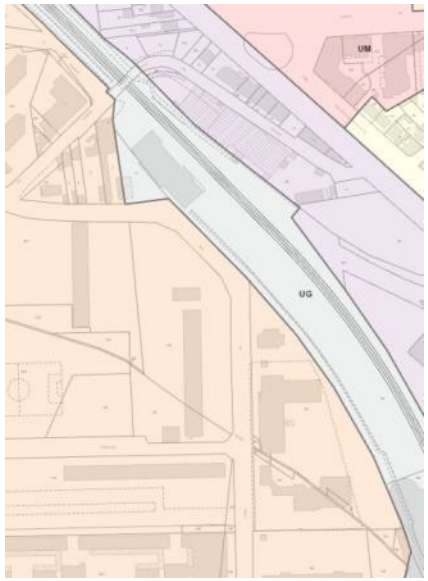
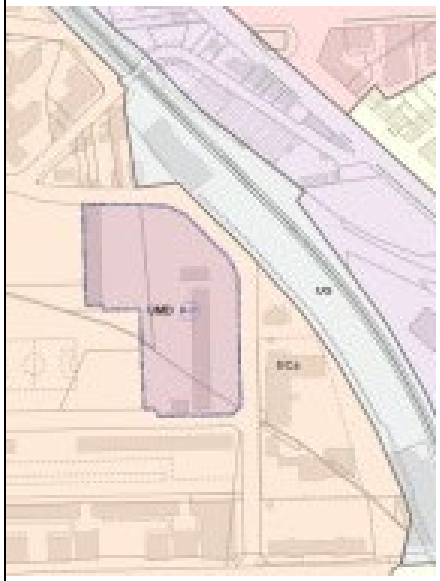
			l'immeuble petit Verlaine.	
Modification du périmètre du PAPAG P20 pour en sortir les trois parcelles en zone UH Parcelles concernées : U0004, U0005, U0006, U0007, U0008, U0009, U0011, U0012, U0013, U0014, U0015, U0165, U0166 Surface initiale = 24667 m²			Ce secteur pavillonnaire ne fait pas partie du projet global d'aménagement du quartier. Il s'agit de ne pas bloquer les évolutions classiques (besoin d'étendre un pavillon pour l'arrivée d'un bébé ou du retour au domicile d'un parent) au sein d'un quartier pavillonnaire en les retirant du PAPAG. Surface après modification = 17129 M²	La Courneuve

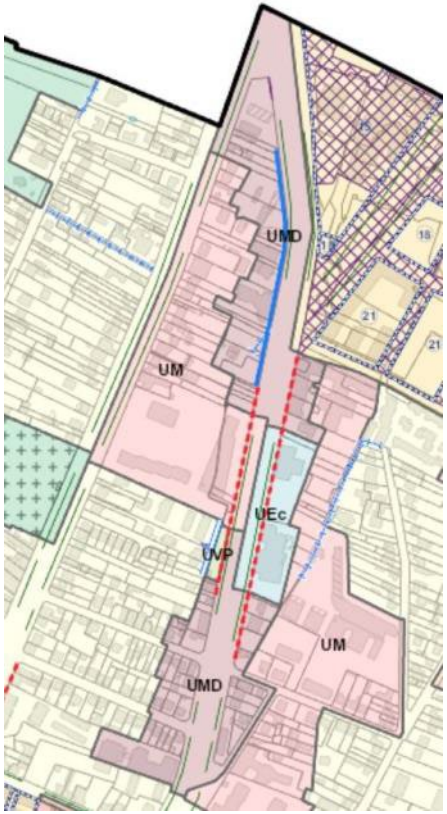
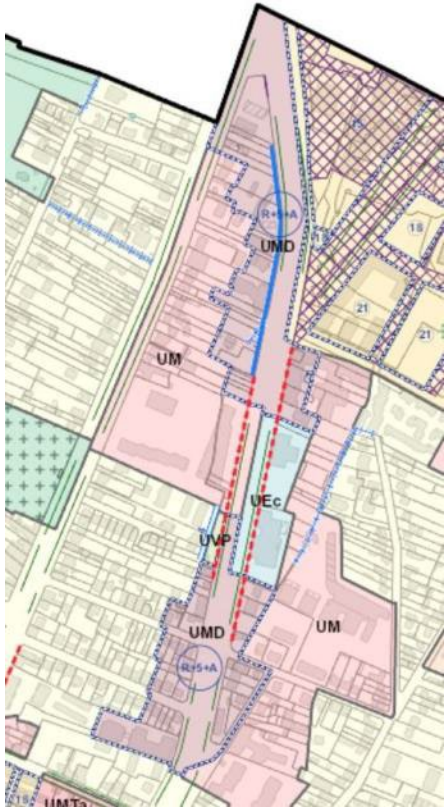
EPINAY-SUR-SEINE				
Supprimer une partie du périmètre de hauteur plafond – Îlot avenue Gabriel Péri / rue de Paris			Il n'y a pas lieu de limiter la hauteur dans l'ensemble de cet îlot mais seulement en façade, le long de l'avenue Gabriel Péri, à l'interface avec les secteurs pavillonnaires. Il s'agit de supprimer la hauteur plafond de 23m et R+5 pour revenir à la règle de hauteur de la zone UM limitée à 20m et R+4 afin de préserver les zones pavillonnaires. Pour cela, un filet de hauteur (hauteur à l'alignement) a été délimité à cet endroit-là (voir ligne ci-après) Les parcelles concernées par le périmètre de hauteur plafond après modification : O0277 – 0323- 0324- 0224- 0301- 0300 – 0278 – 0279 - 0227	Epinay-sur-Seine

Ajouter une hauteur à l'alignement rue Gabriel Péri (O0117 ; O0015 ; O0328 ; O0012 ; O0011 ; O0009 ; O0007)			Limiter la hauteur de façade à R+2 face à une zone pavillonnaire en vue de sa protection en termes de vis-à-vis, de prospects et de perte d'ensoleillement	Epinay-sur-Seine
Ajouter un filet de hauteur (hauteur à l'alignement) rue Béatus (AI0044 ; AI0228 ; AI0191 ; AI0193 ; AI0138 ; AI0195 ; AI0140 ; AI0197 ; AI0224 ; AI0225 ; AI0201 ; AI0221 ; AI0239 ; AI0240)			Limiter la hauteur de façade à R+2 face à une zone pavillonnaire en vue de sa protection en termes de vis-à-vis, de prospects et de perte d'ensoleillement	Epinay-sur-Seine

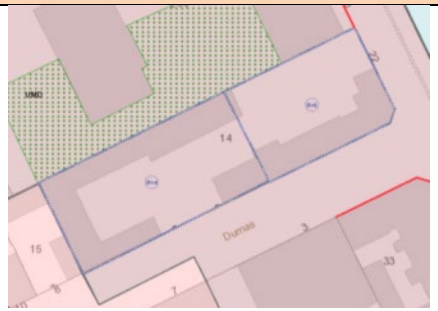
Création périmètre de hauteur plafond route de Saint-Leu - rue de l'Europe (BD0161 ; BD164 ; BD0091 ; BD0163 ; BD0097 ; BD0160 ; BD0166 ; BD0173)			Créer un périmètre de hauteur plafond R+3+Attique afin de contraindre la hauteur pour une meilleure insertion des futures constructions dans son environnement Majoritairement pavillonnaire. Il s'agit de protéger ces secteurs pavillonnaires en assurant des hauteurs plafond permettant une transition douce entre les secteurs pavillonnaires où les hauteurs sont peu élevées et les secteurs UC où les constructions peuvent atteindre 23 m	Epinay-sur-Seine
Création d'un PAPAG –Secteur de la Briche (AN0006 ; AN0007 ; AN0008 (Épinay-sur-Seine) / AF0101 ; AF0100 ; AF0002 ; AF0061 ; AF0060 ; AE0002)(Saint-Denis)			Secteur d'activité potentiellement mutable (la destination reste en attente des avancées des études sur le secteur) à proximité des bords de Seine et du fort de la Briche, secteur repéré au titre de l'OAP environnement Santé et de l'OAP de la Briche Les élus souhaitent réfléchir à un aménagement plus en adéquation avec les orientations de ces deux OAP	Epinay-sur-Seine / Saint-Denis

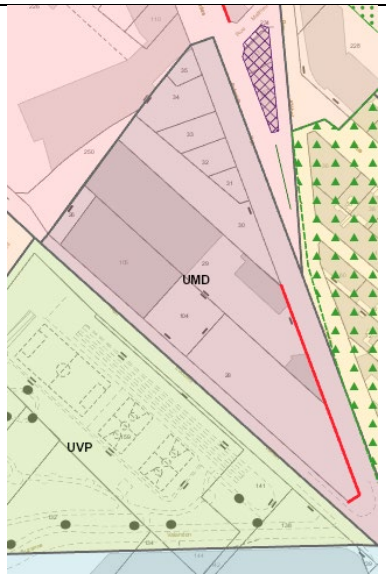
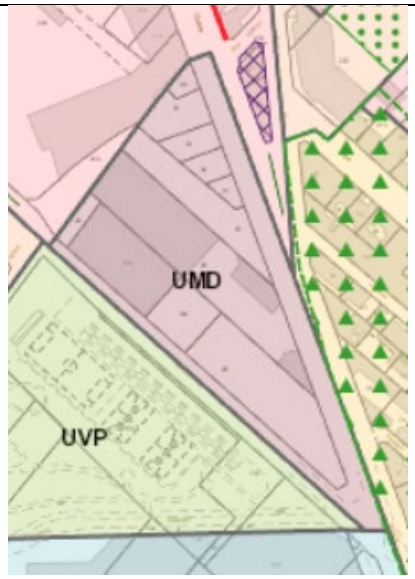
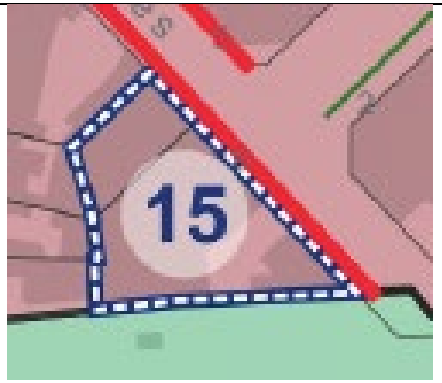
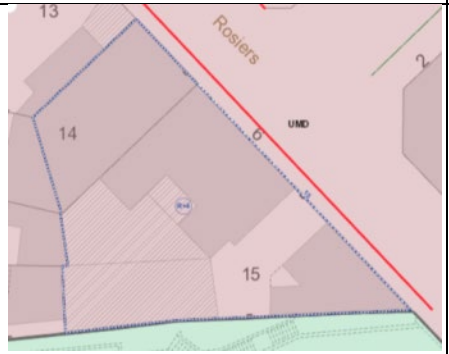
			notamment en imposant plus de sols perméables et de végétalisation pour faire le lien entre les berges et le fort.	
Délimitation d'un périmètre de hauteur plafond à R+7 (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)			Le Projet NPNRU du quartier d'Orgemont comprend la construction de 1 750 logements autour de la création d'un mail et d'un vaste parc public. Ce projet ne correspond pas aux règles de la zone UCa, notamment en termes d'implantation des constructions, de hauteur et de nature en ville. La densité du projet implique un classement en zone UMD de l'ensemble du secteur du projet NPNRU. Au regard du calendrier prévisionnel du projet, il ne semble pas nécessaire de modifier le classement sur l'ensemble du secteur dès la première modification du PLUi. Seuls les secteurs Nord Marseille et le lot 6a font l'objet d'une modification de classement de manière à retravailler le projet de façon plus contemporaine qu'avec les règles de la zone UCa issues du	

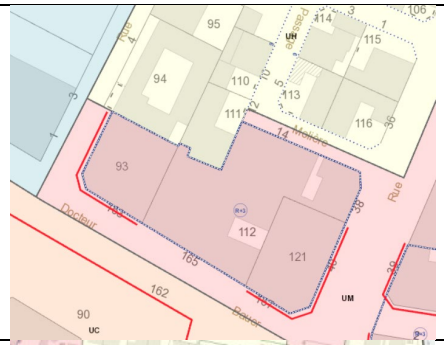
			PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre, notamment grâce au périmètre de hauteur plafond qui permet d'appliquer la hauteur maximale sur la totalité du périmètre et non pas uniquement sur rue.

PIERREFITTE-SUR-SEINE				
Délimitation d'un périmètre de hauteur plafond sur les secteurs classés en UMD le long du boulevard Mermoz			Les secteurs classés en zone UMD le long du boulevard Mermoz sont situé le long d'un axe bordé par un tissu urbain dense constitué à la fois de petits immeubles et d'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'encadrer la hauteur (R+5+A au lieu des R+7 max autorisées par le règlement) des nouvelles constructions afin d'améliorer leur insertion urbaine et paysagère.	Pierrefitte-sur-Seine

Suppression du périmètre de maintien de l'activité 70-78 avenue Lénine Z0056 ; Z0057 ; Z0058			Il s'agit de permettre le développement d'un projet mixte de logements et de maison de santé pour l'accueil d'enfants porteurs de handicap. Le périmètre de maintien de l'activité exige la préservation de 70% de l'activité existante, ce qui ne permet pas la réalisation du projet.	Pierrefitte-sur-Seine
Suppression d'une partie du linéaire commercial – Avenue Sacco et Vanzetti			Le règlement des zones UP 19-1 et UP 19-2 n'autorise aucune destination d'activités prévues par la délimitation d'un linéaire commercial (artisanat, restauration, activités avec accueil de clientèle) excepté les équipements publics. Or, il n'y a aucun projet d'installation d'équipement public aux rez-de-chaussée des futures constructions le long de l'avenue Sacco et Vanzetti entre la limite communale avec Saint-Denis et la Villa des	Pierrefitte-sur-Seine

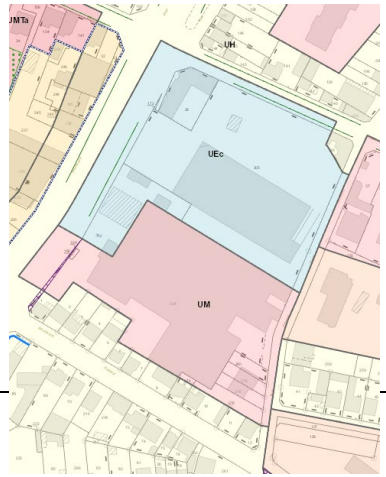
			Joncherolles. En revanche, des locaux commerciaux ont bien été aménagés au rez-de-chaussée des constructions situées à l'angle de l'avenue Sacco et Vanzetti	
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Supprimer le linéaire commercial + supprimer le périmètre de maintien de l'activité – 22 rue Glarner (parcelle Q0014) et ajout de périmètre de hauteur plafond à R+5 sur une profondeur de 16m50 à partir de la rue Glarner			Cette parcelle (Q0014) est fléchée pour accueillir une résidence conventionnée du type maison de repos/jeunes travailleurs et les deux prescriptions graphiques inscrites sur celle-ci (linéaire commerciale et périmètre de maintien de l'activité) ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il convient donc de les supprimer. La fixation de hauteurs plafond au document graphique permettra d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant	Saint-Ouen-sur-Seine

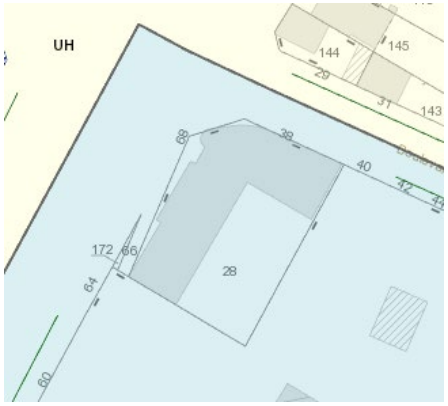
Supprimer le linéaire commercial 54 Schmidt			La Commune souhaite le développement d'un projet avec un rez-de-chaussée non commercial afin de ne pas implanter un commerce isolé, à distance des pôles commerciaux à renforcer, conformément aux dispositions de l'OAP Commerce et Artisanat qui privilégie certains poles où développer le commerce.	Saint-Ouen-sur-Seine
Traduire une hauteur plafond en nombre de niveaux			La commune souhaite traduire les hauteurs plafonds en nombre de niveaux pour le 6 rue des Rosiers et le 165 rue du DR Bauer. Il s'agit de modifier la prescription graphique en passant d'une hauteur plafond exprimée en mètres (15/13) à une hauteur plafond exprimée en niveau R+4/R+3	Saint-Ouen-sur-Seine

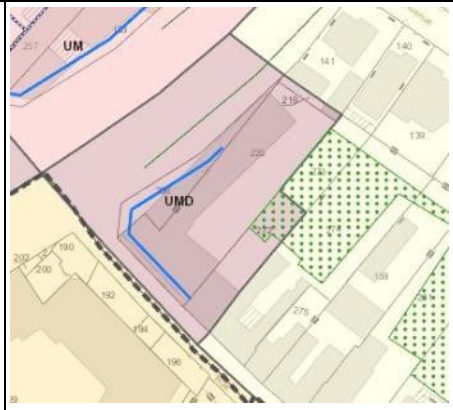
				
Suppression du périmètre de hauteur plafond sur les secteurs UH, UC et UM et suppression des filets de hauteur _ rue des graviers Parcelles concernées : AS 0183- 0184- 0169- 0158- 0157-0126- 0117-0116-0115- 0114-0113-0112- 0111-0110-0109- 0108-0107-0106- 0105-0104-0103- 0102-0101-0100- 0099-0098-0097- 0096-0087-0084- 0083-0082-0081- 0080-0079-0078-			Il s'agit ici de faire primer les règles du zonage UH qui est plus contraignant que les règles graphiques inscrites lors de l'approbation. Cela permet ainsi de mettre en cohérence le document graphique avec le tissu existant et les évolutions souhaitées par les collectivités à savoir la préservation des secteurs pavillonnaires. La suppression sur les zonages UM et UC permettra également d'appliquer les règles spécifiques en limite de zonage UH veillant ainsi à la préservation du tissu pavillonnaire.	Saint-Ouen-sur-Seine

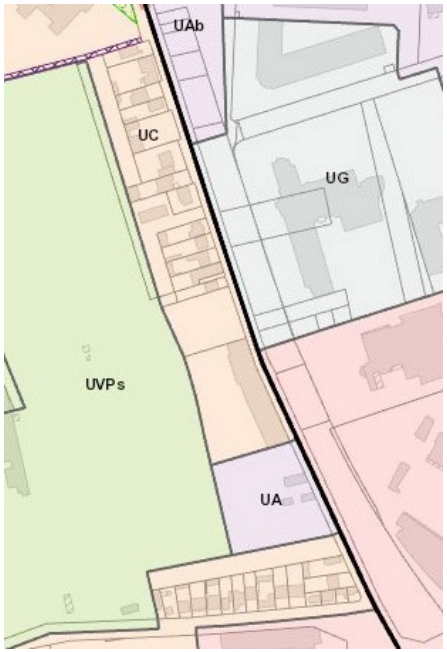
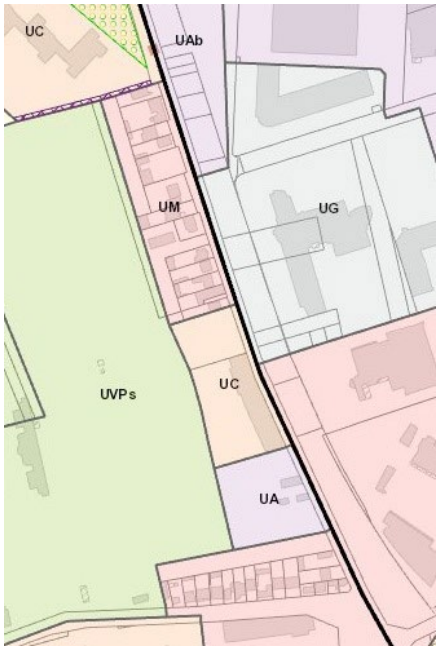
0077-0076-0044-0043-0042-0035-0033-0022				
Création d'un Espace Boisé Protégé EVP – 71 rue Arago Parcelle concernée P0254			L'inscription de l'EVP sur l'espace vert crée permet une protection accrue de cet espace. Il s'agit ici de sanctuariser les espaces verts.	Saint-Ouen-sur-Seine

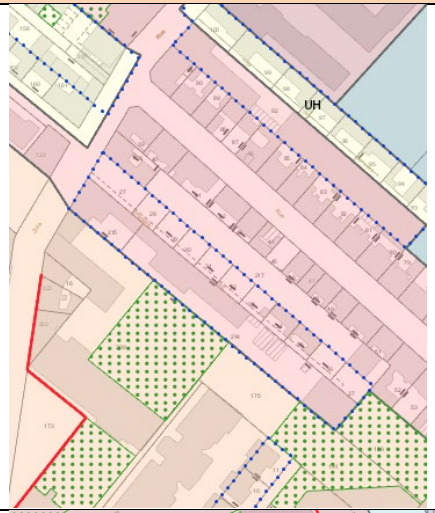
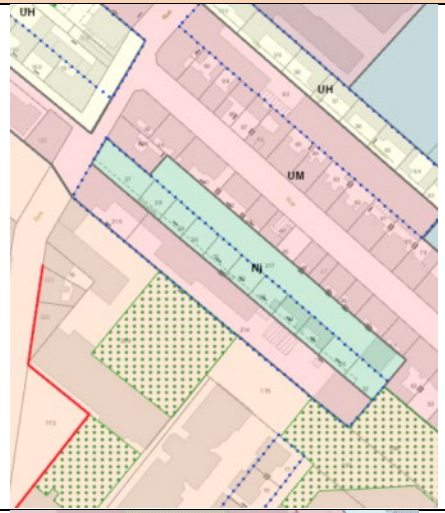
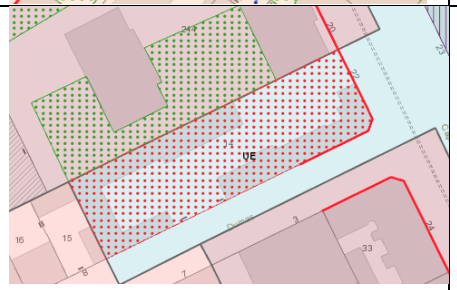
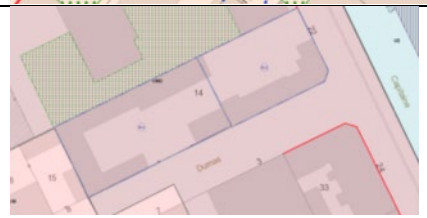
2.3.4 Pour les modifications de zonages

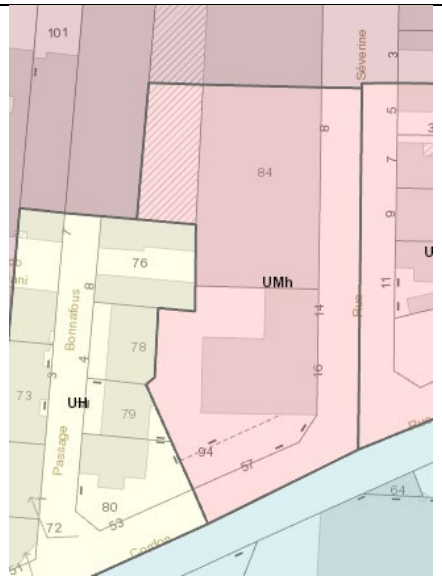
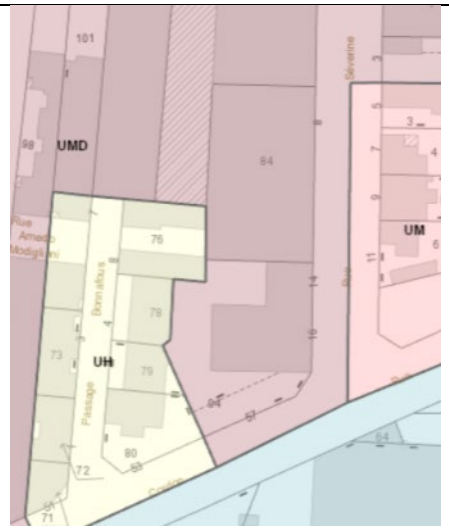
Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
PIERREFITTE-SUR-SEINE				
zonage UM vers UE boulevard Jean Mermoz K0304 ; K0001 ; K0168, K0169 zonage UM vers UH 34 rue Etienne Dolet K272, 274, 276, 278, 280			Permettre l'installation d'une entreprise de blanchisserie sur le territoire en cohérence avec l'axe 3 du PADD Le zonage UM inscrit sur la parcelle ne permet pas l'installation de cette activité raison pour laquelle le zonage UE est proposé (afin de faire également une continuité avec le zonage contigue)	Pierrefitte-sur-Seine

			Les parcelles restantes sont remises en zone UH car elles sont concernées par des constructions type pavillons et que la commune entend protéger son tissu pavillonnaire au maximum.	
Zonage UEc vers UM 68, boulevard Mermoz K0028			La parcelle est classée en zone UEc mais n'accueille aucune activité économique. Actuellement, la parcelle est vide suite à la démolition d'un immeuble non achevé. Il s'agit de permettre la réalisation d'un projet d'équipement public (unité éducative en milieu ouvert) en rez-de-chaussée et de logements sociaux à l'étage. Ce projet est porté par le ministère de la Justice, propriétaire de cette parcelle.	Pierrefitte-sur-Seine
Passage de la zone UH à la zone UM Angle Gallieni – De Gaulle – République C0200 ; C0102 ;			Certaines parcelles à l'angle Gallieni - De Gaulle - République accueillent des constructions pavillonnaires peu qualitatives. Ces parcelles pourraient accueillir de nouvelles constructions de logements collectifs pour tenir l'angle et	Pierrefitte-sur-Seine

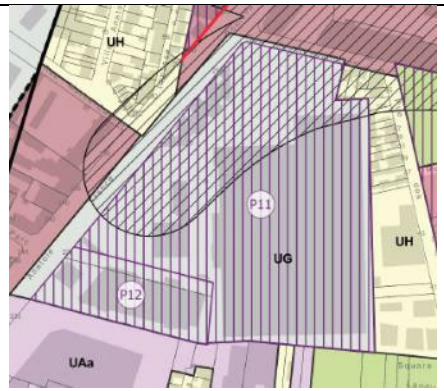
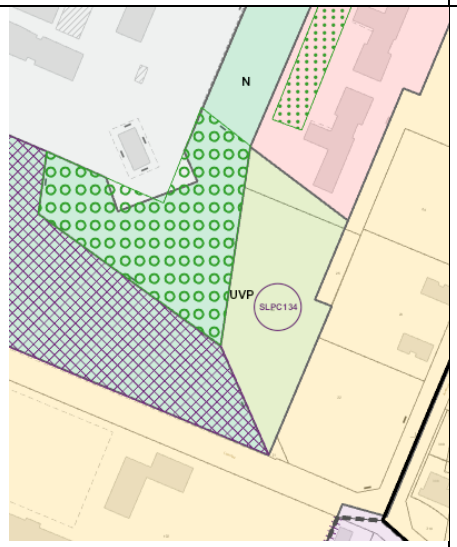
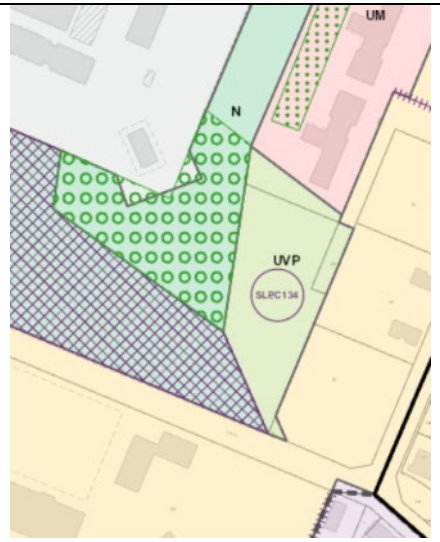
C0112 ; C0193 ; C0194 ; C0211 ; C0212 ; C0103 ; C0100 ; C0101 ; C011 ; C099 ; C0221 ; C0222 ; C0218 ; C0219 ; C0096 ; L0188 ; L0048 ; L0052 ; L0051 ; L0186 ; L0187			marquer la transition entre les immeubles et le tissu pavillonnaire.	
Zonage UH vers UM 21-25 rue Guéroux P0274 ; P0275 ; P0159			Ces parcelles sont occupées par des maisons de ville dégradées et la commune souhaite les voir muter vers du petit collectif en limite d'une zone UMD plus dense afin de créer une réelle transition urbaine.	Pierrefitte-sur-Seine

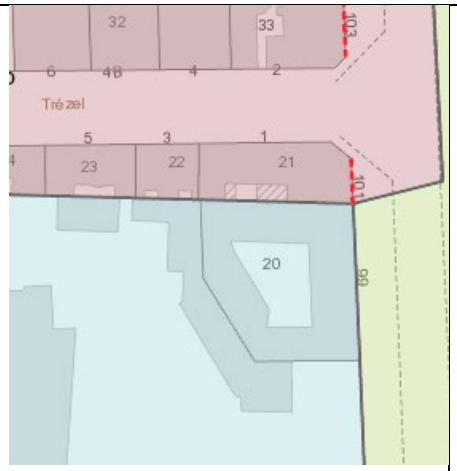
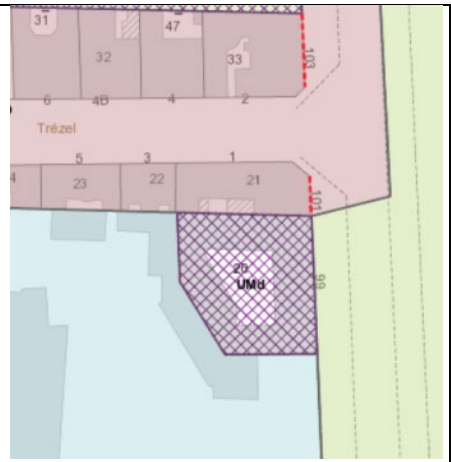
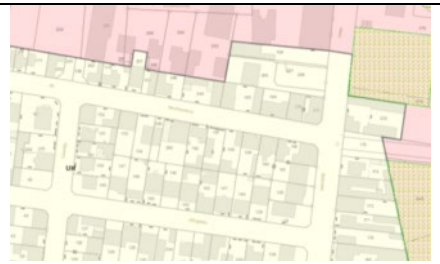
Zonage UC vers UM Rue d'Amiens AJ0071 ; AJ0088 ; AJ0079 ; AJ0002 ; AJ0004 ; AJ009 ; AJ0010 ; AJ0003 ; AJ0014 ; AJ0087 ; AJ0086 ; AJ0005 ; AJ0072 ; AJ0001 ; AJ0011 ; AJ0089 ; AJ0056 ; AJ0043 ; AJ0041 ; AJ0057 ; AJ0076 ; AJ0077 ; AJ0046 ; AJ0044 ; AJ0045 ; AJ0049 ; AJ0048 ;			Ces deux secteurs situés le long de la rue d'Amiens sont occupés par un tissu pavillonnaire peu qualitatif susceptible de connaître des mutations futures. Le classement en zone UC – secteurs de grands ensembles résidentiels -semble peu adapté aux formes urbaines attendues. La commune souhaite que ces parcelles réintègrent un zonage permettant des constructions mixte avec une hauteur limitée (R+4)	Pierrefitte-sur-Seine

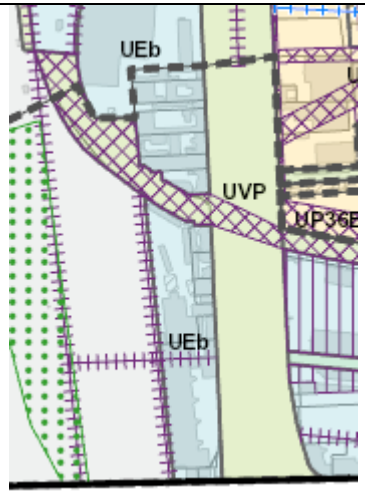
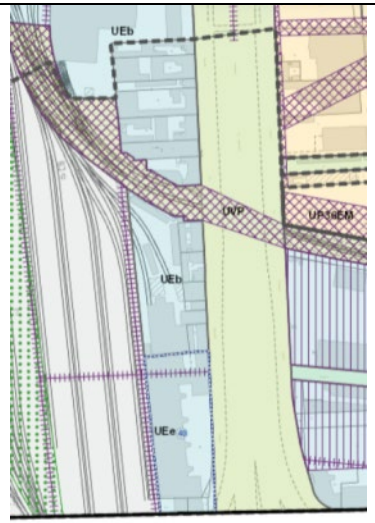
SAINT-OUEN-SUR-SEINE				
Passage du jardin de l'impasse juif en zone UM en zone NJ (Y0027-0028-0029-0030-0031-0032-0033-0034-0035-0036-0037-0217)			Pérennisation d'un jardin partagé existant	Saint-Ouen-sur-Seine
zonage UE vers (Q0014) UMD – rue Glarner			Projet de résidence type maison de repos ou jeunes travailleurs	Saint-Ouen-sur-Seine

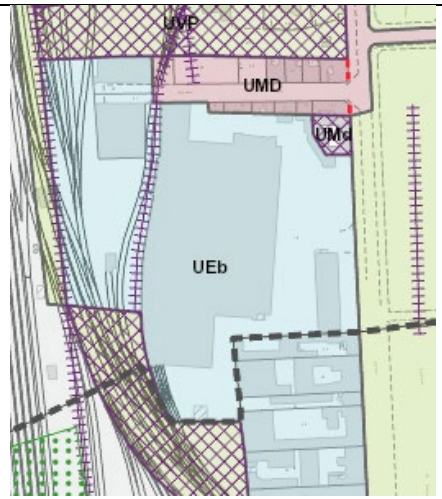
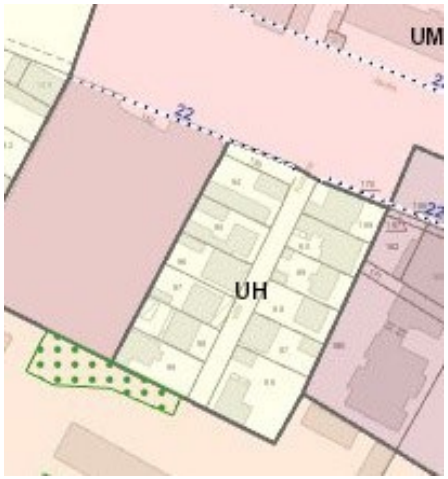
zonage UMh vers UMD – rue Séverine (AN0084 et AN0094)			Correction d'une erreur. Le zonage UMD était inscrit au document graphique au moment de l'arrêt du PLUi en mars 2019. Il s'agit de locaux commerciaux que la ville souhaite voir évoluer en zonage mixte afin de permettre la construction de logements et d'hébergement. Suite à l'enquête publique, les parcelles AN0094 / AN0084/ AN0085 / AN0093 / AN0086 sont passées en zonage UM et une hauteur plafond est instaurée sur la rue du Landy et l'angle de la rue Severine (périmètre de hauteur plafond R+7)	Saint-Ouen-sur-Seine

SAINT-DENIS				
Passage du zonage UG vers UMd – parcelle BQ0029- 21 rue ampère			Deux zonages ont été inscrits par erreur sur la même parcelle BQ29 du fait du découpage parcellaire particulier. La majorité de la parcelle étant en zone UMd, le reliquat est passé dans lemême zonage pour une meilleure lecture du document de zonage et pour coller à la destination effective des constructions actuelles et futures.	Saint Denis

Passage du zonage UG vers UA – parcelles BS 0083 et 85 – 229 boulevard Anatole France			La zone UG a été étendue sur la totalité de la surface des PAPAG 11 et 12 par erreur. Les deux parcelles mentionnées ci avant n'ont pas vocation à être inscrite en UG et il convient de les remettre dans le zonage effectif des constructions présentes sur le site à savoir UAa, zone inscrite sur la majorité de l'unité foncière du constructeur Neubauer. Cela permet de mettre en cohérence le zonage avec l'activité réelle qui s'exerce sur la parcelle	Saint Denis
Fort de l'Est zonage UP33M vers UVP- étendre sur la parcelle AX0025			Mettre en cohérence le zonage avec le projet de parc (valorisation des espaces verts existants et à créer)	Saint-Denis

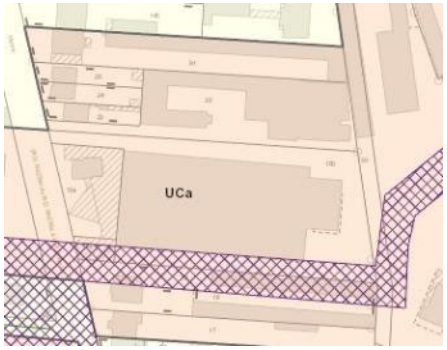
Passage en zonage UMd (99 avenue du président Wilson)			L'ambition de la commune est la réalisation de logements sociaux sur cette parcelle (concrétisé par la création d'un ER LS 100%). Pour que ce projet soit possible il faut donc autoriser la construction de logements sur cette parcelle (CO0020)	Saint-Denis
passage de parcelles de la zone UM à UH – rue de montmorency (G251/249/250/174/257/172/246/244/165/164/294/293/295/296/291/168 et J232/175)			Les parcelles qui ont été inscrites en zone UM sont actuellement occupées par des pavillons individuels et la commune souhaite les protéger plutôt que de permettre la mutation de celle-ci. Le passage en zone UH permettra ainsi d'inscrire le caractère pavillonnaire de ces parcelles et de le maintenir	Saint-Denis

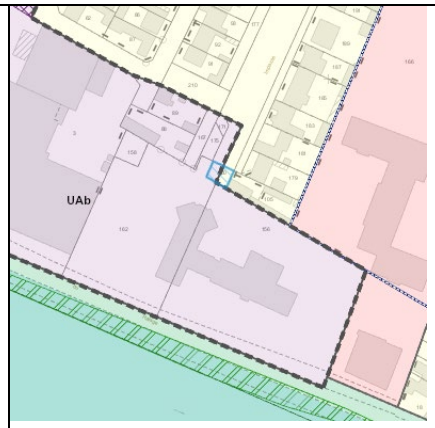
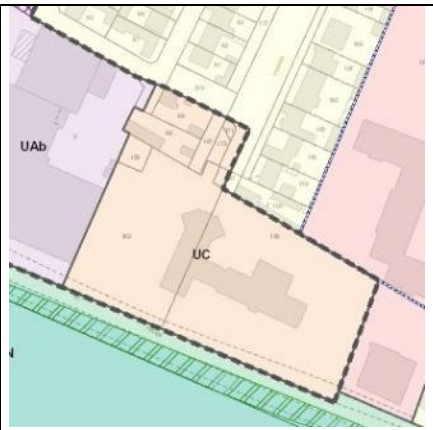
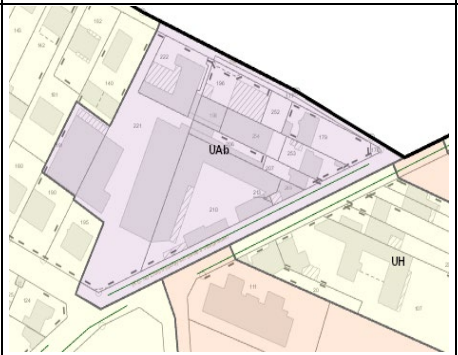
30 rue du Bailly – passage du zonage UMD vers UEb (CK0001, CK0002)			La commune ne souhaite pas permettre la reconstruction de logements dans ce secteur et préfère voir émerger des projets d'activité et bureaux mixtes.	Saint-Denis
Dock des alcool- passage d'UEb vers UEe (enseignement possible)			Permettre plus de mixité dans le programme qui est en cours de définition.	Saint-Denis

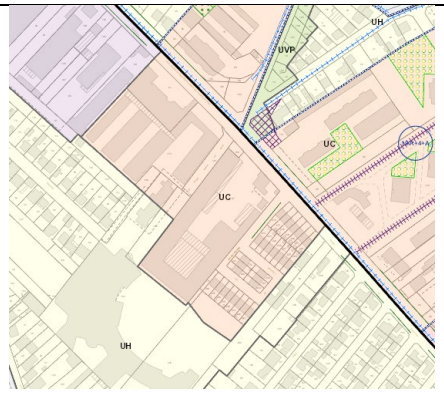
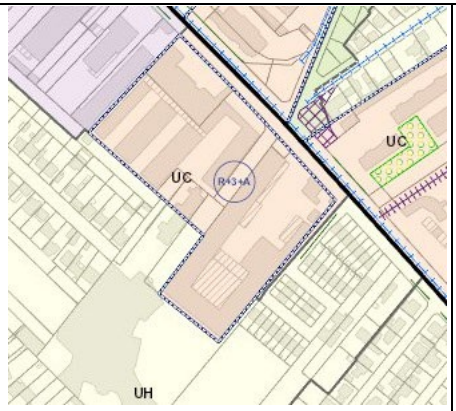
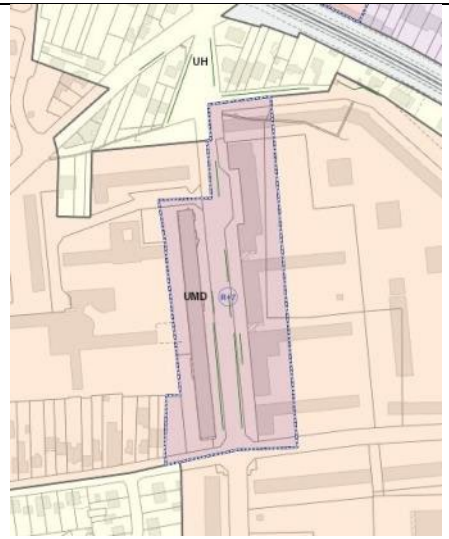
Passage de UE à UMd - Secteur Chenue – Ouest Wilson Parcelle : CO0020			Le passage du zonage UE vers UMd est demandé par la commune qui souhaite réaliser un projet de réhabilitation de logement sur cette parcelle. Cela n'est pas possible en zone UE, il faut donc inscrire un zonage qui l'autorise, en cohérence avec le tissu environnant.	Saint-Denis
LA COURNEUVE				
Zonage UMD vers UH Villa Fontaine (AN 0086 ; AN0087 AN0088 ; AN0089, AB0090 ; AN0094 AN0095 ; AN0096 AN0097 ; AN0098, AN0099 ; AN0150, AN0169 ; AN0170)			La Villa fontaine est classée en zone UH car la commune n'a pas la volonté de voir muter ce secteur. Cela va dans le sens de la protection des zones pavillonnaires sur le territoire.	La Courneuve

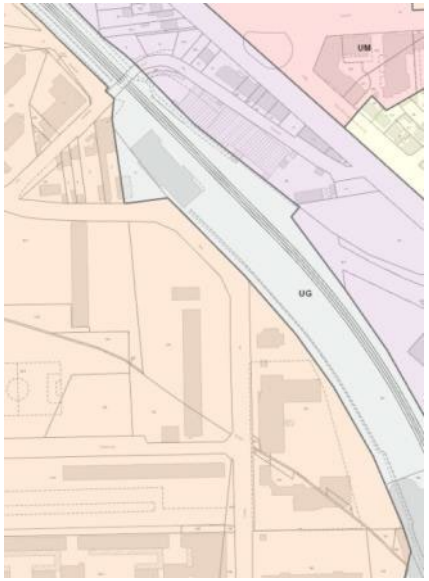
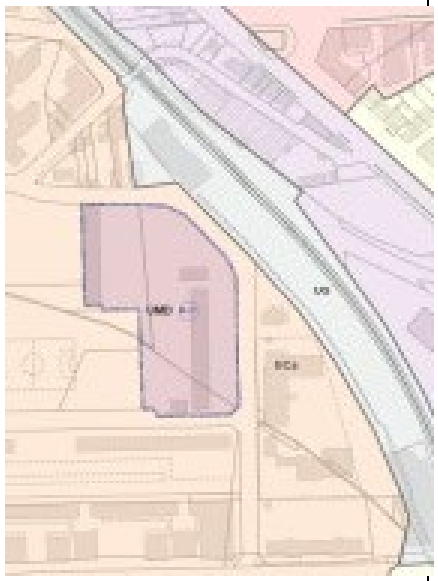
Zonage UMD et UH vers UVP Classer le square Jean Jaurès et l'espace public du 106 avenue Jean Jaurès en zone UVP (AP0235, AP0229, AP0250)			Mettre le zonage en cohérence avec l'occupation actuelle du square et de l'espace vert, ceux-ci ayant été crées après l'approbation du PLUi	La Courneuve
Zonage UMD et UVP sur le square Maria Montessori existant (AV0191 ; AV0240 AV0242)			Zoner le parc existant dans le zonage qui correspond : zone UVP pour les parcs et jardins du territoire Cela permet d'ajouter une protection supplémentaire au parc car ce zonage ne pourra plus être modifié que par une procédure de révision.	La Courneuve

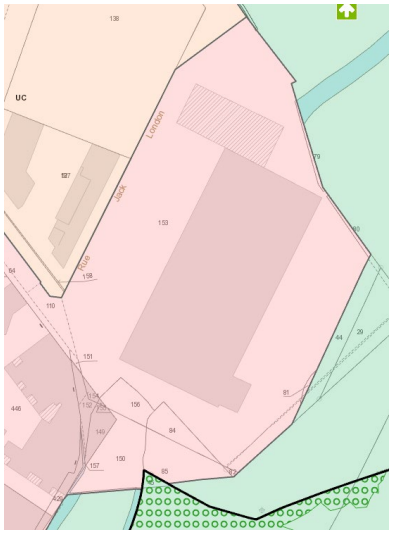
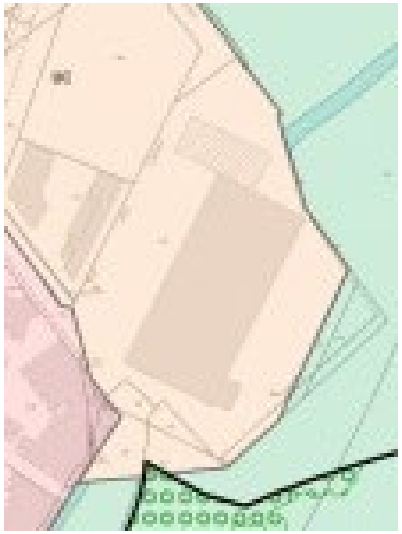
Zonage UP31 vers UVP Classement du square Jollois en zone UVP suite au projet de démolition / reconstruction du collège qui libère 4000 m^2 pour étendre le square.			Prise en compte de l'emprise du square pour une meilleure protection de l'espace vert.	La Courneuve
Zonage UA vers UH de trois parcelles adressées 90-92 rue de la Convention (U0135 ; U0134, U00003)			Il s'agit de parcelles pavillonnaires qui n'ont pas vocation à muter vers l'activité économique. Une des parcelles est occupée par une maison d'un intérêt patrimonial que la commune souhaite protéger. La première étape de protection est le changement de classement de la zone UA vers la zone UH.	La Courneuve

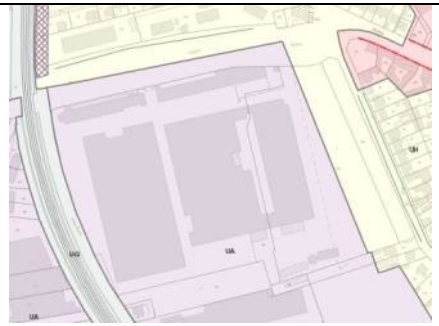
EPINAY-SUR-SEINE				
Zonage UH vers UCa (AY0091 ; AY0025 ; AY0024 ; AY0023 ; AY0022 ; AY0124 ; AY0122 ; AY0150 ; AY0019 ; AY0018 ; AY0017 ; AY0109)			Modification du zonage UCa dans le cadre du projet NPNRU La source-Les Presles. Le périmètre du projet de NPNRU est principalement classé en zone UCa au PLUi, excepté quelques parcelles résiduelles classées en zone UH. La modification du classement de ces parcelles de la zone UH vers la zone UCa vise à mettre le plan de zonage du PLUi en cohérence avec le projet NPNRU qui comprend la démolition-reconstruction de logements collectifs. Il s'agit d'un projet d'intérêt collectif qui fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique lorsque le projet sera finalisé (il n'était pas suffisamment avancé au moment de l'élaboration du PLUI pour qu'il puisse être transcrit dans le document de zonage)Seules 3 parcelles pavillonnaires sont concernées.	Epinay-sur-Seine

zonage UAb vers UC Villa Charles (AK0162, AK0160, AK0156, AK0171, AK0175, AK0167, AK0088, AK0089, AK0158)			Permettre le développement de logements en accession et d'une résidence senior sur une parcelle qui ne sera plus occupée par des activités économiques, l'entreprise est toujours présente mais souhaite se localiser ailleurs.	Epinay-sur-Seine
Zonage UAb vers UC Avenue Jean Jaurès (L0221, L0222, L0196, L0198, L0177, L0252, L0179, L0178, L0254, L0253, L0206, L020, L0249, L0213, L0210)			Site Mokarex :, **Classement** de la parcelle en zone UC pour permettre le développement d'un projet de logements sur un ancien site industrielle. Le site est inséré dans un secteur d'habitat pavillonnaire. Les règles applicables à toutes les parcelles en limite de zone UH, notamment le prospect de H = L, permettra d'assurer la transition urbaine entre les pavillons et les futures constructions de logements	Epinay-sur-Seine

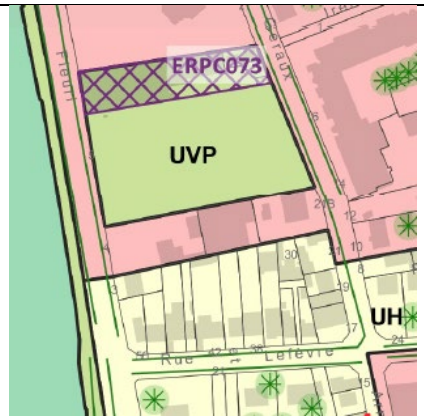
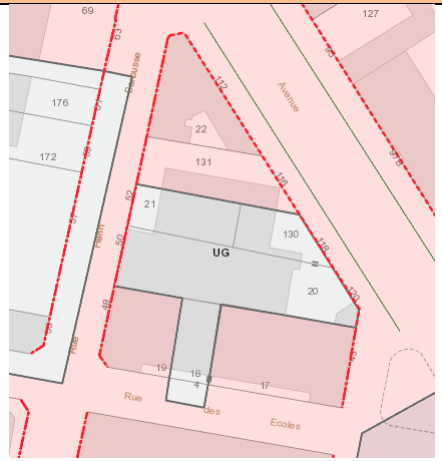
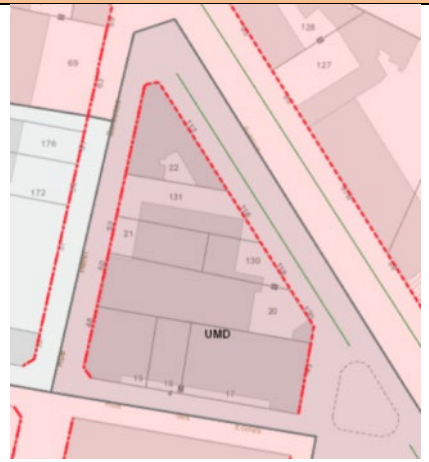
zonage UC vers UH (BE0216 à BE0243, BD0171) Rue de l'Europe			Préserver ce secteur pavillonnaire qui présente des qualités architecturales et urbaines	Epinay-sur-Seine
Zonage UC vers UMD - rue de Marseille (T0156, T0187, T0168, T0184, T0185, T0195, T0181, T0182, T0183, T0205, T0162, R0179, X0167, X0207)			Le Projet NPNRU du quartier d'Orgemont comprend la construction de 1 750 logements autour de la création d'un mail et d'un vaste parc public. Ce projet ne correspond pas aux règles de la zone UCa, notamment en termes d'implantation des constructions, de hauteur et de nature en ville. La densité du projet implique un classement en zone UMD de l'ensemble du secteur du projet NPNRU. Au regard du calendrier prévisionnel du projet, il ne semble pas nécessaire de modifier le classement sur l'ensemble du secteur dès la première modification du PLUi. Seuls les	Epinay-sur-Seine

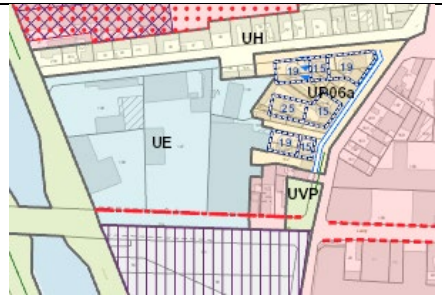
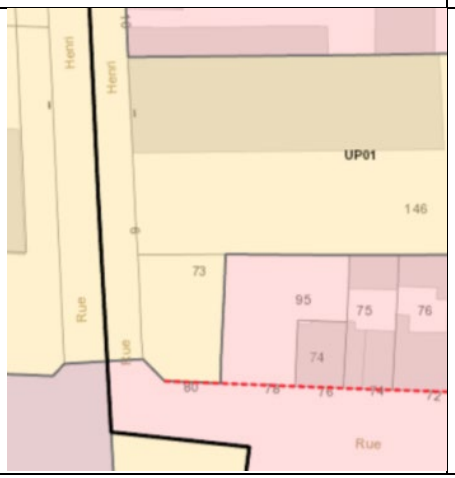
			secteurs Nord Marseille et le lot 6a font l'objet d'une modification de classement de manière à retravailler le projet de façon plus contemporaine qu'avec les règles de la zone UCa issues du PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce changement de zone augmente les obligations de pleine terre dans la mesure où il permet de construire plus haut et de dégager de l'espace au sol.	

STAINS				
Zonage UM vers UC rue du Moulin neuf rue Jack London U0084 ; U0085 ; U0150 ; U0153 ; U0156			Il s'agit d'un projet de logements collectifs sociaux. Le changement de zonage vise à permettre au projet en frange du parc Georges Valbon de monter plus haut afin d'ouvrir des percées paysagères et des vues vers le parc et pour plus de logements. La hauteur maximum prévue à l'heure actuelle pour les constructions le long du parc est R+4 niveaux.	Stains

zonage UH vers UA et de la zone UA vers la zone UAe – ZAE Gambetta (K0297, K0296, K0295).			Perspective de mutation de la ZAE Gambetta, le maintien du zonage pavillonnaire viendrait contraindre de manière importante les perspectives d'aménagement Ce secteur identifié au titre du patrimoine (fiche patrimoniale document 4.1.3), est susceptible d'accueillir des projets d'activités comprenant une partie de formation. Or, en zone UA, cela est interdit. Une partie de la parcelle K0296 et K0296 sont classées en zone UH alors qu'elles font partie de la ZAE Gambetta.	Stains

L'ILE-SAINT-DENIS				
parcelles UH vers UM (F137 et F138)) – 20 quai de la marine			Cette parcelle est mitoyenne du périmètre d'études lancée sur le centre-ville. Le passage en zone UM permettra d'envisager la mutation de cette parcelle en lien avec l'aménagement du centre-ville.	Ile-Saint-Denis
passage de parcelles de la zone UM vers zone UH – rue du bocage (J0111; J0055;J0073;J0064; J0098;J0041;J0040; J0038;J0039;K0100; K0098)			Les parcelles qui ont été inscrites en zone UM sont actuellement occupées par des pavillons individuels et la commune souhaite les protéger plutôt que de permettre la mutation de celle-ci. Le passage en zone UH permettra ainsi d'inscrire le caractère pavillonnaire de ces parcelles et de le maintenir.	Ile-Saint-Denis

Passage des parcelles de la zone UM vers la zone UH (G41/G52/G53) – quai du saule fleuri			Le zonage UH correspond mieux à la typologie des constructions de ces trois parcelles qui abritent des pavillons.	Ile-Saint-Denis
AUBERVILLIERS				
Passage de parcelles des zones UM et UG vers le secteur UMd (BD022, BD0131, BD021, BD130, BD020, BD019, BD018 et BD017)			Le bâtiment sis 116-120 avenue de la République sera sans affectation à la fin des travaux de restructuration de l'hôpital de la Roseraie. Le propriétaire n'envisage pas de le démolir mais de le restructurer potentiellement en hôtel. Deux parcelles composant le terrain d'assiette du projet sont incluses en zone UM. Il s'agit des parcelles BD 19 et BD 131 sises 116 avenue de la République et 48 rue Henri Barbusse. L'extension de la UMD à l'unité foncière de la Roseraie avenue de la République / rue Barbusse permettra la réalisation	Aubervilliers

			d'un hôtel.	
Passage de parcelles de la zone UE vers la zone UM (H0199, H0148, H0147, H0149 et H0144)			Ce changement de zonage permettra une évolution du site, en cohérence avec les projets avoisinants (logements).	Aubervilliers
Passage de la zone UM vers UP01 – parcelle G0073 – 80 rue du Landy			La parcelle G0073 a été inscrite en zone UM alors qu'elle appartient au Projet de renouvellement Urbain Cristino garcia, pour lequel le zonage UP01 a été créé. Il s'agit du zonage mitoyen à la zone UM. Il y a eu une erreur lors du tracé des deux zones dans ce secteur.	Aubervilliers

2.3.5 Mise en cohérence des autres documents graphiques suite aux modifications de zonage

Les modifications de zonage présentées ci-dessous imposent de modifier certaines cartes règlementaires. En effet, certaines cartes sont liées au zonage inscrit dans le document graphique du PLUi.

La **carte 4-2-6 Plan des périmètres de mixité sociale** présente les périmètres où l'obligation de réaliser des logements sociaux s'applique en fonction des seuils prévus par le règlement écrit (projet de logement de plus de 7000m²) Le passage de certains secteurs d'un zonage où le logement est autorisé à un autre où il ne l'est pas conduit nécessairement à redessiner ces périmètres de mixité sociale. L'inverse s'applique également dans le cadre de ces modifications lorsque l'on passe d'un zonage où l'habitation n'était pas autorisé vers un zonage où cette destination est permise

La **carte 4-2-7 Plan des secteurs de servitude de taille minimale de logement** présente dans les zones où le logement est autorisé, les secteurs où la taille des logements est régie par les seuils prévus dans le règlement écrit. Comme pour la carte 4-2-6, le passage d'un secteur vers un zonage où le logement est autorisé ou interdit conduit à faire évoluer cette carte afin qu'elle soit en cohérence avec le nouveau zonage et que la servitude puisse être appliquée de façon uniforme sur le territoire.

2.3.6 Mise à jour du Plan de zonage pluvial

Lors de l'élaboration du PLUi, il a été décidé d'intégrer les éléments constitutifs du dossier de plan de zonage pluvial alors que celui-ci n'avait pas encore fait l'objet de l'enquête publique prévue par le code de l'environnement. L'EPT souhaitait afficher son ambition en matière de zonage pluvial et habituer le pétitionnaire à s'y reporter.

Suite à l'enquête publique relative au Plan de zonage pluvial de l'EPT Plaine Commune, quelques éléments ont été modifiés à la marge. Il convient néanmoins de les intégrer dans le PLUi tels qu'ils ont été approuvés par la délibération du conseil de territoire du 25 mai 2021.

Il convient donc de mettre à jour ce plan afin d'assurer la bonne information de la population et de permettre une instruction simple et lisible pour les services instructeurs.

2.3.7 Mise en cohérence des données du rapport de présentation avec les modifications engendrées par la procédure de modification N°1

Zone / secteur	Description	Superficie (Ha)	Pourcent.	Superficie (Ha) après modification	Pourcent. après modification	Evolution en hectares
Zones U (total)	Zones urbaines	3952	82,8 %	3936	83%	-16
UMD	Mixte dense	408	8,5 %	383	8,1%	-25
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,6 %	121	2,6%	0
UM	Mixte	517	10,9 %	524	11,1%	+7
UC	Habitat collectif	410	8,6 %	411	8,6 %	+1
UH	Pavillonnaire	624	13,1 %	626	13,2 %	+2
UE	Economique mixte	166	3,4 %	167	3,5 %	+1
UA	Activités	524	11 %	525	11, 1%	+1
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	422	8,8 %	413	8,7 %	-9
UVP	Zone urbaine verte paysagère	240	5 %	247	5,2 %	+7
UP (39 zones)	Zones de projet	520	10,9 %	519	10,9 %	-1
Zone N (total)	Naturelle	795,5	16,7 %	796,5	16,8 %	+1
N	Naturelle	320	6,7 %	320	6.8 %	0
N2000	Natura 2000	301	6,3 %	301	6,3 %	0
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %	120	2,5 %	0
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	46	1,0 %	47	1,0 %	+1
Ns	STECAL	8,5	0,2 %	8,5	0,2 %	0
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %	9	0.2%	0

2.4 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET SERVITUDES DE LOCALISATION (SL)

Le PLUi étant un document évolutif, il est amené à connaitre de nombreuses modifications tout au long de son existence. Notamment, et compte tenu de l'évolution rapide du territoire de l'EPT, concernant les projets d'infrastructures et d'équipements publics qui évoluent constamment ; d'où le nombre importants de modifications d'emplacements réservés et de servitudes de localisation dans cette procédure.

Pour les modifications de surface des emplacements réservés, et de parcelles pour les servitudes de localisation, les principales justifications sont le suivantes :

_- erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUi (mauvaises parcelles inscrites dans les documents, erreur dans les bases de données fournies par les partenaires pour l'inscription de emplacements réserves, parcelles inexistantes….)

- évolution des projets depuis l'approbation du PLUi qui permet d'affiner les besoins en équipements publics et permet de redessiner les servitudes nécessaires à leur réalisation.

2.4.1 Modification de la surface des ER soit par réduction ou par augmentation

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification / Justifications
ERPC149	Voirie	Saint-Denis	Elargissement du trottoir Est de l'avenue du président Wilson entre la voie des magasins généraux et la rue Proudhon	Plaine Commune	986 m²	suppression de la partie de l'ERPC 149 situé au droit de la parcelle CO13 (84 avenue Wilson). L'ER a été inscrit alors que la démolition de l'immeuble était envisagée. Aujourd'hui, elle ne l'est plus et le maintien de l'immeuble ne permettra pas la réalisation de l'ER tel que prévu dans le PLUi. Il convient alors de réduire l'ER pour le retirer de la parcelle CO13. Nouvelle surface = 927 m²
ERCO193	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue des Bateliers et la rue Ardoin (Nord site EDF)	Concédant de la ZAC	3934 m²	Cet emplacement pour le prolongement de la rue Simone Veil est revu suite au compactage d'un poste source RTE. Nouvelle surface = 3985m²
ERC234	Voirie	Stains	Création d'un espace public	Commune	3887 m²	L'ER a été défini par erreur sur la totalité des parcelles alors qu'un emplacement réservé d'une largeur 5m à compter de la voie publique suffit à la réalisation de l'ouvrage prévu. Il convient donc de le réduire. Nouvelle surface = 817m²

2.4.2 Modification de la surface des SL soit par ajout de parcelles ou retrait, ou déplacement

Servitude de localisation concernée	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Parcelles	Modification Justifications
SLPC013	Voirie	Aubervilliers	Nord-sud îlot Réchossière et voies est-ouest entre Quentin et	Plaine Commune	– AS0045 – AS0050 – AS0051 – AU0088 – AP0151 – AP0160 –	Suppression parcelles : AS0045 – AS0050 - AP0218 – AP0219

			SLPC036		AP0218 – AP0219	
SLPC021	Voirie	Aubervilliers	Création d'une liaison entre l'Avenue du Président Roosevelt et le Boulevard Anatole France	Plaine Commune	BF174 – BF179	Ajout des parcelles : J0049, J0050, et J0052. Pour mise en cohérence avec le tracé de la servitude dans le document graphique
SLPC022	Voirie	Aubervilliers	Liaison à travers l'ilot Heurtault - Roosevelt - Schaeffer	Plaine Commune	I : 0056 - 0057 - 0058	Suppression parcelles : I0056 et I 0057 Ajout I0059 et I 0134 Pour mise en cohérence avec le tracé de la servitude sur le document graphique
SLPC023	Voirie	Aubervilliers	Création d'une voie de désenclavement du secteur Emile Dubois Nord	Plaine Commune	AL : 0007 - 0008 - 0144 - 0048 - 0049 - 0080 - 0081 - 0082 - 0083	Suppression parcelles : AL 0007 - 0008 – 0144 Ajout parcelle : AL 0201 Mise en cohérence du tracé avec le projet NPNRU arrêté
SLPC027	Voirie	Aubervilliers	Création d'une voirie entre le boulevard Edouard Vaillant et la rue Alfred Jarry	Plaine Commune	AK0051 - AK0052 - AK0053 AK0054 - AK0240 AK0241- AK0266	Prolonger la SLPC 27 jusqu'à la rue Anatole France à La Courneuve, à travers la cité des Fleurs (allée des marguerites) Modifier l'objet de la SLPC : « Création d'une voirie entre le boulevard Edouard Vaillant et la rue Anatole France ».
SLPC031	Voirie	Aubervilliers	Liaison nord-sud n°02 de désenclavement de la ZAE Pressensé	Plaine Commune	C0001 – C0008 – C0020 – C0021 – C0022 – C0065 - BC0255-BC0070	Ajouter la parcelle C0007 et supprimer la parcelle C0001 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé
SLPC074	Voirie	La Courneuve	Mail paysagé reliant le bd Pasteur au parc Jean Moulin à travers l'ilot KDI	Plaine Commune	X0015 – X0112 – X0099- X0081 – X0022- X0023 – X0024 – X0092	Ajout des parcelles X0014 et X00113 Retrait des parcelles X0023 et X0024 Mise ne cohérence du tracé avec le projet de la ZAC des Six-Routes
SLPC080	Voirie	La Courneuve	Création d'une sente ou voie entre la rue Francis de Pressenssé à	Plaine Commune	AH0012 - AH0011 - AH0136 - AH0102 - AH0010 - AH0009 - AH0147	Ajout des parcelles: AZ0037/AH0103/AZ0038/ AZ0039/AZ0040/1Z0041/AZ0042/AZ0043/AZ0083/AH0116/1H0115/AH0 0114 /AH0013/ AH0209/AZ0080 Pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement de la ZAE.

			Aubervilliers et la sente du Hareng			
SLPC084	Voirie	Pierrefitte-sur-Seine	Prolongement du pont Frida Kahlo	Plaine Commune	R : 110-129-132	Déplacement au centre la parcelle R0129 Retrait de parcelles : R110 et R132
SLPC091	Espace public et espace vert	Pierrefitte-sur-Seine	Création d'un espace vert	Plaine Commune	V0023 - V0024 - V0065	Retrait des parcelles V0023, V0024 et V0065 Ajout des parcelles AB0080, AB0081 et AB0209
SLPC095	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voirie Nord Sud reliant la rue des maraudes et l'avenue Romain Rolland	Plaine Commune	N0188 - N0038 - N0034 - N0035 - N0040	Ajout d'une parcelle : N187
SLPC126	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voie Nord Sud (quartier Franc Moisin)	Plaine Commune	BC0075 -BC0076 - BC0080 - BC0148 - BC0149 - BC0151 - BC0157 - BC0165 - BC0171 - BC0172 - BC0173 - BC0220 - BC0259 - BC0261 - BC0045 - BC0046 - BC0088 - BC0127 - BC0156 - BC0160 - BC0163 - BC0172 - BC0174 - BC0175 - BC0176 - BC0177 - BC0179 - BC0180 - BC0182 - BC0184 - BC0186	Supprimer les parcelles BC0157/BC0080/BC0148/BC0076 pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé
SLPC127	Voirie	Saint-Denis	Création d'une voirie Est-Ouest (quartier Franc Moisin)	Plaine Commune	AY0102 - AY0035 - AY0052 - AY0040 - AY0039 - AZ0002	Pour mise en cohérence du tracé avec le projet d'aménagement du secteur Pressensé : Ajout des parcelles AY0032, BC0136, BC0156, BC0259, BC0260 et BC0261
SLPC162	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85-140-137-143-145-156	Conserver uniquement la parcelle G137 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks

SLPC164	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue Martin Le Vasseur et la Rue Kateb Yacine	Plaine Commune	N0069	Modifier la parcelle concernée par la SL : N0209
SLPC166	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison rue du Landy vers OPHLM	Plaine Commune	D0143	Représentation graphique à ajuster car dépasse de la parcelle D0143
SLPC168	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison vers la rue du Docteur Bauer	Plaine Commune	AM :11-13	Ajout de parcelles : AM0054, AL0143
SLPC169	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85 140 137 143 145 156	Conserver la parcelle G85 et remplacer les autres par les parcelles G25 et G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLPC170	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Liaison Nord-Sud vers le parc des Docks (traversant la Halle)	Plaine Commune	G : 85 140 137 143 145 156	Remplacer toutes les parcelles par la parcelle G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLPC176	Espace public et espace vert	Saint-Ouen-sur-Seine	Aménagement d'une place avenue Gabriel Péri	Plaine Commune	X0022-X0066	Remplacer la parcelle X0022 par V022
SLCO183	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Transversale des Docks (Nord)	Concédant	J: 43 - 49 - 74 - K : 3 - 9 - 10 - L : 58-79	Remplacer la parcelle J74 par la J98, ajouter la parcelle K5
SLCO184	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Verticale des Docks (Est)	Concédant	H0025 - I0024 - J : 43 - 49 - 63 - 74	Conserver les J43, J49 et J63 et remplacer les autres parcelles par H116, I120, I121, J93, J94 et J97 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO185	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie dans le prolongement de la rue Clé des Champs	Concédant	J0043	Ajouter la parcelle J97 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO186	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Transversale des Docks (Sud)	Concédant	H0025 - M0025 - I :7 - 24 - 40 - 41 - 49 - 50	Supprimer la H25, remplacer les parcelles I24, I40 et I41 par les parcelles I28, I96, I97, I104, I108, I117, I119 et I122 et remplacer la M25 par M85
SLCO187	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie - connexion Lise London	Concédant	H0023 - I : 23 - 24 - 89 - 91	Remplacer l'ensemble des parcelles par les parcelles suivantes : H106, I126, I128, I130, I131, I133 et I136

SLCO188	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'une voie entre la rue Simone Veil et le boulevard Victor Hugo	Concédant	H0025	Ajouter les parcelles H20, H109, H110, H111 et H141 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO189	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie entre la rue des Docks et la rue Ardoin	Concédant	H0025	Remplacer la parcelle H0025 par les parcelles H106, H109, H113 et H141 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO190	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie parallèle à la halle des Docks (sud)	Concédant	G : 108 - 143	Remplacer la parcelle G108 par la parcelle G 172 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO191	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie parallèle à la halle des Docks (sud)	Concédant	G0157	Remplacer la parcelle G0157 par les parcelles G151, G158, G177 et G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO192	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voirie transversale des Docks entre la rue des Bateliers et la rue Adrien Meslier	Concédant	G0156	Remplacer la parcelle G0156 par les parcelles G151, G180, G184, G185 pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO193	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Prolongement rue Pablo Picasso	Concédant	G : 18 - 156	Remplacer la parcelle G156 par la parcelle G185 pour mise ne cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks
SLCO194	Voirie	Saint-Ouen-sur-Seine	Voie reliant SLCO186 et SLCO187	Concédant de la ZAC	I0024	Remplacer la parcelle par celles-ci : I117, I118, I124, I126, I131 et I133 et revoir le tracé pour mise en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC des Docks

2.4.3 Suppression d’un ER

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification Justifications
ERD055		Epinay sur seine		Département		Ne figure plus dans la liste des ER car a été supprimé par délibération du conseil départemental. Mais le tracé a été maintenu dans le règlement graphique. Il convient donc de le supprimer sur le règlement graphique afin de mettre les documents en cohérence.
ERPC182	Espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques	Saint-Denis	Mail piétonnier reliant le passage Haguette à la place Jean Jaurès	Plaine Commune	396 m²	La localisation du mail n’étant pas assez précise, il a été préféré de dessiner une SL en remplacement de l’ER. Le projet n’étant pas encore clairement défini, l’EPT préfère dessiner une servitude de localisation plutôt qu’un emplacement réservé permettant ainsi plus de possibilités pour les futurs aménagements
ERPC189	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Saint-Denis	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Plaine Commune	14 656 m²	La suppression de l'ERPC 189 vise à permettre la réhabilitation du foyer de travailleurs migrants « République », qui occupe la parcelle. La crise sanitaire a mis en évidence la nécessité d’accélérer le plan de traitement de ces foyers : ces structures collectives, parfois dégradées, souvent sur-occupées, sont peu compatibles avec l’application des mesures de prévention sanitaire et ne répondent plus aux normes d’habitabilité d’aujourd’hui. Ce foyer de travailleurs migrants, géré par l’ADEF, est l’une des seules structures du territoire qui n’a pas encore fait l’objet d’un projet de réhabilitation. Le projet de réhabilitation a fait l’objet d’études de faisabilité qui prévoient la démolition et reconstruction des bâtiments sur le site. Ce principe a recueilli l’avis favorable des deux villes concernées ainsi que des services de l’Etat. Le projet de réhabilitation nécessite donc la suppression de l’ERPC 189 qui résulte de la prise en compte du Schéma Départemental des aires d’accueil des Gens du Voyage (SDAGV) prévoyant la création de 24 places à Saint-Denis et 24 places à Stains.
ERD239	Espace vert ou espace nécessaire aux continuités écologiques	Ile-Saint-Denis	Création d'un parc Départemental de sports et de loisirs accompagné de l'aménagement d'espaces verts	Département	67 785 m²	A été supprimé par délibération du conseil départemental.

2.4.4 Suppression d'une SL

Servitude de localisation concernée	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface	Modification Justifications
SLPC008	Voirie	Aubervilliers	Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités	Plaine Commune	– BF0380 - BF0162 - BF0163 - BF0168 - BF0170	Cette voie n'a pas été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Il convient donc de la supprimer
SLPC009	Voirie	Aubervilliers	Liaison entre SLPC014 et la rue des Cités	Plaine Commune	–BF0164 – BF0165 – BF0166 – BF0167 – BF0170	La liaison a été réalisée et rétrocédée. Elle peut donc être supprimée
SLC152	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Saint-Ouen-sur-Seine	Création d'un groupe scolaire ou éducatif ou culturel-sportif	Commune	V0045 - V0066	Le projet de groupe scolaire prévu à cet emplacement est abandonné par la commune.
SLPC137	Espace public et espace vert	Saint-Denis	Création d'un espace public entre la Place Jean Jaurès et la Place Dagobert	Plaine Commune	AL0334	La démolition initialement prévue du bâtiment n'aura pas lieu, donc pas de création d'espace vert en lieu et place du Campanile.
SLPC207	Voirie	Villetaneuse	Création d'une voie entre la rue Paul Langevin et la route de Saint-Leu	Plaine Commune	T0142	Le projet NPNRU prévoit désormais la démolition des bâtiments de la parcelle T0142, et le développement de lots privés. Les limites parcellaires des lots privés iront jusqu'à la limite séparative avec la parcelle voisine T0034

2.4.5 Création d'une SL ou d'un ER

	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface/ Parcelles	Modification Justifications
ERC242	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	Stains	Création groupe scolaire	Commune	T0235 ; T0278 T0279 ; T0280 T0281	Mobilisation du foncier en vue de la réalisation d'un quatrième collège Surface = 6061 m²
SLPC224	Voirie	Aubervilliers	Création nouvelle SLPC « Voie nouvelle nord de la ZAC Port Chemin vert »	Plaine Commune	D0008-0009-0010-0079-0131-0132-0161-0187-0188	Faciliter les interfaces avec le site Magforce en mutation le long de cette future voie.

SLPC225	Voirie	Saint-Denis	Création d'une nouvelle SLPC « cheminement d'accès au futur parc de Fort de l'Est »	Plaine Commune	AX0026 – AX0029	Créer une servitude de localisation afin de permettre l'accès au futur parc du Fort de l'Est depuis le chemin de Crévecoeur.
SLPC 227	Voirie	Saint-Denis	Allée de Seine	Plaine Commune	AG0084	créer une servitude de localisation pour permettre la réalisation de l'allée de Seine qui sera réalisée à horizon 2023.
SLPC226	Espace public et espace vert	Saint-Denis	Création d'une nouvelle SLPC « mail piétonnier reliant le passage Haguette à la place Jean Jaurès »	Plaine Commune	U0025-0048-0049-0050-0255	Cette SL est créée afin de remplacer l'ERPC182 qui donnait un tracé précis d'un projet non encore totalement abouti.

2.4.6 Emplacement réservé pour le logement

Afin d'assurer au mieux l'objectif de mixité sociale que l'EPT s'est imposé, une précision est apportée sur les catégories de logements sociaux auxquelles s'appliquent les % énoncés dans les emplacements réservés pour logement de logements sociaux. il s'agit des logements sociaux tels que définis par l'article L 302-5 du Code de la construction et l'habitation incluant les nouveaux dispositfs de BRS (bail réel solidaire) et PSLA (prêt social location accession)

Emplacement réservé concerné	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface/ Parcelles	Modification Justifications
ELPC005	Logement	Saint-Denis	Logement Social 100% (Rue Jules Genovesi)	Plaine Commune	772,5 m²	Devient Logement libre dans le but de favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier Surface : 391m²
ELC013	Logement	Saint-Denis	Logement 100% PLS	Commune	Parcelles T77, 76, 173, 166	3 avenue Lénine : mixité sociale dans un secteur peu pourvu en logements sociaux Surface :1087m²
ELC014	Logement	Saint-Denis	Logement	Commune	Parcelle AK117	11 rue Lanne : Opération de logements dans un quartier avec de nombreux projets de logements sociaux (OPH) Surface : 1028m²
ELC015	Logement	Saint-Denis	Logement 100% PLS	Commune	Parcelles T234, 235, 142, 141 et 68	53 à 59 rue de Strasbourg : Besoin en logements sociaux Surface : 3793m²
ELC016	Logement	Saint-Denis	100% logement social	Commune	AK89, AK90	12 rue de la Boulangerie : Assurer la mixité sociale du quartier historique de Saint-Denis. Surface : 382m²

ELPC019	Logement	Île-Saint-Denis	Logement social 100%	Plaine Commune	I0007, I006, I008, I0080	12, quai de la marine : parcelle fléchée dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU Quartier Sud Surface : 1136m²
ELPC020	Logement	Île-Saint-Denis	Logement social 25%	Plaine Commune	H31, H64, H78, H36	Avenue Jean Jaurès : reconstitution de l'offre de logements de l'ANRU hors site et hors QPV Surface : 5436m² Suite à l'enquête publique cet ERPC020 est supprimé du dossier de modification n°1
ELPC017	Logement	Saint-Denis	Logement social 100%	Commune	CO0022	99, avenue du Président Wilson : Mixité sociale dans le secteur très peu pourvu en logements sociaux et requalification du carrefour Surface : 395m² Suite à l'enquête publique cet ELPC0017 est supprimé du dossier de modification
ELPC018	Logement	La Courneuve	Logement social 30%	Plaine Commune	T0057 ; T0037 ; T0084 ; T0087 ; T0086 ; T0088 ; T0085 ; T0005 ; T0044 ; T0080	L'îlot Chabrol fait l'objet d'un projet global de construction de logements et de création d'une sente. La délimitation d'un emplacement réservé sur ce secteur permet d'inscrire ce projet d'intérêt général dans le PLUi, et de fixer la part de logements sociaux. Les logements sociaux construits dans ce secteur sont destinés à la reconstitution de l'offre des NPNRU de La Courneuve Surface : 17058m².

2.5 ZONES UP : ENTREE DE CERTAINES REGLES DANS LE DROIT COMMUN (REGLES GENERALES APPLICABLES)

Les zones UP sont des reliquats des anciens PLU sur les communes de l'Etablissement Public Territorial Plaine CommuneT. Elles ont été maintenues afin de ne pas perturber les bilans des ZAC, notamment, avec l'application de nouvelles règles. Néanmoins, l'EPT a tout de même intégré certaines règles nouvelles du PLUi pour qu'elles s'appliquent aux zones UP ; notamment les règles de stationnement, les règles relatives aux réseaux (assainissement, réseau de chaleur, rammasage des ordures ménagères)

2.5.1 Pour les zones UP33M, UP34M, UP36M à Saint-Denis,

La définition de la pleine terre spécifique à ces zones (2m de profondeur) qui est peu exigeante en matière environnementale est modifiée afin d'être remplacée par celle des dispositions générales de la partie 1 du règlement à savoir « *Parties des espaces 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* ».

La modification de la profondeur requise pour la pleine terre qui passe de 2m au centre de la terrepermet d'améliorer la qualité des espaces de pleine terre au sein des ZAC de la commune de Saint-Denis afin notamment de permettre une plus grande perméabilité des sols. **Il s'agit donc d'un impact positif de la modification.**

2.5.2 Pour les zones UP14, UP15 et UP16 à Pierrefitte sur Seine,

Les règles relatives aux espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés sont modifiés comme suit :

Zone concernée	Avant modification	Après modification
Zone UP 14	Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, 60 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…) et entretenus en bon état, dont 20% en pleine terre.	Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, 60 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…) et entretenus en bon état et 20% de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.
Zone UP 15	80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…), entretenus en bon état, dont 20 % et	80 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…), entretenus en bon état et 20 % de la

	en pleine terre.	surface totale de l'unité foncière doivent être traité en pleine terre.
Zone UP 16	50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…), entretenus en bon état.	50 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être végétalisés (pelouse, arbustes, buissons…), entretenus en bon état et 10% de la surface totale de l'unité foncière de l'opération doivent être traités en pleine terre.

Dans ces zones, la pleine terre étant déjà définie de la même façon que dans la partie 1 du règlement du PLUI, il n'y a pas lieu de la modifier.

Il s'agit d'une amélioration du traitement des espaces libres et de pleine terre dans ces zones UP et cette modification aura **un impact positif sur l'environnement.**

2.6 ANNEXES : AJOUTS ET MODIFICATIONS

2.6.1 Autres annexes règlementaires (Tome 5-2)

Il s'agit de mettre à jour **le Plan des périmètres de sursis à statuer (2.2)** sur le territoire de Plaine Commune car un certain nombre d'entre eux sont devenus caducs depuis l'entrée en vigueur du PLUi. De plus, un périmètre a été oublié lors de l'élaboration du PLUi et il convient de l'ajouter dans ce plan afin d'assurer la meilleure information possible du public, des partenaires et des services.
Enfin, depuis l'approbation du PLUi, des périmètres de sursis à statuer ont été approuvés par l'EPT et seront donc annexés au PLUi par le biais de cette modification (périmètre l'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Confluence (Saint-Denis)).

Concernant l'annexe relative à la **gestion des déchets (7.3)** il s'agit de lamettre à jour avec les documents approuvés par arrêté en janvier 2020. Cette pièce détaille les surfaces nécessaires pour l'installation des bacs pour le ramassage des ordures ménagères. C'est en se basant sur ce document que le services gestionnaires rendent leur avis sur les permis de construire déposés sur le territoire.

2.6.2 Annexes informatives (Tome 5-3)

Les annexes informatives (tome 5-3) qui ont été jointes au PLUi évoluent en même temps que le PLUi lui-même ; les pratiques de l'EPT conduisant également à une mise à jour régulière de ces pièces.

- Liste des espèces végétales invasives en Seine-Saint-Denis : actualisation de la Liste des espèces préconisées en Ile de France : mise en cohérence avec la liste des espèces invasives modifiée
- Ajout d'une annexe sur les arbres ayant un enracinement important
- Ajout de la charte de l'économie circulaire
- Mise à jour des annexes informatives relatives à la gestion de déchets (pour la collecte via le système de colonnes enterrées).

2.7 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLUi de Plaine Commune prévoit le passage d'un secteur initialement zoné en zone urbaine (UM) vers un zonage naturel (Nj) venant ainsi réduire une zone urbaine.

De plus, certaines modifications de zonage viennent réduire les possibilités de construire notamment lorsque des parcelles initialement zonées en zone urbaine mixte ou dense passent en zone pavillonnaire.

Pour ces deux raisons, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure mise en œuvre est celle de la modification de droit commun.

2.8 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI

2.8.1 Code de l'urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2.8.2 Code de l'environnement

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.- La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017, ces dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2017 sous réserves des dispositions citées audit article.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès

l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.- Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de

la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.- Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête

restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX - MODIFICATION N°3

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Revision du PLUi approuvée en Conseil de Territoire du 16 décembre 2025

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4
Le PLUi de Plaine Commune 4
Contexte du projet 4
COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE 4
LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUI 5
lancement de la procédure 5
notification du projet 5
enquête publique 5
dispense d'évaluation environnementale 6
LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLUI 6
CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET 7
CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES 10
2.1. Présentation du PLUi approuve par délibération du 25 février 2020 et justifications des modifications envisagées 12
2.2. Présentation des modifications du règlement graphique 13
2.3 MISE EN COHERENCE DE L'OAP SECTORIELLE N°2 FORT D'AUBERVILLIERS 14
2.4 MISE EN COHERENCE DU PLAN DES SECTEURS DE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS 15
CHAPITRE 3 - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI : MISE EN CONFORMITE DU PLUI AVEC LE SDRIF 16
CHAPITRE 4 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISME 16
CHAPITRE 5 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI 16
Code de l'urbanisme 16
Code de l'environnement 17

INTRODUCTION

LE PLUI DE PLAINE COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020. Ce premier PLUi du territoire a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service d'un urbanisme de projet et du projet de territoire. Il s'agit d'un document évolutif qui a d'ores et déjà fait l'objet de cinq mises en compatibilité (MECDU VOP du 13/10/2020, MECDU PSU St Ouen du 9 novembre 2021, MECDU Ligne 15 Est du 2 décembre 2021, MECDU CHUGPN du 14 mars 2022, MECDU Ligne 15 Ouest du 30 mars 2022), d'une mise à jour n°1 du 15/12/2020 et d'une modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire du 29 mars 2022.

La modification n°2 du PLUi de Plaine Commune visait à créer un nouveau Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre la réalisation du projet de baignades biologiques dans le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve et Saint-Denis. Cette procédure a été abandonnée.

La modification n°3 du PLUi de Plaine Commune, objet de cette procédure, vise à modifier le zonage préalablement inscrit sur une partie des Jardins des Vertus (sur le territoire d'Aubervilliers) de la zone Urbaine Mixte (UM) vers zone Naturelle jardin (NJ) afin de répondre à l'arrêt de la CAA de Paris en date du 10 février 2022.

CONTEXTE DU PROJET

Un recours contre la délibération du 25 février 2020 approuvant le PLUi a été réalisé par 21 habitants de la commune d'Aubervilliers : ils mettaient notamment en avant un non-respect des prescriptions du Schéma directeur d'Ile de France (SDRIF) en ce qu'il permettait une atteinte trop importante aux jardins des vertus, repérés comme espaces verts à préserver.

Ainsi le juge de la CAA de Paris dans son arrêt du 10 février 2022 a énoncé que « *l'annulation de la décision attaquée implique, eu égard aux motifs d'annulation retenus, que le président de l'EPT Plaine Commune engage, dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent arrêt, la procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal en ce qu'il classe en zone urbaine une partie de la 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 olympique* » .

Cela signifie que cette modification du PLUi doit tendre vers un élargissement de la zone Nj (naturelle jardins) lorsque la zone urbaine n'est pas strictement nécessaire à l'implantation des deux équipements publics.

COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par l'EPT Plaine Commune sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de l'EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 SAINT-DENIS

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLUI

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est soumise « *à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *Soit de diminuer ses possibilités de construire,*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser* »

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, le Président de l'EPT Plaine Commune a prescrit la modification n°3 du PLUi par arrêté n°22/66 du 25 mai 2022. La modification n°3 du PLUi sur le changement de zonage d'une partie des jardins des Vertus situés à Aubervilliers vise à répondre à l'arrêt de la CAA de Paris du 10 février 2022 enjoignant l'EPT de modifier ce zonage afin de lever une illégalité du PLUi au regard de sa non compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

NOTIFICATION DU PROJET

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°3 du PLUi ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques associées. Une fois la procédure lancée par arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial, la modification n°3 du PLUi doit être notifiée aux personnes publiques associées.

Suite à l'arrêté n°22-66 du 25 mai 2022 prescrivant la modification n°3 du PLUi de Plaine Commune, le projet de modification a donc fait l'objet d'une notification à l'ensemble des personnes publiques associées à la date du 12/07/2022, soit avant le début de l'enquête publique.

Leurs avis ont été joints au dossier de modification n°3 du PLUi soumis à enquête publique.

ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi a été organisée conformément aux articles L153-42 à L153-44 du Code de l'urbanisme. La modification n°3 du PLUi ne concerne que la commune d'Aubervilliers. L'enquête publique a donc été organisée au siège de l'EPT et dans la commune concernée.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 octobre 2022 au 15 novembre 2022 inclus.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été soumis à enquête publique. Le dossier d'enquête publique et les registres d'observations ont été mis à disposition du public au siège de l'EPT Plaine Commune et en mairie d'Aubervilliers (service Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Un dossier d'enquête public et un registre d'observations dématérialisés ont également été mis à disposition du public via le site internet de l'EPT Plaine Commune.

Les observations ont pu également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification ainsi que par courrier adressé au Président de l'EPT Plaine Commune, à l'attention du commissaire enquêteur à l'EPT Plaine Commune (Direction de l'urbanisme règlementaire, 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis).

La commissaire enquêtrice a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 23 novembre 2022, auquel Plaine Commune a répondu le 26 janvier 2023.

La commissaire enquêtrice a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées le 10 février 2023 par lesquels elle 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.

Les points soulevés dans l'avis défavorable de la commissaire enquêtrice sont les suivants :

- le projet de modification n°3 du PLUi soumis à enquête publique ne réduirait pas suffisamment la superficie des jardins impactés par le projet ni ne préserverait suffisamment la couronne boisée et serait donc incompatible avec le SDRIF.

- La commissaire enquêtrice s'est dite défavorable à l'empiètement de la zone UGg relative à la Gare du Grand Paris Express sur l'ancienne zone UM (urbaine mixte). 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.

- La commissaire enquêtrice considère que l'OAP sectorielle du Fort d'Aubervilliers n'est pas en cohérence avec les objectifs environnementaux du PADD et soulève la modification de la zone UM en zone NJ1 permettant 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 mais s'est dite défavorable à sa fermeture au public.

Suite à l'enquête publique, et conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, le dossier de modification n°3 a fait l'objet de modifications afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des 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.

En effet, comme il le sera détaillé dans le présent document, suite à l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLUi vise à supprimer l'empiètement de la zone UGg sur l'ancienne zone UM, restitue la zone UM en zone NJ (naturel jardin) par la modification de l'implantation de la base de chantier et de stockage temporaire de la gare, et modifie le zonage du jardin de la piscine olympique de la zone UGp en zone UVP, de sorte que la superficie des jardins impactés par le projet est sensiblement réduite.

DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le 1er Septembre 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale a pris une décision de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal après examen au cas par cas (décision n° MRAe DKIF-2022-134).

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLUI

Le dossier de modification n°3 comporte les pièces suivantes :

- la présente note de présentation du projet et des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Modification n°3 du PLUi » ;
- l'OAP sectorielle n°2 secteur du Fort d'Aubervilliers ;
- l'extrait de la pièce 4-2-2 Plan de zonage détaillé d'Aubervilliers (zoom sur le périmètre concerné) ;
- l'extrait de la pièce 4-2-7 Plan de secteurs de servitude de taille minimale de logements (zoom sur le périmètre concerné).

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au PLUi en vigueur après l'approbation de la présente modification.

CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET

Le secteur concerné par la modification n°3 se situe sur le territoire de la Commune d'Aubervilliers, au sein de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.





Source : https://www.lefortdaubervilliers.fr/

Créée en 2014, la ZAC du Fort d'Aubervilliers est un projet urbain sous maîtrise d'ouvrage du Grand Paris Aménagement.

La ZAC est composée de deux tranches opérationnelles (cf. schéma ci-dessous) :

- Tranche 1 : Secteur Jaurès
- Tranche 2 : Secteur Cœur de Fort ; secteur Gare.

Le devenir du secteur « Tours des Gendarmes » est à l'étude.



Source : Grand Paris Aménagement

La programmation inscrite dans le dossier de création de la ZAC indique :

- Environ 2000 logements (dont résidences spécifiques)
- Environ 37.200 m² SDP d'activités (bureaux, activités orientées vers la création, ateliers et lieux de diffusion artistique) ;
- Environ 9.765 m² SDP de commerces ;
- Environ 20.000 m² SDP d'équipements collectifs ;
- le désenclavement du site par la création d'un maillage viaire raccordé à la RD932 et à la RD 27 ;

- des espaces publics, dont des aménagements pour les déplacements doux en cœur de quartier (pistes cyclables, cheminements piétons) ;
- la mise en valeur du patrimoine architectural (remparts, bastions) et paysager (jardins familiaux, transformation de la couronne boisée en parc urbain accessible au public).

L'opération d'aménagement a été initiée par la transformation du secteur Jaurès (tranche 1), avec une programmation orientée autour de la création de logements et d'équipements publics ainsi que la requalification de l'ex-RN2. Le projet urbain se poursuivra par la réalisation de la tranche 2. Le secteur « Cœur de Fort » se développera autour d'une programmation majoritairement résidentielle, des rez-de-chaussée actifs et une programmation d'espaces publics tournée vers les loisirs, la culture, le sport. Le secteur « Gare » accueillera le centre aquatique olympique conçu dans le cadre des JOP 2024 ainsi que le pôle d'échange multimodal lié à l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express.

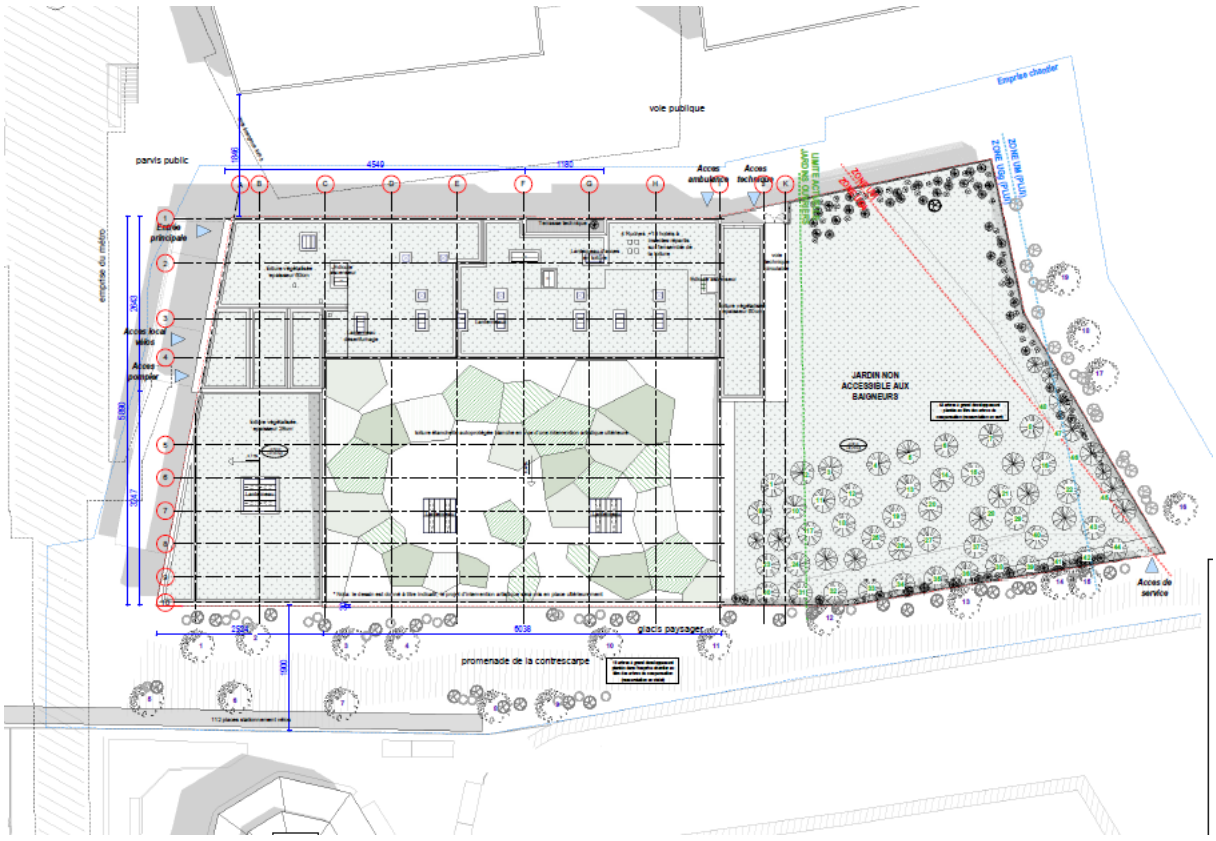
Focus sur la Piscine d'Aubervilliers :

Le secteur « Gare » accueillera également le centre aquatique olympique conçu dans le cadre des JOP 2024.

Afin de répondre aux injonctions du juge administratif et d'anticiper la modification du zonage, un permis de construire modificatif a d'ores et déjà été délivré par Madame le Maire d'Aubervilliers le 28 avril 2022.

Ce dernier tend à supprimer toutes les constructions et aménagements jusqu'alors prévus dans la zone UM.

La surface de plancher du centre aquatique passe ainsi de 6 853 m² à 5 893 m² et libère la Zone NJ de toute construction et/ou aménagement, et ce, en conformité avec le PLUi tel qu'il est proposé.



Focus sur le secteur Gare :

Dans le cadre du projet de transports du Grand Paris Express, la création de la ligne 15-Est s'étendant de Saint-Denis Pleyel à Champigny-Centre est prévue. Elle desservira 12 gares, dont celle du Fort d'Aubervilliers. Le secteur d'Aubervilliers est compris dans le second marché de conception-réalisation de la Société du Grand Paris dont les travaux devraient débuter courant 2024 pour une mise en service en 2030.

Le projet de gare va engendrer une transformation des intermodalités de surface qui doivent être prises en compte en amont : restructuration du réseau de bus, dimensionnement du stationnement vélo, organisation des cheminements cyclables et piétons, requalification des RD932 et RD27, aménagement de dépose-minute pour véhicules particuliers, taxis et aires de livraison. De plus, le pôle gare du Fort d'Aubervilliers dessert immédiatement trois quartiers urbains : Emile Dubois – Maladrerie et la ZAC du Fort d'Aubervilliers, sur la commune d'Aubervilliers ; le quartier des Courtillières, sur la commune de Pantin. Il convient de proposer un aménagement optimal et équitable du pôle gare vis-à-vis de ces trois quartiers résidentiels.

Dans ce cadre, une étude d'intermodalité est réalisée sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune. Elle a pour objet de **définir un projet de pôle visant à proposer un fonctionnement optimal du pôle à l'arrivée du Grand Paris Express**, en termes de flux et d'usages des transports mais aussi d'espaces publics, de paysage et de liens aux quartiers alentours, et impliquant les différents partenaires présents sur le site.

CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

L'arrêt de la CAA de Paris en date du 10 février 2022 a enjoint l'EPT à lancer « *la procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal en ce qu'il classe en zone urbaine une partie de la 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 olympique* ».

Les modifications proposées dans le dossier de modification n°3 ont pour double objectif de répondre à cette injonction du juge administratif en modifiant la zone UM en zone Nj, et en réservant les zones UGg et UGp à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine olympique.

Le secteur objet de la présente modification n°3 du PLUi est concerné par plusieurs zonages : UGg, UGp, UM, UVP et Nj. La description des caractéristiques de chaque zonage est présentée dans le tableau ci-après.

Extrait du paragraphe 0.6 de la partie 1 du règlement écrit Définitions et dispositions générales :

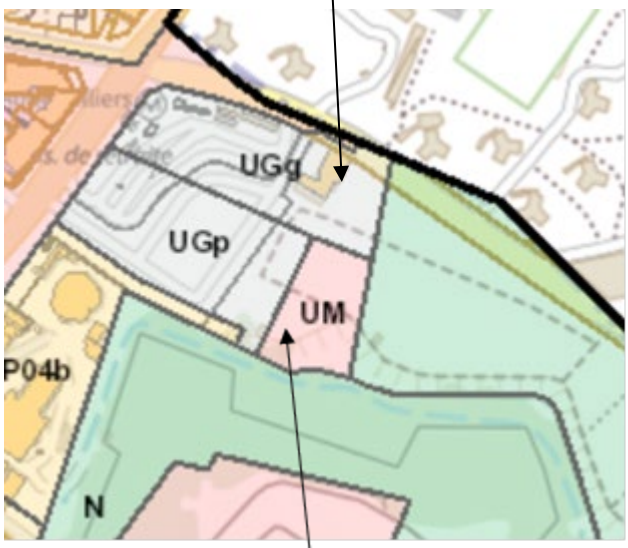
UG **Grands services urbains et grands équipements**	La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également les emprises 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, six 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.
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). L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : **Le secteur UMh** correspondant à des secteurs faisant l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne ; **Le secteur UMs,** situé à Epinay-sur-Seine, faisant l'objet de règles de stationnement et de traitement paysager particulières.
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. 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. Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés : **Le secteur N2000** dédié aux sites classés NATURA 2000 ; **Le secteur Nj** dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; **Le secteur Nc** dédié aux cimetières ; **Le secteur Ns1 (STECAL)** dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ; **Le secteur Ns2 (STECAL)** dédié au secteur de renaturation de la commune de l'Ile-Sain-Denis.
UVP **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. 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. Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces. Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés : – **Le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés – **Le secteur UVPc** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs – **Le secteur UVPs** dédié aux équipements sportifs Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

2.1. PRESENTATION DU PLUI APPROUVE PAR DELIBERATION DU 25 FEVRIER 2020 ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

La zone concernée par la présente modification est celle présentée ci-dessous. Elle concerne la zone UM qui empiète sur une partie des jardins des vertus. Ce zonage avait été inscrit au PLUi afin de respecter les règles prévues au préalable par une Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) d'Aubervilliers dans le cadre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Fort d'Aubervilliers.

L'objectif de cette MECDU était de zoner ce secteur de telle façon que les projets de Piscine d'Aubervilliers et de Gare puissent être réalisés.

Zonage détaillé PLUI
Zone UGg (spécifique gare)



Zone UM

Au regard de la décision de la CAA de Paris du 10 février 2022, la présente modification doit prévoir de supprimer la zone UM car elle a été inscrite, en partie, pour permettre des constructions non « *strictement nécessaires à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine Olympique* ». Le permis de construire du centre aquatique a déjà été modifié afin de prendre en compte cette décision et a réduit les aménagements extérieurs afin que les constructions et aménagements prévus soient ceux strictement nécessaires au fonctionnement de cet équipement public.

Aussi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées, des 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, la modification n°3 propose de restituer la totalité de la zone UM en zone NJ (naturelle jardin).

Les zones UGg (réservée à la gare) et UGp (réservée à la piscine) correspondent aux emprises strictement et entièrement nécessaires au fonctionnement de la gare et de la piscine olympique, ainsi qu'au respect des exigences environnementales du PLUi.

La présente modification n°3 propose également de modifier le zonage sur l'emprise du jardin du centre aquatique, actuellement en zone UGp, en zone UVP « Urbaine verte et paysagère ».

La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Ce zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de

ce zonage est de renforcer et de garantir la protection de ce jardin et le développement de sa biodiversité.

La zone UGg, quant à elle, inclut l'infrastructure de la gare, le bâtiment voyageurs émergent et ses accès, les accès et équipements pour la maintenance, les secours et la sécurité, ainsi que les équipements d'intermodalité tels que le pôle bus, les stationnements vélos, taxis et dépose minute.

En effet, en cohérence avec les objectifs prévus par le Plan local de déplacements de Plaine Commune et le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France, l'aménagement du pôle gare doit faciliter le développement de toutes les formes d'intermodalités. **L'intermodalité est un principe d'aménagement du pôle Fort d'Aubervilliers,** dont la forme urbaine doit être adaptée pour permettre :

- La restructuration du réseau de bus permettant de faciliter le rabattement des voyageurs vers le pôle du Grand Paris Express, par l'aménagement d'un nombre suffisant de postes à quai et points d'arrêt pour la dépose, régulation et reprise de voyageurs par les différentes lignes de bus ainsi que l'aménagement des voies de circulation empruntées par les bus ;
- Le développement de la marchabilité du site, par l'aménagement de cheminements piétons continus, sécurisés et bien dimensionnés, accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Le développement de la pratique du vélo, par l'aménagement de pistes cyclables et de poches de stationnement cycles sécurisées. A ce titre, le besoin en matière de stationnement vélo sur le pôle Fort d'Aubervilliers a été estimé par Île-de-France Mobilités à 900 places.
- L'organisation de la présence de la voiture sur le pôle, par l'aménagement de dépose-minute pour véhicules particuliers, d'aires de taxis et de livraison, de chemins d'accès et d'espaces de stationnement pour les véhicules techniques dédiés aux équipements locaux.

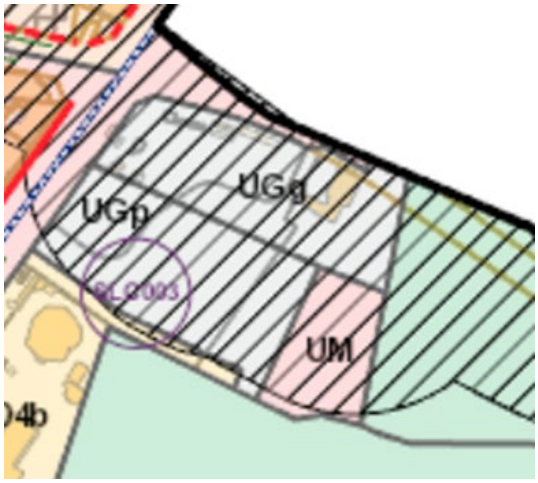
Les aménagements devront être dimensionnés de manière à minimiser les conflits entre modes de déplacements. Ainsi, l'organisation spatiale du pôle doit permettre l'implantation de ces modes de déplacements dans un ensemble cohérent ainsi que leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

2.2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de répondre à l'arrêt de la CAA de Paris et de permettre la réalisation des équipements publics de la Piscine d'Aubervilliers et de la Gare du Grand Paris Express, le document graphique va être modifié comme suit :

- Modification de la zone UM en zone NJ ;
- Modification du zonage du jardin de la piscine olympique de la zone UGp à la zone UVP.

Avant modification n°3



Après modification n°3

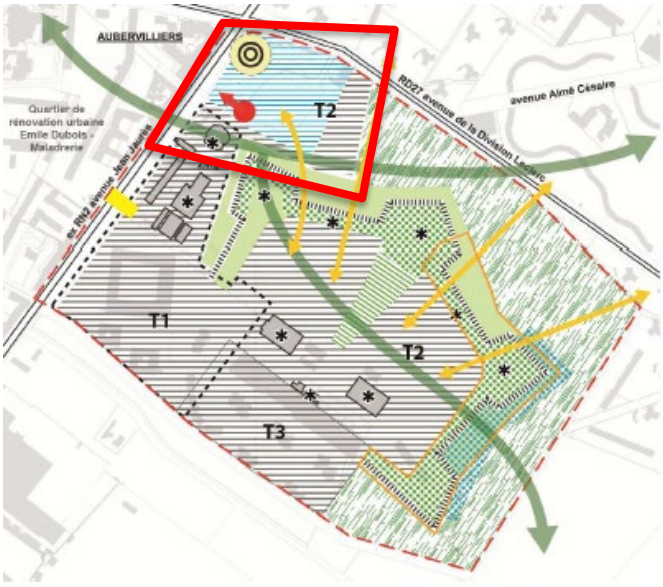


2.3 MISE EN COHERENCE DE L'OAP SECTORIELLE N°2 FORT D'AUBERVILLIERS

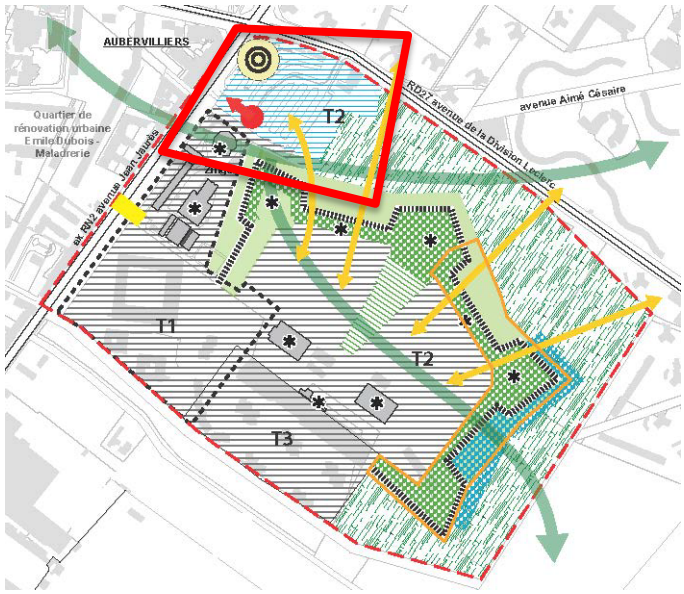
L'OAP sectorielle n°2 concernant le fort d'Aubervilliers retranscrit le projet urbain de ce secteur tel qu'il avait été initialement prévu.

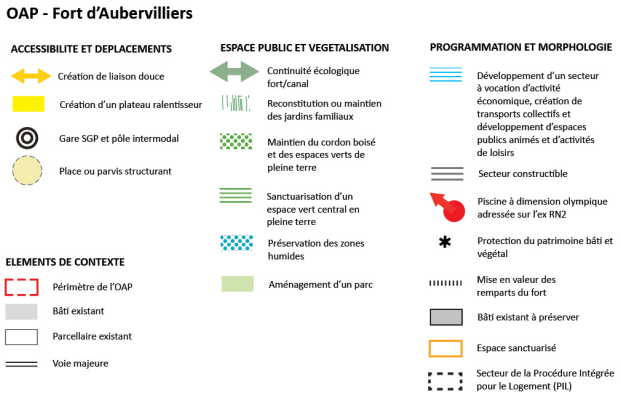
La partie inscrite en zone constructible doit être réduite afin de prendre en compte le zonage NJ (naturelle jardin), de sorte qu'elle correspond uniquement aux surfaces strictement nécessaires à la réalisation des deux équipements publics.

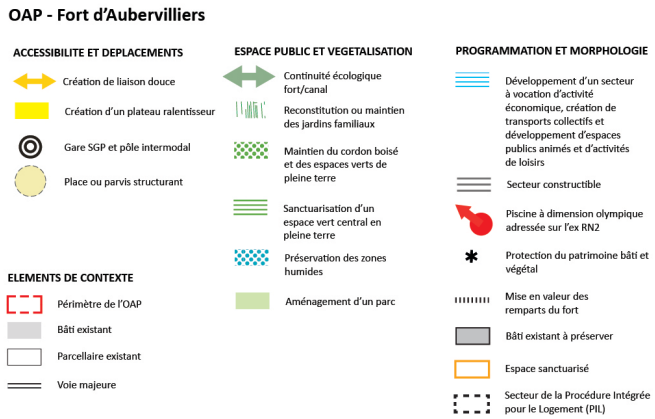
Avant modification n°3



Après modification n°3







2.4 MISE EN COHERENCE DU PLAN DES SECTEURS DE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS

Le Plan des secteurs de servitude de taille minimale de logements doit être mis en cohérence avec les changements de zonage prévus dans le dossier de modification n°3.

Ainsi, le secteur prévu sur la zone UM disparait avec la suppression de la zone UM au profit de la zone NJ.

Avant modification n°3



Secteurs de servitude de taille minimale de logements

Après modification n°3



Secteurs de servitude de taille minimale de logements

CHAPITRE 3 - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI : MISE EN CONFORMITE DU PLUI AVEC LE SDRIF

La présente modification a pour principal objectif de supprimer le motif d'illégalité relevé par le juge administratif et qui concerne l'illégalité du zonage prévu par la délibération d'approbation du PLUI en date du 25 mars 2020 ; ce zonage n'étant pas compatible avec les objectifs poursuivis par le SDRIF notamment l'objectif de tendre vers une surfaces en espaces verts de 10m² par habitant.

La présente modification n°3 a sensiblement réduit la superficie des jardins des vertus impactés par le projet, notamment par la restitution totale de la zone UM en zone NJ, et les zones UGg et UGp ont été limitées aux emprises strictement nécessaires au fonctionnement respectivement de la gare et du bassin d'entraînement olympique.

CHAPITRE 4 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISME

La modification n°3 du PLUi de Plaine Commune prévoit le passage d'un secteur initialement zoné en zone urbaine (UM) vers un zonage naturel (Nj) venant ainsi réduire une zone urbaine.

Pour cette raison, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure mise en œuvre est celle de la modification de droit commun.

CHAPITRE 5 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI

CODE DE L'URBANISME

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.- La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017, ces dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2017 sous réserves des dispositions citées audit article.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.- Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions

définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.- Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

DECLARATION DE PROJET DE LA TONY PARKER ACADEMY EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

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

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 3
2. CADRE REGLEMENTAIRE 3
A. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité 3
B. Déroulement de la procédure 5
C. évaluation environnementale 6
3. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE 7
A. Présentation du projet relatif à la déclaration de projet 7
B. La justification de l'intérêt général du projet 20
4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME 22
A. Les documents du PLUi : rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 22
B. Les documents-cadres s'imposant au PLUi 24
C. Les raisons de la mise en compatibilité 27
5. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE 29
A. Les pièces du PLUi concernées par la mise en compatibilité 29
B. Les changements apportés au PLUi 30
6. TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI 33
A. Code de l'urbanisme 33
B. Code de l'environnement 36

1. INTRODUCTION

Le territoire de Plaine Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 25 février 2020. Après deux mises à jour, cinq mises en compatibilité et une modification, le Territoire fait à nouveau évoluer son document d'urbanisme via une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, en vue de permettre la mise en œuvre d'un projet sur l'Île des Vannes à L'Île-Saint-Denis. La procédure est portée par Plaine Commune.

L'Île des Vannes est en majorité occupée par des équipements sportifs. Elle accueille depuis 1971 la Grande Nef Lucien-Belloni, un palais omnisport inscrit au titre des monuments historiques et reconnu sous le label « Patrimoine du XXème siècle ». Son activité a cessé en 2018, mais elle est en cours de rénovation par la SOLIDEO. Le site comprend également un complexe sportif avec notamment des terrains de sport et une piste d'athlétisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune porte sur la réalisation de la Tony Parker Academy, centre de formation sportif autour du basket-ball, du padel, de la danse, et de l'escalade et la valorisation des espaces extérieurs aux abords directs de l'établissement. Ce projet, initié par la Tony Parker Academy et la société de promotion immobilière Réalités, porte un intérêt général de renforcement de l'offre de formation et de développement des équipements sportifs sur le territoire de Plaine Commune. Il permettra également de redonner vie au site de l'Ile des Vannes, en prolongeant la dynamique qui sera insufflée par les Jeux Olympiques et Paralympiques afin d'en renforcer la vocation sportive et éducative, tout en l'ouvrant davantage aux audoniens et ilodyonisiens.

La présente notice de présentation vise à présenter le projet, à justifier de son intérêt général, et à exposer les évolutions envisagées au sein des différentes pièces du PLUi. Elle constitue une des pièces du dossier d'enquête publique et sera ajoutée au rapport de présentation du PLUi.

2. CADRE REGLEMENTAIRE

A. LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune en vigueur ne permet pas en l'état la mise en œuvre du projet de l'Île des Vannes. Ainsi, Plaine Commune a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son document d'urbanisme.

L'article L153-54 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'article L153-55 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

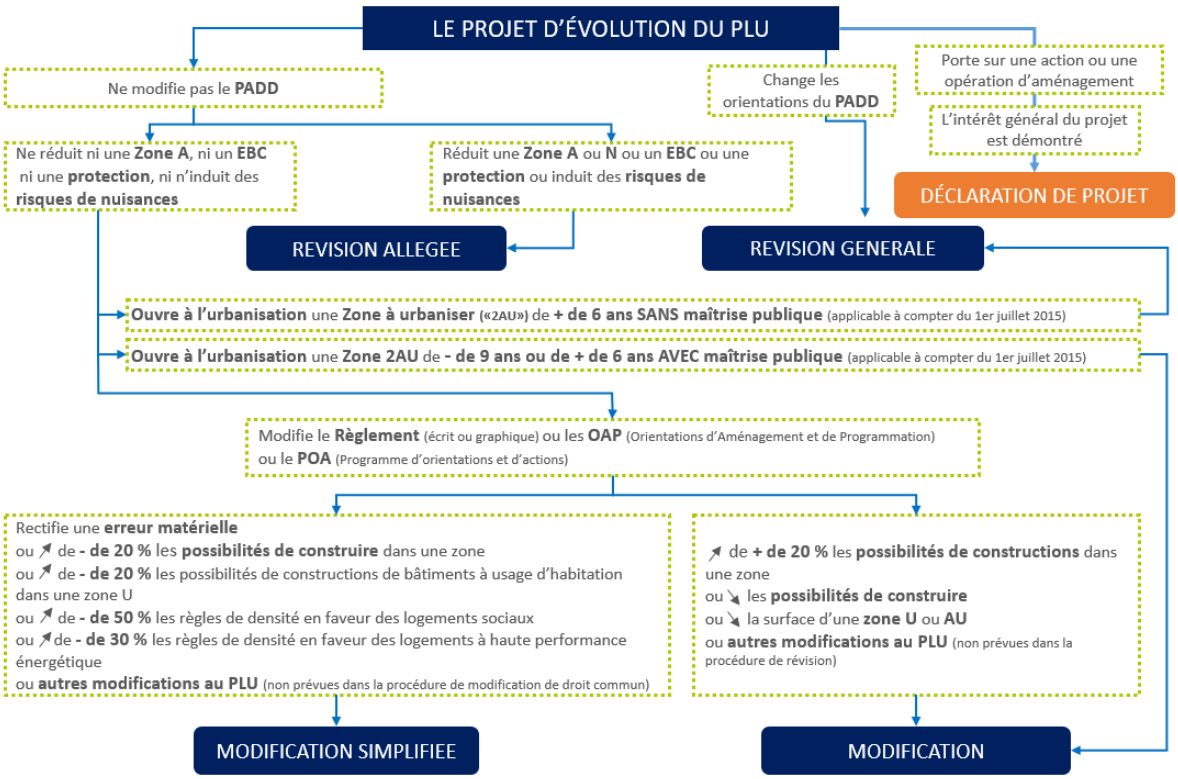
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

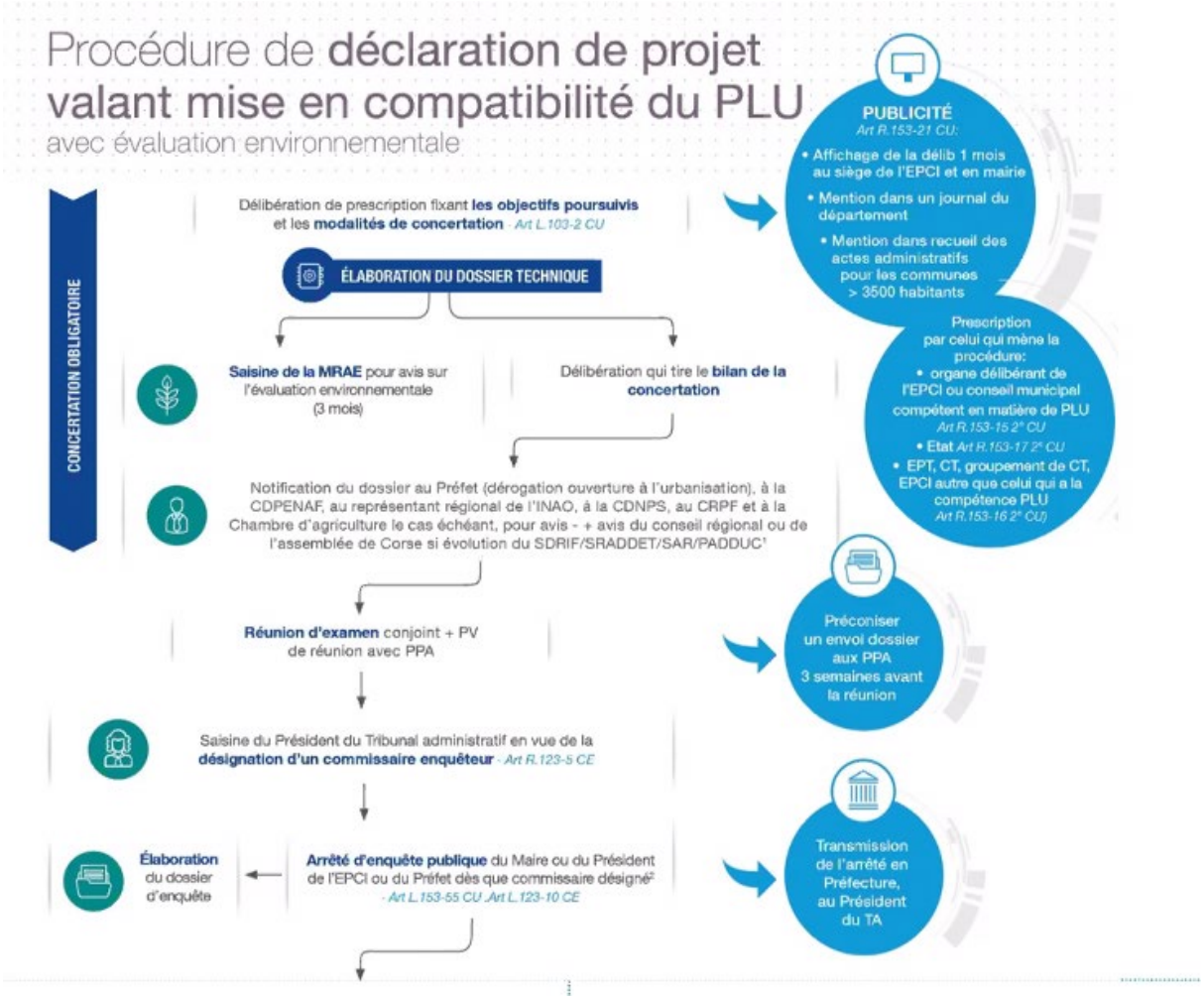
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

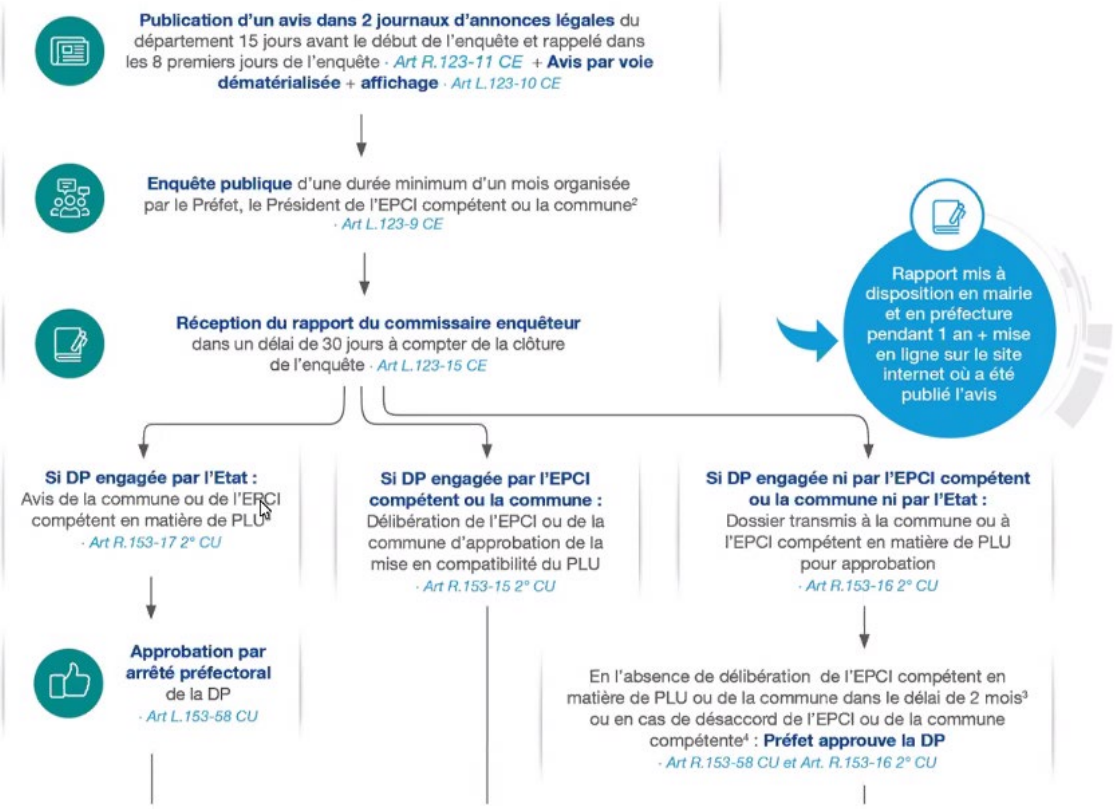
La déclaration de projet porte sur un projet de création d'un établissement de formation sur un secteur dédié exclusivement aux équipements sportifs au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le PLUi afin de permettre la mise en œuvre de ce projet aux fonctions mixtes afin de répondre aux besoins du territoire.



B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure comporte plusieurs étapes :





C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente mise en compatibilité du PLUi a été soumise auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) à un cas par cas déposé de façon complète le 05/08/2022. A l'issue de ce cas par cas, l'Autorité Environnementale, dans sa décision n° MRAe DKIF-2022-150 du 29/09/2022 a indiqué que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.

3. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

A. PRESENTATION DU PROJET RELATIF A LA DECLARATION DE PROJET

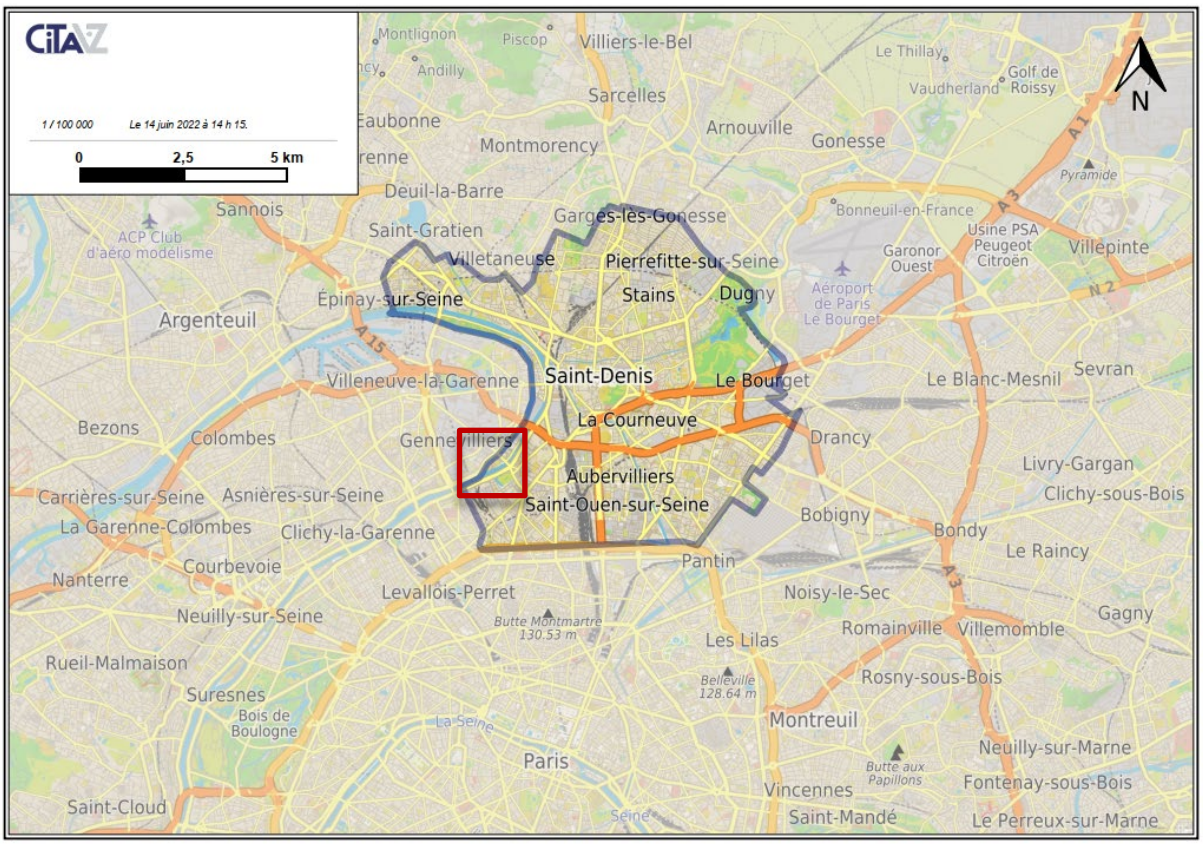
▶ L'Île des Vannes, un site emblématique de la métropole, à forte dimension patrimoniale et paysagère

Le projet faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune se situe dans la commune de L'Île-Saint-Denis (93), sur l'Ile des Vannes qui constitue la pointe méridionale de cette grande île fluviale de la Seine. Ce terrain est propriété de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

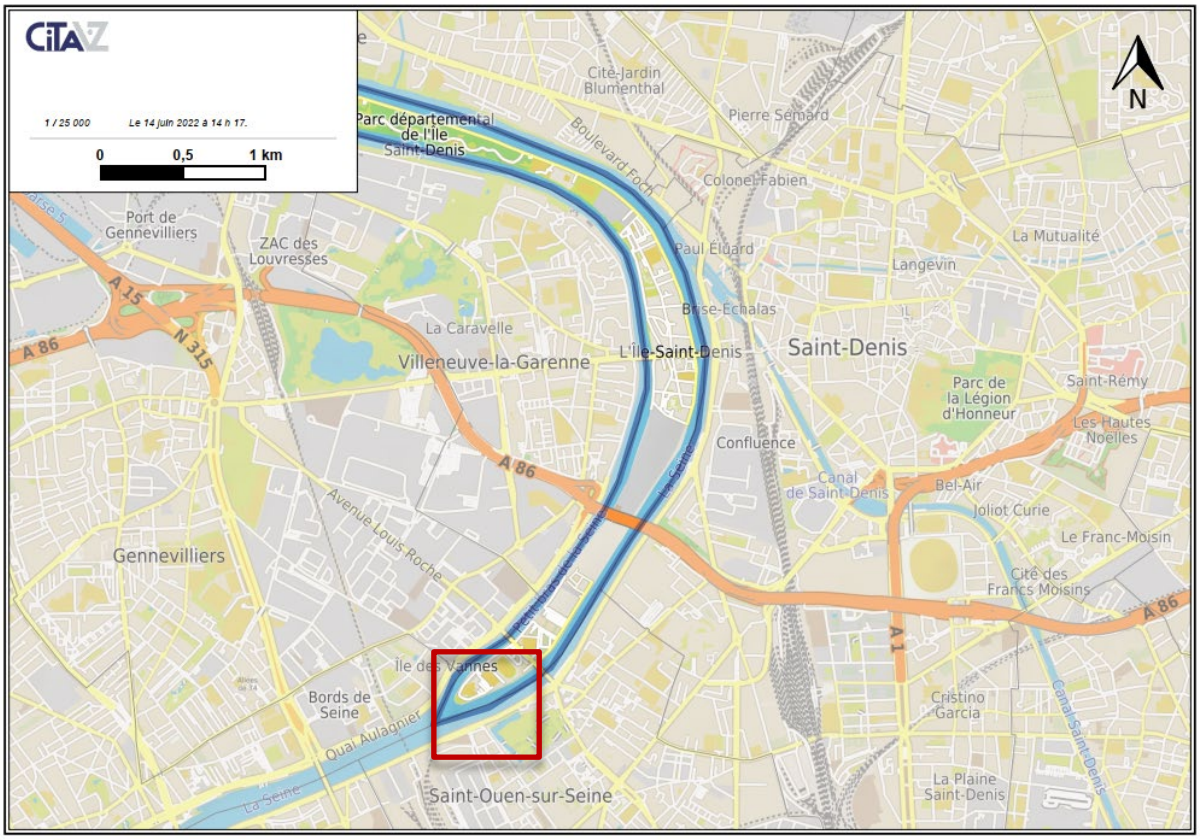
Entourée par les deux bras du fleuve, l'Île des Vannes jouxte le quartier sud de L'Île-Saint-Denis, quartier d'habitat collectif faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU). Elle est reliée aux communes de Saint-Ouen-sur-Seine à l'est et de Gennevilliers et Asnières-sur-Seine à l'ouest par le boulevard Marcel Paul et le Pont de Saint-Ouen qui traversent l'île et enjambent les deux bras de la Seine.

Le site de projet se trouve par ailleurs proche de grands projets structurants d'échelle métropolitaine, tels l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, le Village Olympique et Paralympique de Paris 2024 (Village des athlètes) ou encore la ZAC des Docks, à Saint-Ouen-sur-Seine et la ZAC Parc d'Affaires à Asnières.

L'Ile des Vannes est accessible par les transports en commun par les lignes 13 et 14 du métro et son arrêt Mairie de Saint-Ouen à 15 minutes à pied. Deux lignes de bus desservent également le site (bus RATP 137, 166). Elle dispose par ailleurs d'une desserte routière relativement bonne avec la présence de l'A86 et de l'A15 à proximité et de la présence d'un parc de stationnement, toutefois en partie inexploité du fait de sa vétusté.

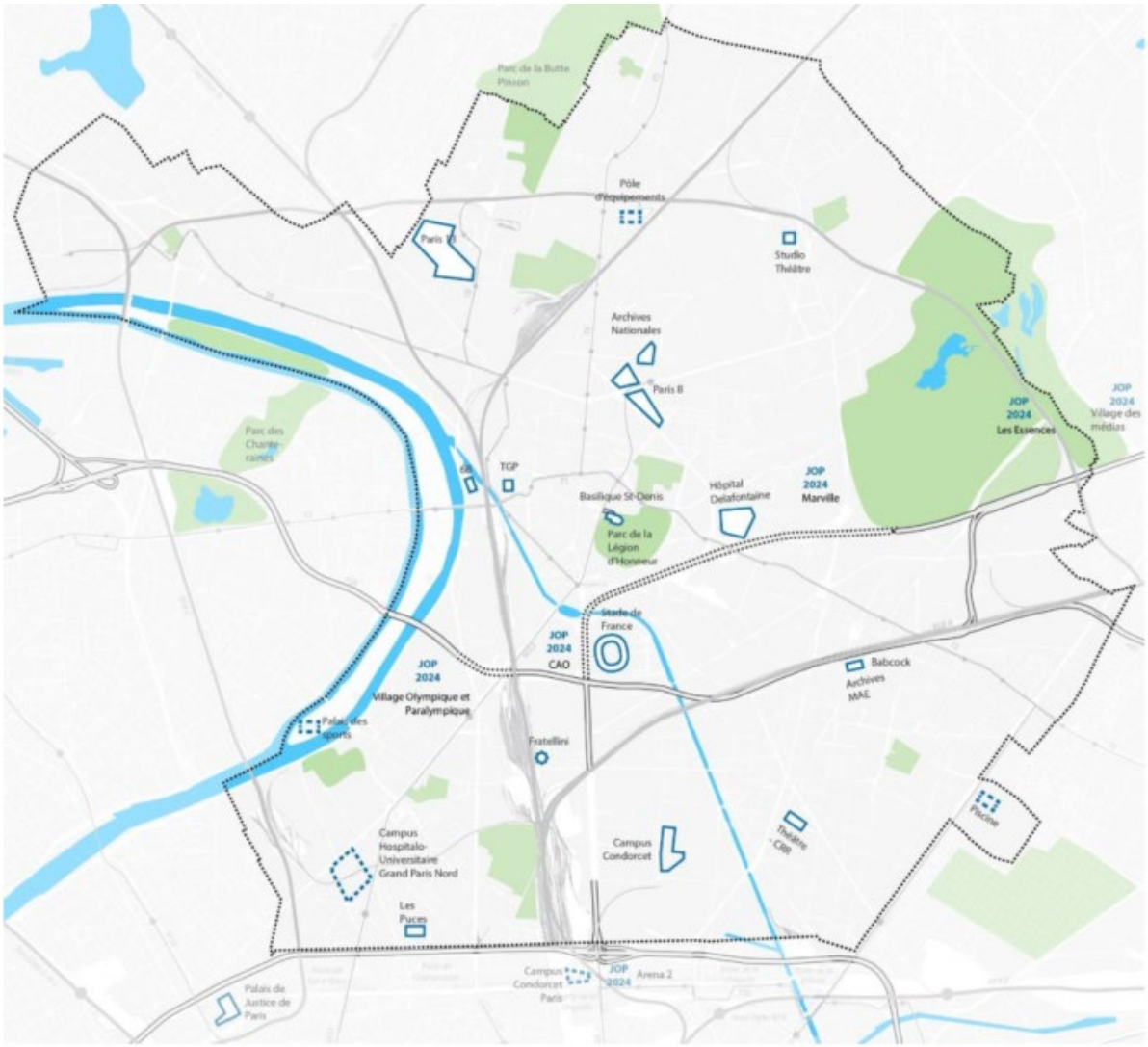


Localisation du site de projet au sein du territoire de Plaine Commune



∧ *Localisation du site de projet au sein de la commune de L'île-Saint-Denis*

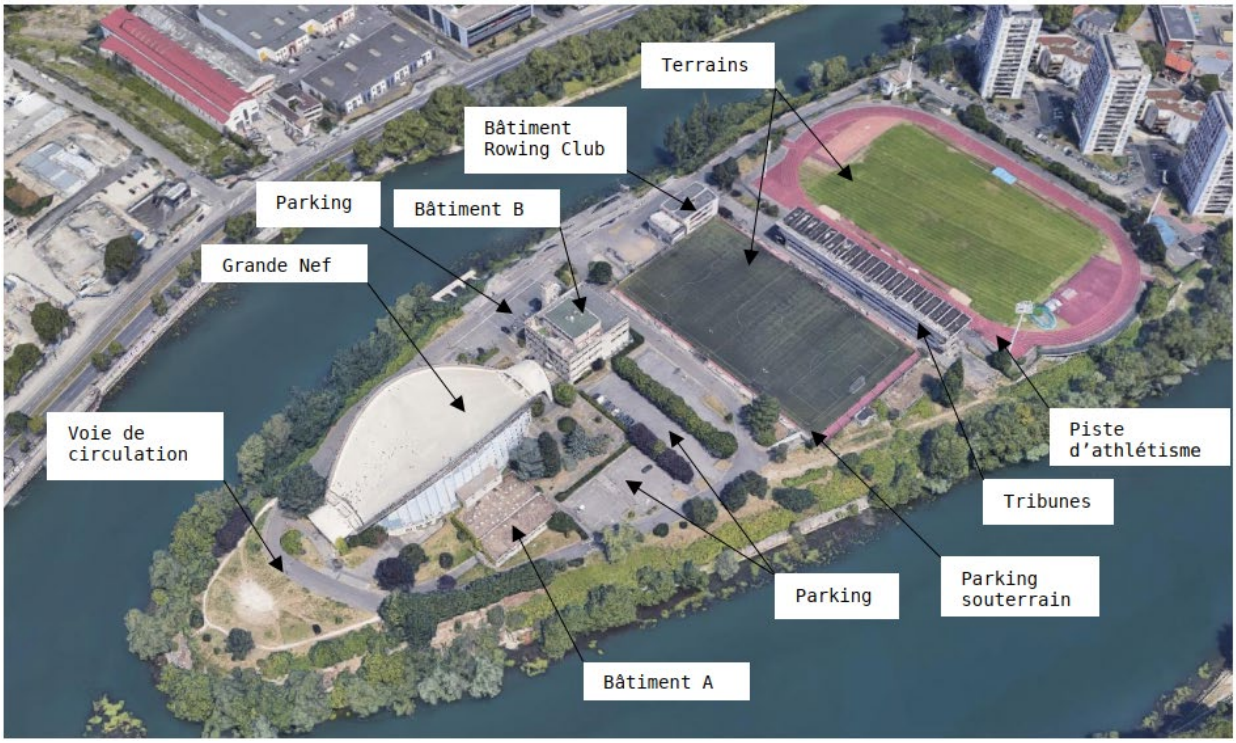
Le site accueille depuis 1971 un palais omnisport sur un terrain acquis par la Ville de Saint-Ouen en 1955 : la Grande Nef Lucien-Belloni. Cet édifice est inscrit au titre des monuments historiques depuis 2007 et est reconnu sous le label « Patrimoine du XXe siècle ». Historiquement, la Grande Nef accueille des manifestations sportives mais aussi de grands évènements musicaux ou politiques. Son activité a cessé en 2018, mais elle est actuellement en cours de rénovation par la SOLIDEO en vue de sa mise à disposition en tant que site d'entraînement pour les Jeux olympiques et paralympiques d'été de Paris 2024. Ce centre sportif constitue un équipement structurant à l'échelle du territoire de Plaine Commune.



∧ *Extrait du rapport de présentation du PLUi de Plaine Commune*

Le complexe sportif de l'Ile des Vannes compte :

- deux terrains de sport : l'un engazonné, l'autre synthétique ;
- une piste d'athlétisme autour du terrain engazonné, elle aussi en cours de rénovation par la SOLIDEO pour être mise à disposition comme lieu d'entraînement pour les Jeux Olympiques et Paralympiques ;
- la grande Nef Lucien Belloni, inscrite aux Monuments Historiques ;
- deux bâtiments connexes « A » et « B » : le bâtiment B est utilisé par les clubs sportifs pour certaines activités, il est partiellement inscrit aux Monuments Historiques également ;
- un bâtiment accueillant le Rowing Club (aviron) ;
- des tribunes ;
- des parkings en surface, et un parking non fonctionnel en infrastructure d'un terrain de sport ;
- une voie de desserte incomplète en boucle (l'entrée / sortie du site se fait par le nord).



∧ *L'occupation du site aujourd'hui – source : Ville de Saint-Ouen-sur-Seine*





∧ *Source des photos : Land'Act*

Les espaces non bâtis sont constitués de surfaces de stationnement et de voies de desserte des différents équipements ainsi que de quelques sentiers piétonniers. L'espace est aussi ponctué de pelouses ornementales petit à petit colonisées par des plantes ligneuses du fait d'une absence d'entretien. La principale pelouse se situe à l'extrémité ouest de l'île. L'île est ceinturée de berges en partie arborées et peuplées d'une végétation spontanée, une autre partie est artificialisée (en partie nord notamment). A l'exception d'une partie des berges, l'ensemble des espaces extérieurs sont artificialisés et comportent une forte proportion de surfaces imperméabilisées.











Source des photos : Land'Act / Google Maps

Un projet sportif et éducatif

Le projet envisagé sur l'Île des Vannes comporte plusieurs principes fondateurs :

- La création de la Tony Parker Academy (TPA), centre de formation sportif autour du basket-ball, du padel, de la danse et de l'escalade pour mettre en place une formation permettant d'allier la pratique intensive d'un sport à un cursus académique ; les formations dispensées allant du collège à bac +4.
- La revalorisation des espaces extérieurs aux abords directs du nouvel établissement, et l'étude d'une possible valorisation paysagère élargie à terme, pour faire de l'Ile des Vannes un lieu de promenade, valorisé écologiquement.

En parallèle, la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine étudie la réhabilitation partielle du complexe sportif existant (notamment le bâtiment B et le parking en infrastructure) pour améliorer l'accueil des associations et clubs usagers tout en créant du lien avec la TPA.

Le projet de centre de formation sportif

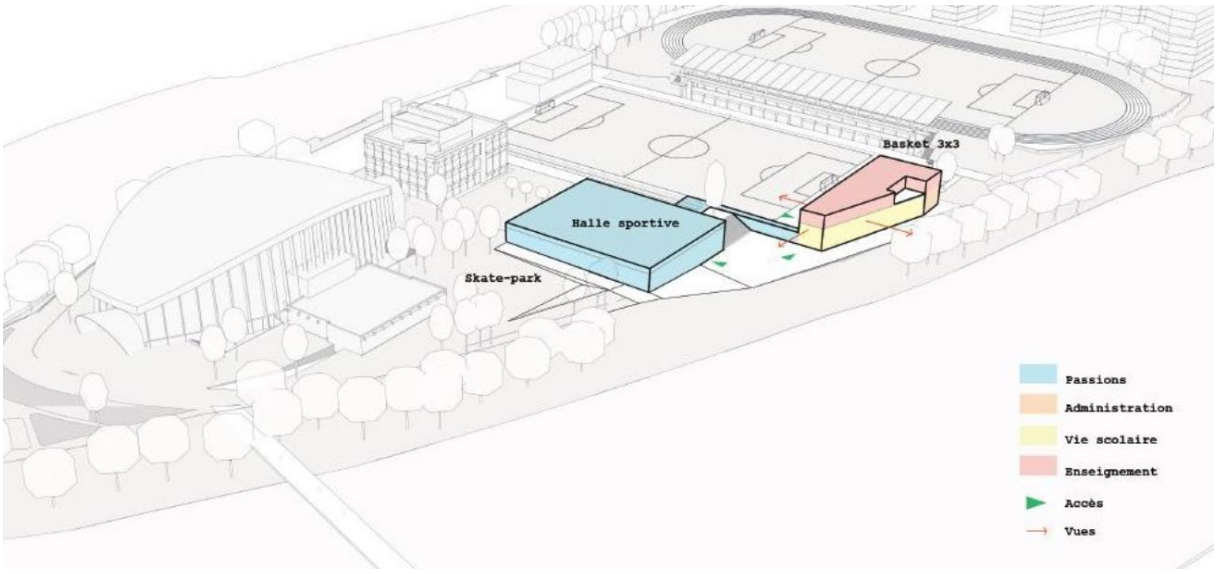
Le programme lié au futur centre de formation inclut :

- une halle sportive avec des terrains de basket 3x3, un mur d'escalade, la possibilité d'accueillir des cours de danse, des vestiaires ;
- un bâtiment éducatif avec des salles de cours, des espaces de repos, un espace de restauration.

Le détail des surfaces est décrit ci-après :

	Emprise au sol	**Surface de Plancher**
Halle sportive	1 680 m²	1 975 m²
Bâtiment d'enseignement	985 m²	1 895 m²
Locaux techniques intégrés au parking	990 m²	455,6 m²
TOTAL	**3 655 m²**	**4 326 m²**

Les deux nouvelles constructions prévues s'implanteront sur le parking en surface attenant au bâtiment B, sur la dalle au sud du terrain de sport synthétique (en lieu et place d'un terrain de pétanque), et dans une partie du parking en infrastructure du terrain de sport.



Environ 250 élèves pourront y être accueillis. Aucun hébergement n'est prévu sur le site, les élèves seront hébergés dans des résidences étudiantes existantes ou en chantier à Saint-Ouen.

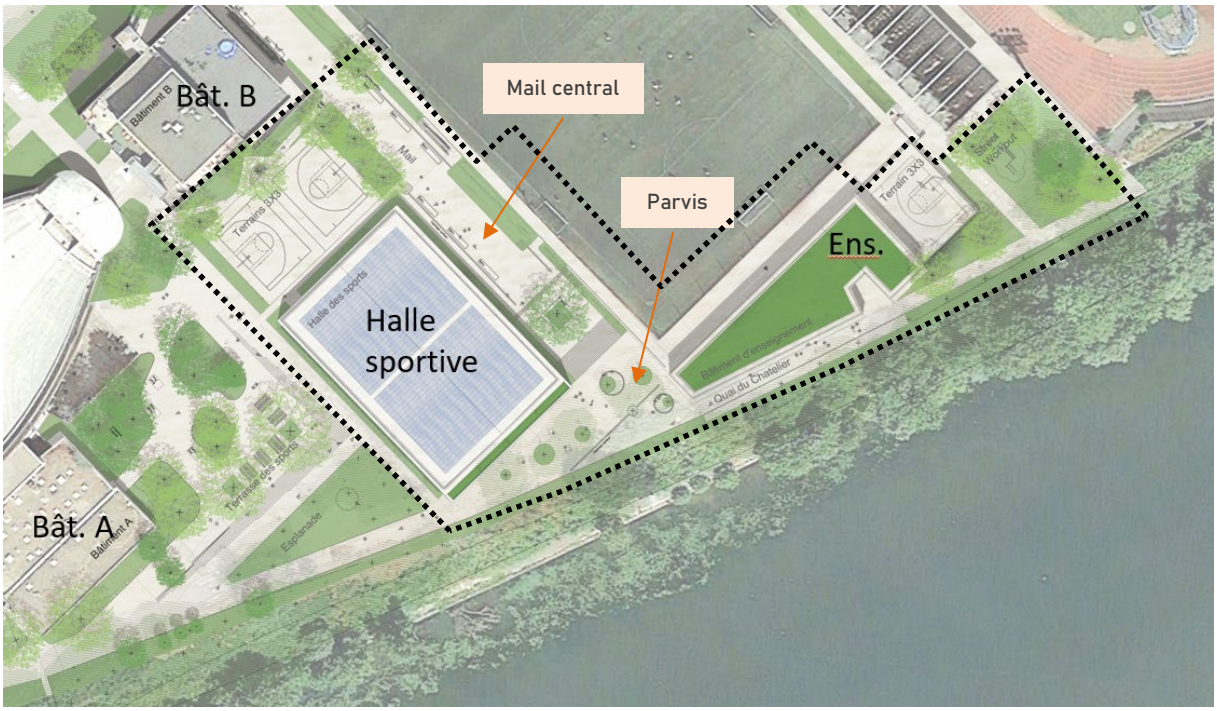


∧ *Plan masse du projet de la Tony Parker Academy – source : Réalités, Ithaque associés*

Les espaces extérieurs

La construction des nouveaux bâtiments n'engendrera pas de réduction des espaces perméables car ils seront implantés sur les espaces de parking et un terrain de pétanque.

Aux abords directs du nouvel établissement d'enseignement, des espaces d'accès, de repos, de pratique sportive sont prévus, dans un traitement paysager qualitatif visant à valoriser l'ouverture vers les berges de Seine. De nouveaux accès piétons à cette partie du site seront créés, et les espaces paysagers attenants à l'établissement seront valorisés écologiquement (fourrés, prairies, arbustes…).



Périmètre des aménagements sur les espaces extérieurs intégrés au projet – source : Réalités, Ithaque associés

Plusieurs éléments de composition paysagère structureront ainsi les espaces extérieurs attenants à la Tony Parker Academy et contribueront à leur mise en valeur :

- Un grand mail central, localisé entre la halle sportive et le terrain de sport, faisant le lien avec le bâtiment d'enseignement et permettant d'accéder au site depuis le bâtiment B/ Rowing Club ; dont l'implantation permet de protéger et de mettre en valeur un cèdre remarquable. Il sera ponctué en son extrémité sud par un escalier.
- Un parvis arboré, donnant accès aux bâtiments depuis la grande Nef/ le bâtiment A et ouvert vers les berges de la Seine, permettant également un accès PMR à la TPA.

L'aménagement d'autres espaces dédiés à la pratique sportive (terrain 3x3, espace de street workout) permettra également de développer la végétalisation autour de ce nouvel équipement et à proximité de la Seine. Par ailleurs, en dehors des périodes d'utilisation scolaire, ces terrains de sport extérieurs seront mis à disposition des riverains souhaitant pratiquer une activité sportive, qui pourront en bénéficier.

Les espaces extérieurs, même attenants à la Tony Parker Academy, ne seront pas clôturés, à l'exception du terrain de 3x3 attenant au bâtiment éducatif (pare-ballons). Ce, pour des raisons de qualité d'intégration urbaine, paysagère, et de maintien de la bonne accessibilité du site au public.





^ *Le parvis donnant sur la Seine*



Vue depuis l'ouest de la halle sportive

Au-delà de la valorisation paysagère prévue au sein du périmètre de la future Tony Parker Academy, des réflexions plus larges à l'échelle de l'Île des Vannes toute entière vont être engagées en 2023 à travers une étude paysagère venant préciser les possibilités de valorisation paysagère à l'échelle du site. Les modalités éventuelles de valorisation des espaces extérieurs seront à définir, elles pourraient consister en la requalification de la voie de bouclage pour le passage des véhicules de secours, la réalisation d'itinéraires piétons, le renforcement de la végétalisation notamment sur la pointe sud. Ce volet sera amené à être confirmé ou infirmé à l'appui de cette étude.

La réhabilitation du complexe sportif

En parallèle du projet de création de la Tony Parker Academy qui fait l'objet de la présente déclaration de projet, la Ville de Saint-Ouen va engager deux études :

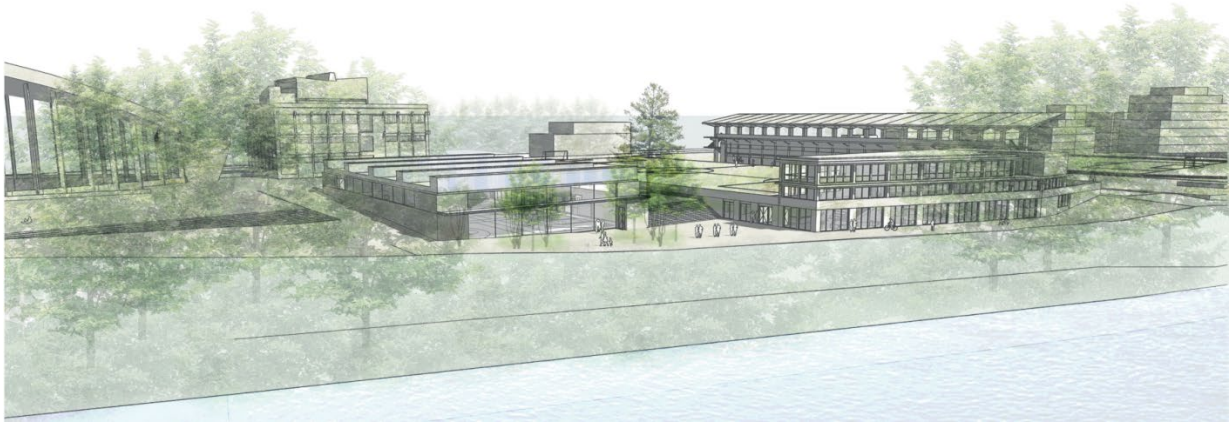
- L'une pour la réhabilitation et remise en fonctionnement du parking en infrastructure du terrain de sport synthétique, afin de compenser les places de parking en surface qui seront occupées par le futur établissement d'enseignement et de sport. En effet, le parking de 350 places en infrastructure du terrain de sport est actuellement inutilisé car il n'a jusqu'alors fait l'objet d'aucune mise aux normes. Le projet vise sa remise en état : 50 des 350 places initiales places seront supprimées pour installer des locaux techniques TPA, et parmi les 300 places restantes, 20 places seront affectées au personnel TPA. Entre 200 et 250 places de stationnement devraient ainsi être remises à disposition des associations. Parallèlement, la construction de la halle sportive TPA va aussi entrainer la suppression de 80 places de parking en extérieur. Elles seront aussi compensées par la réouverture du parking souterrain. Dans le cadre du projet TPA, environ 30 places de stationnement pour les vélos seront également créées, leur localisation étant à définir.
- L'autre pour analyser la faisabilité d'une réhabilitation du bâtiment B, afin d'améliorer les conditions d'accueil des associations et club le fréquentant.

L'insertion urbaine et architecturale au cœur du projet

Compte tenu des caractéristiques du site (insularité, enjeux environnementaux et paysagers, insertion dans un contexte urbain et métropolitain), le projet d'aménagement et son parti pris architectural mettent l'accent sur la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère optimale. Ainsi, une implantation des bâtiments en décaissé permettra de limiter la hauteur de ceux-ci et d'assurer une meilleure insertion dans le paysage, tout comme le choix d'un épannelage simple et discret (bâtiments en maximum à R+2 avec un décaissé de 2 mètres par rapport au niveau initial). Grâce à ces choix architecturaux et urbains issus d'un travail collaboratif avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les deux nouvelles constructions permettent le maintien des vues, notamment depuis les berges opposées de la Seine, sur la grande Nef, le bâtiment B et les tribunes. La skyline actuelle du site est préservée. Le béton est choisi comme matériau principal des futures constructions afin de créer une harmonie d'ensemble avec les autres édifices déjà implantées sur le site (bâtiments A et B, Grande Nef).

L'accent est également mis sur la qualité de traitement des espaces extérieurs jouxtant la future Tony Parker Academy, avec création d'un parvis, une coursive, la réalisation d'un paysagement aux abords immédiats et le maintien d'un arbre remarquable.

Le projet sera soumis à l'avis de l'ABF.



L'insertion architecturale des deux futures constructions – source : Réalités, Ithaque associés



Avant / après : l'insertion architecturale de la future TPA

En termes d'accès au futur centre de formation, le projet est principalement desservi par les lignes 13 et 14 du métro et sa station Mairie de Saint-Ouen située à environ 15 minutes à pied. Le site ne sera pas accessible aux voitures, en dehors de l'accès au parking en infrastructure. La voie de bouclage existante ne pourra ainsi être parcourue que par les véhicules de secours, même à terme lorsque sa possible réfection aura été étudiée au travers de l'étude paysagère.

Des dispositifs seront mis en place pour faciliter l'accès à vélo avec la création de stationnements dédiés et sécurisés, (environ 30 places créées) et l'éventuelle implantation d'une station de vélos partagés à plus long terme (à l'étude).

La future étude paysagère élargie à l'ensemble de l'île permettra de déterminer si les accès au site peuvent être améliorés et si des cheminements piétons plus complets peuvent être réalisés afin de faciliter les circulations internes et externes. Cette étude permettra également d'étudier les possibilités de valorisation du cadre paysager de la Seine et d'enrichissement du patrimoine naturel du site.

▶ Un projet qui prend en compte les sensibilités environnementales du site

Sur le plan environnemental, un inventaire faune flore a été réalisé afin d'identifier en amont les enjeux qui concernent le périmètre opérationnel. Le projet permettra de requalifier les espaces extérieurs aux abords des nouveaux bâtiments, qui sont aujourd'hui des voiries et parkings dégradés. Comme détaillé ci-avant, ces espaces seront plantés, traités avec des revêtements qualitatifs et valoriseront les vues sur la Seine, dans une logique de gain de valeur écologique (diversification des strates, essences indigènes…). Aucune intervention ne sera faite sur les berges de Seine, afin de respecter leur sensibilité écologique. Aucun éclairage nocturne ne sera prévu aux abords des nouveaux bâtiments afin de ne pas nuire aux écosystèmes du corridor écologique de la Seine. L'absence de parcours pour les voitures, en dehors de l'accès au parking, limitera fortement les nuisances sur le site.

Un travail de compacité fort a été appliqué à la conception des nouveaux bâtiments, qui n'impliqueront aucune imperméabilisation des sols. Un arbre remarquable (cèdre) pourra être conservé grâce aux choix d'implantation bâtie. 25 arbres seront impactés par le projet et seront replantés conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ces arbres ont fait l'objet d'une étude phytosanitaire et d'une étude faune flore. 17 arbres présentent un état sanitaire général mauvais imposant leur abattage et 8 arbres seront abattus afin d'assurer l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite et pour les secours. Il s'agit principalement des arbres présents sur le parking du bâtiment B. Afin de respecter les règles de plantation et de compensation imposées par le PLUi, 82 arbres seront plantés.

En synthèse les études identifient les sujets sains (en vert) et malades ou fortement fragilisés et à abattre (en rouge, au nombre de 17) suivants :



Bilan de la synthèse des études phytosanitaires :

Numéro sur plan	Type de dév.	Essence	Hauteur adulte	Quantité
12	Gd dév.	Acer pseudoplatanus	12 à 30 m	11
11	Moyen dév.	Acer platanoides 'Crimson King'	< à 15 m	5
17	Moyen dév.	Betula verrucosa	< à 15 m	1
			Total	17

En complément des abattages liés à l'état phytosanitaire des arbres, 8 abattages sont nécessaires (en rouge) pour rendre les bâtiments TPA accessibles :



Bilan des abattages faisant suite à la suppression d'arbres ne pouvant être conserver afin d'assurer l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite et aux secours

Numéro sur plan	Type de dév.	Essence	Hauteur adulte	Quantité
18	Gd dév.	Pinus nigra Austriaca	> 25 m	4
15	Gd dév.	Populus nigra 'Italica'	> 20 m	1
19	Moyen dév.	Betula verrucosa	< à 15 m	1
16	Moyen dév.	Cupressus sempervirens	4 à 7 m	1
24	Petit dév.	Taxus baccata 'Stricta Aurea'	5 à 8 m	1
			Total	8

En termes de performances énergétiques, le futur centre de formation a vocation à être raccordé au réseau de chaleur urbain de la CPCU, avec en complément des panneaux solaires en toiture de la halle qui assureront sont auto-suffisance, voire un excédent qui pourra alimenter le bâtiment B.

Des mesures de pollution des sols ont été réalisées afin de caractériser les matériaux en place, les dispositions issues de cette étude seront appliquées.

B. LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

▶ Un renforcement de l'offre de formation dans le territoire de Plaine Commune

Le territoire de Plaine Commune constitue le deuxième pôle universitaire francilien derrière Paris et dispose de 43 500 étudiants et 1 800 enseignants chercheurs se répartissant principalement au sein des universités Paris 8 Vincennes-Saint-Denis à Saint-Denis (21 000 étudiants), Paris 13 – Sorbonne Paris Nord à Villetaneuse (15 000 étudiants) ainsi que par le Campus Condorcet à Aubervilliers, premier pôle européen consacré aux sciences humaines et sociales. D'autres structures d'enseignement supérieur sont présentes, comme le Conservatoire National des Arts et Métiers, la Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord et des établissements de formations supérieures artistiques et techniques.

La politique de Plaine Commune se décline sur plusieurs axes d'interventions en matière d'enseignement dont l'appui au développement des formations sur le territoire, l'encouragement des synergies entre les acteurs du territoire, notamment entre les laboratoires de recherche et les entreprises, et la valorisation de l'impact que le pôle recherche et enseignement supérieur peut avoir sur le tissu socio-économique local, notamment dans le domaine de l'innovation et des transferts de technologie.

Aujourd'hui en France, il existe une quarantaine de centres de formation agréés pour le basket-ball, dont trois en Île-de-France (source : FFBB), mais aucun centre pour le basket 3x3 ou le padel. Le projet de Tony Parker Academy a pour vocation de fournir une formation d'excellence dans ces trois disciplines sportives, tout en permettant aux élèves de suivre un cursus scolaire et post-bac complémentaire, afin de de ne pas les enfermer dans une seule discipline au cours de leur carrière professionnelle. La pratique de l'escalade (57 établissements affiliés en France) et de la danse y seront également développés.

Compte tenu de ce contexte, le projet de création de la Tony Parker Academy à L'Île-Saint-Denis s'inscrit pleinement dans la politique d'intérêt général portée par Plaine Commune en matière de développement des formations, en permettant l'accueil de 250 élèves et d'une dizaine d'enseignants.

▶ Une politique en faveur du développement des pratiques ludiques et sportives

Plaine Commune porte une politique ambitieuse de promotion des activités ludiques et sportives et souhaite inscrire les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 comme héritage pour ce territoire insuffisamment doté en équipements sportifs, et dont une partie des habitants reste éloignée du sport. Avec 630 équipements pour une population de 437 409 habitants, soit 1,5 équipement sportif pour 1000 habitants, l'offre est aujourd'hui largement insuffisante. Elle devrait être amenée à s'étoffer d'ici 2024 mais l'accroissement de population prévu à horizon 2030 (+100 000 habitants d'après les prévisions énoncées dans le PLUi) montre des besoins supplémentaires à plus long terme. C'est pourquoi la collectivité soutient le développement des activités et pratiques sportives, dont la future Tony Parker Academy participe pleinement.

Plaine Commune a par ailleurs initié un projet de développement de la trame active, ludique et sportive, dans un objectif d'amélioration de la santé de ses habitants. Cette trame vise à mailler le territoire d'équipements et d'espaces publics dédiés, avec plusieurs axes majeurs destinés à recevoir une plus grande densité d'infrastructures, dont l'axe de la Seine. Dans ce cadre, le projet porté sur l'île des Vannes participe de cette trame, par un projet de mise en valeur de ce site à vocation sportive, et la mise à disposition du public de trois terrains de basket en extérieurs.

▶ Un projet qui s'inscrit au sein du Territoire de la Culture et de la Création

Le projet vient également 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.

Une nouvelle vie pour l'Ile des Vannes

L'Ile des Vannes, site emblématique autant pour son cadre paysager que pour son patrimoine bâti, est un lieu peu utilisé et méconnu des audoniens comme des ilodyonisiens. Les équipements actuels, non rénovés depuis leur construction dans les années 70, périclitent.

La dynamique de renouvellement insufflée par les Jeux Olympiques et Paralympiques donnera à voir ce site, qui pourra retrouver une nouvelle fréquentation locale en héritage. Il s'agit de s'inscrire dans cette nouvelle dynamique en requalifiant progressivement les bâtiments existants, utilisés par les associations sportives, et 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. Une partie des nouvelles installations pourra profiter directement aux associations en dehors de périodes d'utilisation par les étudiants, et de façon plus générale, des liens entre l'école et le tissu associatif seront créés afin que des bénéfices réciproques puissent exister.

4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

A. LES DOCUMENTS DU PLUI : RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PLUi de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020. Les grandes orientations du PLUi sont définies pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD décline 5 axes sur le territoire :

- **Un territoire pour tous, solidaire et inclusif**
- **Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants**
- **Un territoire de diversité économique, productif et actif**
- **Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable**
- **Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes.**

Le projet porté sur l'île des Vannes met en œuvre plusieurs des orientations inscrites dans le PADD :

Un territoire pour tous, solidaire et inclusif :

- *Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire : Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur ;*
- *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 : améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ; veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national.*

>> Du fait de son caractère sportif et éducatif, le projet vient en effet renforcer l'offre d'équipements et de formation.

Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

- *Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine : Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire.*

>> Le projet va permettre une valorisation paysagère d'une partie de l'Île des Vannes, à travers la qualité architecturale et l'intégration des futures constructions, ainsi qu'une amélioration paysagère des abords de celles-ci. *(Voir présentation du projet pages 9 à 15).*

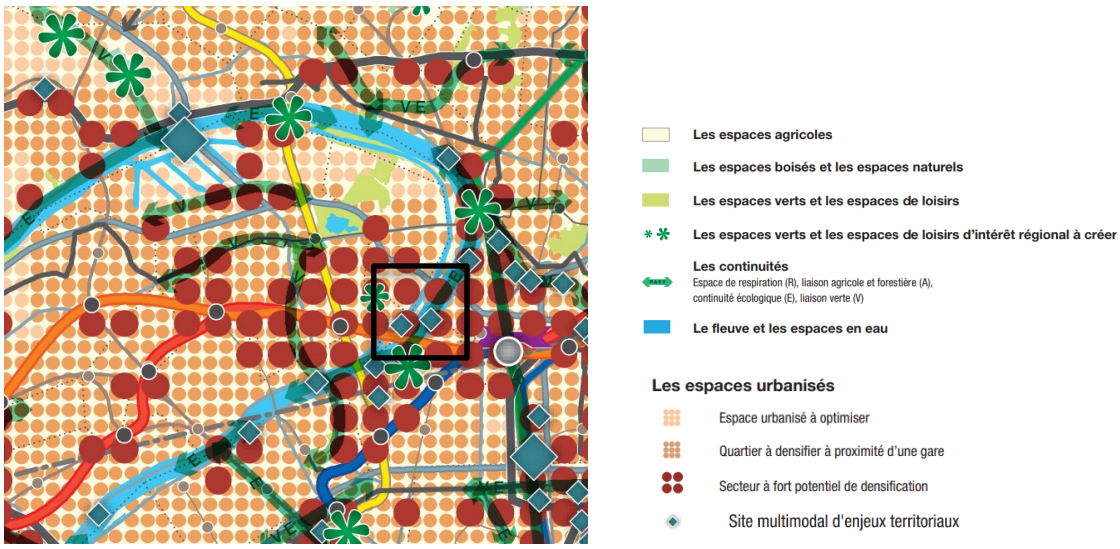


∧ *Extraits du PADD du PLUi centrés sur l'Île des Vannes*

B. LES DOCUMENTS-CADRES S'IMPOSANT AU PLUI

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

L'Ile-Saint-Denis est concernée par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.



Le site de l'île des Vannes est considéré comme quartier à densifier à proximité d'une gare et est entouré de secteurs à fort potentiel de densification. Cette disposition implique une augmentation de + 15% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine à l'échelle de la commune à horizon 2030. Le projet proposé sur l'Île des Vannes n'a pas vocation à créer de l'habitat mais contribuera à l'augmentation de la densité humaine en créant une dizaine d'emplois sur le site.

Non directement liées au site de projet, plusieurs dispositions sont également inscrites : une continuité écologique en lien avec la Seine ; et un espace vert et de loisirs d'intérêt régional à créer au niveau du parc des Docks, et un à Gennevilliers.

Le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France)

La mise en compatibilité du PLUi est concernée par le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France approuvé en 2014 et mis à jour en 2017, qui impose dans les PLU et PLUi des normes de stationnement pour les voitures et les vélos dans les constructions neuves. Ainsi, le PDUIF prescrit pour les établissements scolaires :

« En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves.

Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :

- *écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;*
- *collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;*
- *universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.* »

En matière de normes de stationnement pour les voitures, le PDUIF dispose :

« *La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).* ».

Le PLUi de Plaine Commune a d'ores-et-déjà intégré ces dispositions :

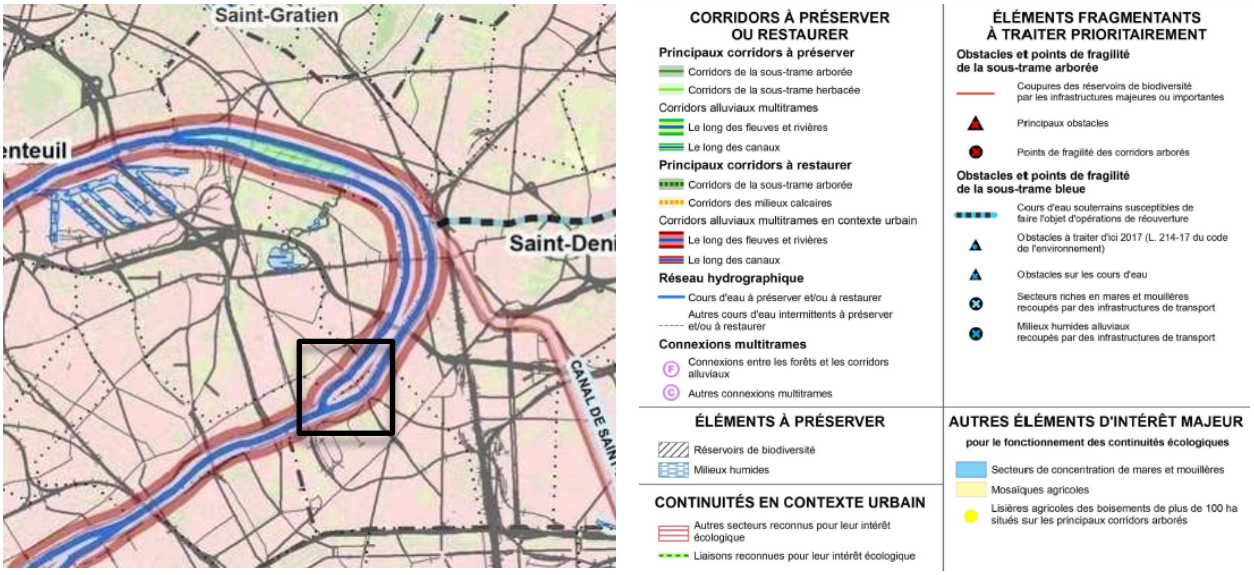
Concernant les places exigées pour les véhicules motorisés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, « *le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions*, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places*. ».

Concernant les places exigées pour le stationnement vélo : « *…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.* ».

Le SRCE (Schéma Régional des Continuités Ecologiques)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques, la Seine comme corridor à restaurer.

Le secteur concerné par le changement apporté au PLUi est identifié comme un secteur à proximité de secteurs à enjeux en matière de biodiversité et de continuités écologiques du fait de la proximité de la Seine.



Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le SAGE

L'Ile-Saint-Denis est concernée par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé le 23 mars 2022. Le SAGE du bassin versant Croult-Enghien-Vieille Mer a été adopté le 20 décembre 2019 et est entrée en vigueur le 28 janvier 2020. Le bassin versant du SAGE n'inclut pas le secteur concerné par la mise en compatibilité.

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Métropole du Grand Paris

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris a été prescrit par le conseil métropolitain le 23 juin 2017. Il concerne 12 territoires, 131 communes et 7,2 millions d'habitants. Il a été arrêté en date du 24 janvier 2022 et soumis à enquête publique du 3 au 5 novembre par arrêté du 9 septembre 2022. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris étant en cours d'élaboration, la compatibilité du projet avec ce document n'est pas présentée dans la présence notice. Toutefois, le projet est compatible avec celui du SCoT arrêté.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations Seine Normandie

Le PGRI fixe, à l'échelle de chacun des grands bassins hydrographiques Français, les objectifs et les dispositions en matière de gestion des risques d'inondation concernant le bassin dans sa globalité et plus spécifiquement les TRI. Le PGRI du bassin du bassin Seine- Normandie, établi dans le cadre du premier cycle de la DI, a été approuvé en décembre 2015. Le PGRI du deuxième cycle a été approuvé le 3 mars 2022.

Le PGRI fixe les objectifs suivants :

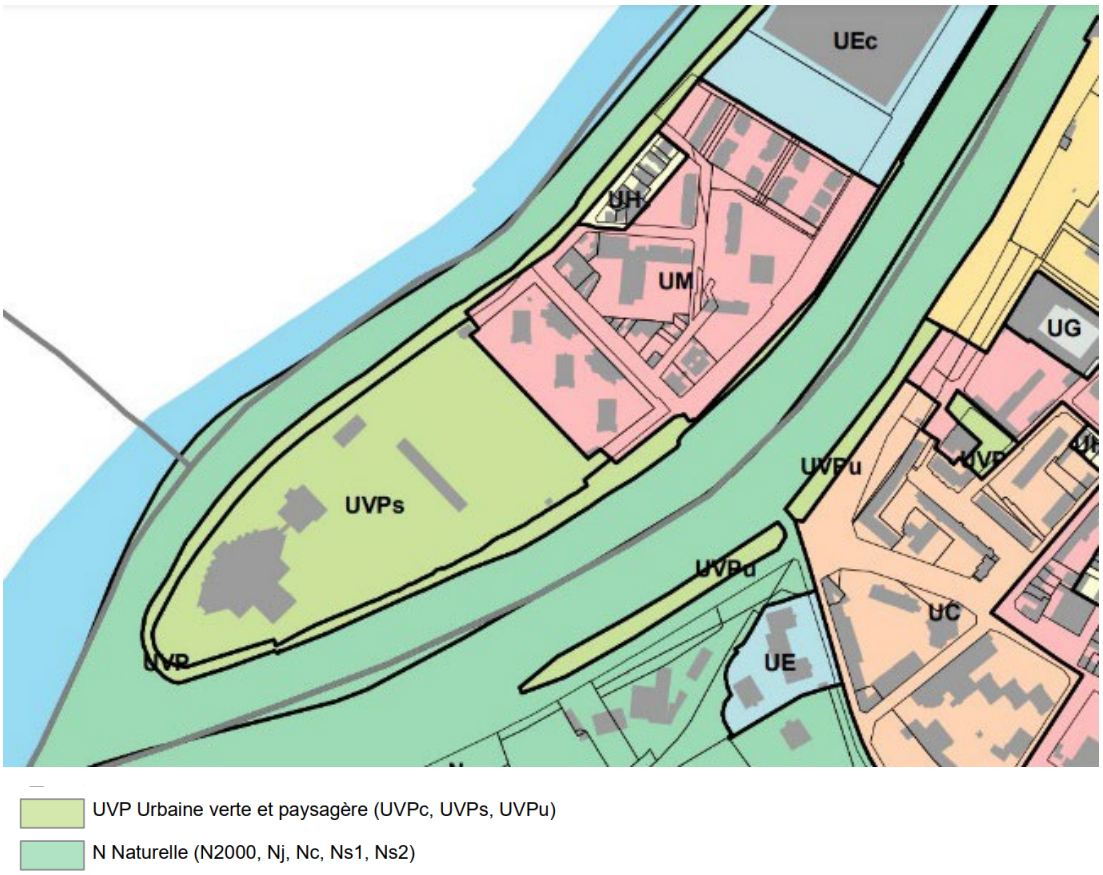
1. Aménager les territoires de manière résiliente de façon à réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer les prévisions des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Le projet respecte ces objectifs généraux, notamment par les précautions d'implantation faites sur des espaces déjà imperméables (parking, dalle béton), voire par une augmentation des espaces perméables au niveau des espaces paysagers qui borderont directement les bâtiments. Aucune intervention n'est par ailleurs prévue sur les berges de la Seine.

Par ailleurs, en ce qui concerne le Plan de Prévention des Risques Inondations, L'Ile Saint Denis est couverte par celui de la Seine, mais l'Ile des Vannes n'est pas classée dans le zonage de celui-ci.

C. LES RAISONS DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le site du projet est classé en zone UVPs au PLUi en vigueur.



Le règlement de la zone UVP (article 1.2.1) autorise les destinations, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux, installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;
- Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;
- Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- 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.

Le règlement de la zone UVPs autorise les destinations suivantes, en sus des destinations, occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UVP :

- Infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports
- Installations classées pour la protection de l'environnement liées au réseau de transport du Grand Paris
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m²

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Équipements sportifs.

>> La construction de la Tony Parker Academy nécessite que soient également autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

L'article 2.4 du règlement de zone UVP du PLUi dispose que « *L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la surface totale du terrain*. ».

>> Le projet nécessite que ce seuil soit relevé à 16%, compte tenu du programme de construction et des contraintes du site.

5. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE

A. LES PIECES DU PLUI CONCERNEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune vise à faire évoluer plusieurs pièces, via la création d'un nouveau sous-secteur UVPs1 d'une superficie de 58 685 m² correspondant exclusivement au site de l'Île des Vannes, disposant d'un règlement adapté au projet, autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et limitant l'emprise au sol à 16% de la surface du terrain (au lieu de 15% dans le secteur UVPs).

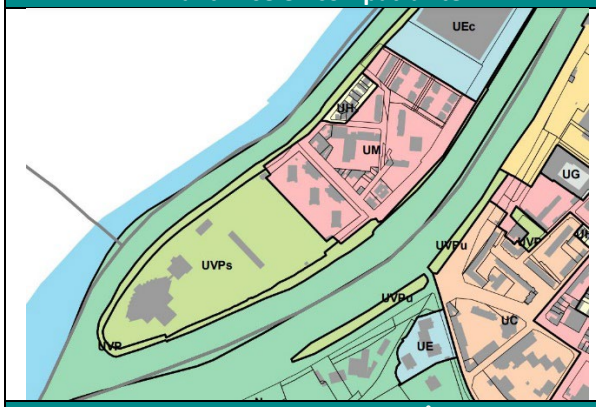
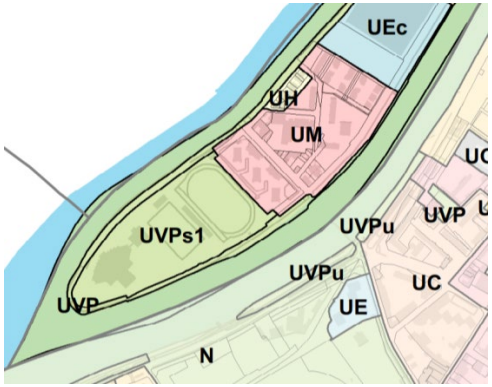
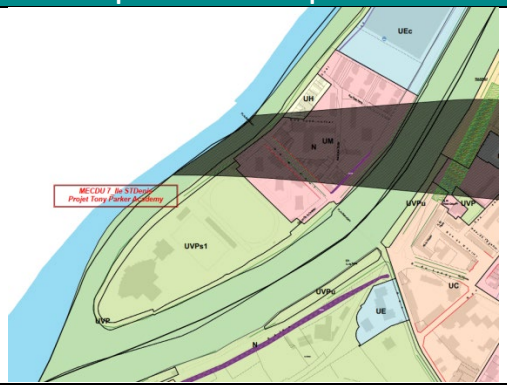
Les pièces suivantes sont ainsi adaptées :

- 4-1-1 Règlement écrit > partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones
- 4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A
- 4-2-1 Plan de zonage de synthèse
- 4-2-2-3 Plan de zonage détaillé de L'Île-Saint-Denis
- la présente note de présentation du projet et des modifications apportées sera, au terme de la procédure de mise en compatibilité, ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « Justification des choix », dans une partie dédiée « MECDU Ile-des-Vannes » ;

B. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLUI

4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A **Avant mise en compatibilité**	4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A **Après mise en compatibilité**	**Justification**
CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés : • Le secteur UVPu dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ; • Le secteur UVPc dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ; • Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs. Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	**CARACTERE DE LA ZONE ET ENJEUX** Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés : • Le secteur UVPu dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés ; • Le secteur UVPc dédié aux installations culturelles et activités de loisirs ; • Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs, et un sous-secteur UVPs1 dédié aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis. Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	*La création d'un sous-secteur UVPs1 est justifiée par le fait que le projet de l'Île des Vannes nécessite un règlement adapté afin de permettre sa mise en œuvre, autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et relevant le coefficient d'emprise au sol maximal à 16% au lieu de 15%.*
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** […] 1.2.4 - Dans le secteur UVPs En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes : • Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;	**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** […] 1.2.4 - Dans le secteur UVPs et le sous-secteur UVPs1 **En UVPs** En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes : • Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	*La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. » est ajoutée à la liste des destinations autorisées afin de permettre la réalisation de la Tony Parker Academy, relevant de cette catégorie.*

4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A **Avant mise en compatibilité**	4-1-2-1 Règlement écrit > partie 2 : règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A **Après mise en compatibilité**	**Justification**
• Les constructions* à destination d'équipements sportifs.	concernées par l'activité de la zone ; • Les constructions* à destination d'équipements sportifs. **En UVPs1** En sus des constructions autorisées sous conditions au 1.2.1., sont également autorisées sous conditions les constructions suivantes : • Les constructions* à destination des locaux et bureaux accueillant du public des Administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ; • Les constructions* à destination d'équipements sportifs. • Les constructions* à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale.	
2.4 - Emprise au sol des constructions […] Dans les secteurs UVPs et UVPc L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la surface totale du terrain*	**2.4 - Emprise au sol des constructions** […] **Dans les secteurs UVPs et UVPc** L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15% de la surface totale du terrain*. **Dans le sous-secteur UVPs1** L'emprise au sol des constructions n'excède pas 16% de la surface totale du terrain*.	*L'emprise au sol maximale autorisée nécessite d'être relevée à 16% (au lieu de 15%) dans le sous-secteur UVPS1 nouvellement créé. Le projet s'inscrit sur une emprise au sol de 3 655 m², au sein d'une unité foncière de 61 594 m². Le processus d'élaboration du projet, sur le plan programmatique comme architectural, s'est attaché à réduire au maximum l'emprise au sol des constructions projetées, en plus de ne grever que des surfaces déjà artificialisées. Un équilibre entre programme et contraintes du site a permis de se rapprocher au mieux de l'emprise au sol réglementaire inscrite au règlement du PLUi, sans toutefois parvenir à s'inscrire totalement dans l'enveloppe des 15%. Aussi, une adaptation du règlement est nécessaire sur ce point, et implique de relever ce seuil à 16%.*

<table>
<tr><th>4-2-1 Plan de zonage de synthèse
Avant mise en compatibilité</th><th>4-2-1 Plan de zonage de synthèse
Après mise en compatibilité</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td><td rowspan="2">La création d’un sous-secteur UVPs1, d’une superficie de 58 685 m², est justifiée par le fait que le projet de l’Île des Vannes nécessite un règlement adapté afin de permettre sa mise en œuvre, autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et relevant le coefficient d’emprise au sol maximal à 16% au lieu de 15%.
Ces adaptations règlementaires restent néanmoins compatibles avec la définition générale de la zone UVP, « zone à caractère vert et paysager », compte tenu des caractéristiques du projet.
Le plan de zonage est ainsi modifié dans ce sens, par la création du nouveau sous-secteur UVPs1.</td></tr>
<tr><td>4-2-2-3 Plan de zonage détaillé de L’Île-Saint-Denis
Avant mise en compatibilité</td><td>4-2-2-3 Plan de zonage détaillé de L’Île-Saint-Denis
Après mise en compatibilité</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

6. TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

A. CODE DE L'URBANISME

Article L300-6

L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

B. CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.- Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une

nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX

-

Modification simplifiée N°1

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Revision du PLUi approuvée en Conseil de Territoire du 16 décembre 2025

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4
Le PLUi de Plaine Commune 4
Contexte du projet 4
LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI 4
Lancement de la procédure 5
Notification du projet 5
Mise à disposition du public 5
Dispense d'évaluation environnementale 5
LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI 6
CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DU PROJET 7
1.1. Le site 7
1.2. Les grandes lignes du projet 9
CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES 11
2.1. Présentation du PLUi applicable 11
2.1.1. La zone Naturelle N 11
2.1.2. Le secteur N2000 (NATURA 2000) et le STECAL Ns1 12
2.2. Présentation des modifications du règlement graphique et du règlement écrit 13
2.2.2. Les modifications du règlement écrit 14
CHAPITRE 4 – CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L153-45 DU CODE DE L'URBANISME 15
CHAPITRE 5 – TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES 16
CODE DE L'URBANISME 16

INTRODUCTION

LE PLUI DE PLAINE COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020. Ce premier PLUi du territoire a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service d'un urbanisme de projet et du projet de territoire.

Il s'agit d'un document évolutif qui a d'ores et déjà fait l'objet de trois mises en compatibilité (MECDU VOP du 13/10/2020, MECDU PSU St Ouen du 9 novembre 2021, MECDU Ligne 15 Est du 2 décembre 2021), d'une mise à jour n°1 du 15/12/2020, d'une mise à jour n°2 du 16/08/2022 et d'une modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire du 29 mars 2022.

La modification simplifiée n°1 du PLUi de Plaine Commune vise à modifier l'emprise au sol autorisée dans le secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) Ns1 afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation du centre équestre dans le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve.

CONTEXTE DU PROJET

L'EPT PLAINE COMMUNE LANCE UNE NOUVELLE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI SUITE À LA DEMANDE FORMULÉE PAR LE DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS. L'UNION DES CENTRES SPORTIFS DE PLEINE AIR (UCPA), GESTIONNAIRE DU CENTRE ÉQUESTRE SITUÉE DANS LE PARC GEORGES VALBON À LA COURNEUVE, SOUHAITE RÉALISER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION IMPORTANTS, NOTAMMENT LA DÉMOLITION D'OUVRAGES VÉTUSTES. CE PROJET NE VISE PAS L'AUGMENTATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE POPULATION OU D'USAGERS, IL VISE À AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU CENTRE ÉQUESTRE.

COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi est menée par l'EPT Plaine Commune sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de l'EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 SAINT-DENIS

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme et étant donné que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

- diminuer ces possibilités de construire,

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

la procédure adaptée est celle de la modification simplifiée.

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, le Président de l'EPT Plaine Commune a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi par arrêté 22/140 du 6 janvier 2023.

NOTIFICATION DU PROJET

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques associées. Une fois la procédure lancée par arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial, la modification simplifiée n°1 du PLUi doit être notifiée aux personnes publiques associées.

Suite à l'arrêté n° 22/140 du 6 janvier 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi de Plaine Commune, le projet de modification a donc fait l'objet d'une notification à l'ensemble des personnes publiques associées à la date du 23 mars 2023, soit avant le début de la mise à disposition du public.

Leurs éventuels avis seront joints au dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi soumis à mise à disposition du public.

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition relative à la modification simplifiée n°1 est organisée conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

La modification simplifiée n°1 du PLUi ne concerne que la commune de La Courneuve. La mise à disposition sera donc organisée à la mairie de La Courneuve et au siège de l'EPT.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations

Le dossier de la modification simplifiée, les éventuels avis des personnes publiques associées ainsi que les registres d'observations sont mis à disposition du public 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,
- EPT Plaine Commune, 21 Avenue Jules RIMET 93218 Saint-Denis.

Pendant toute la durée de la mise à disposition du public, le dossier de modification simplifiée n°1 est également disponible sur une page dédiée des sites internet de Plaine Commune et de la Ville de La Courneuve.

DISPENSE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 8 décembre 2022 et a rendu une décision dispensant d'évaluation environnementale pour la présente modification. L'EPT Plaine Commune a délibéré le 14 février 2023 (Délibération n° CT-23/3164) précisant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et les modalités de mise à disposition pour la présente modification.

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI

Le dossier de modification simplifiée n°1 comporte les pièces suivantes :

- la présente note de présentation du projet et des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Modification simplifiée n°1 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le président (arrêté n°22/140 du 6 janvier 2023) ;
- la dispense d'évaluation environnementale rendue par l'Autorité environnementale (MRAe 93) le 08/12/2022 ;
- la délibération n°CT-23/3164 de l'EPT Plaine Commune de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et modalités de mise à disposition du dossier de cette modification simplifiée ;
- l'extrait de la pièce 4-1-2 - Partie 2 Règlements de zones et règlements des zones UP - zones de projet (règlement de la Zone Naturelle N).

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au PLUi en vigueur après l'approbation de la présente modification.

CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. LE SITE

Le projet est situé dans le parc départemental George Valbon à La Courneuve. Il accueille un centre équestre départemental, construit dans les années 1970, et dont la gestion est confiée à l'UCPA. Le centre équestre s'étend sur une superficie d'environ 5 hectares.

Le parc départemental George Valbon fait partie des sites du réseau Natura 2000 et plus particulièrement de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ». Ce parc fait partie du réseau d'îlot ou la faune et flore se développe c'est notamment le cas ici avec une dizaine d'oiseau présent dans le parc inscrit à l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux ».

D'après le DOCOB de la zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis », le site du centre équestre ne fait pas partie des secteurs à enjeux écologique pour la zone Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 du projet, réalisée en 2019, précise :

« Les espèces visées à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » ayant justifié la désignation de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » sont, pour la plupart, liées aux plans d'eau, aux friches et aux boisements.

Au sein du parc de la Courneuve, le Blongios nain niche au niveau du lac des Oiseaux ou de l'étang des Brouillards, soit à plus d'un kilomètre du centre équestre.

Certaines espèces, comme la Bondrée apivore ou le Pic noir fréquentent davantage les zones boisés (zones de repos et de halte) et les zones découvertes et arbustives (alimentation) du parc. Ces 2 espèces ne sont pas nicheuses dans le parc.

Les travaux seront cantonnés à l'intérieur du centre équestre et ne toucheront pas les habitats périphériques. Ainsi, aucun habitat d'oiseaux d'intérêt communautaire ne sera impacté. Les impacts indirects liés aux bruits et à la poussière seront également restreints au centre équestre.

Les impacts du projet de restructuration du centre équestre de la Courneuve concernent exclusivement des espaces déjà bâtis. Le projet n'est donc pas de nature à engendrer une incidence significative sur la cohérence du réseau Natura 2000 et sur l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis ». » Document Évaluation des incidences Natura 2000, Ecosphère, 2019.



Le projet de restructuration du centre équestre n'impacte pas la biodiversité existante du parc.

Le centre équestre se compose d'un bâtiment administratif, de bâtiments de logements, de boxes pour des chevaux, d'un poney club, des manèges couverts, de carrières, d'écuries et des installations techniques ou logistiques dédiées à la pratique équestre (fumière, silos à grains, stockage de paille, cuve à gaz, etc..).

La vétusté de certaines installations et ouvrages et la nécessité de rationaliser le fonctionnement du centre équestre pour améliorer l'accueil et la sécurité des personnes impliquent la restructuration et la réhabilitation de cet équipement sportif.

1.2. LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Le projet vise à la restructuration et à la réhabilitation du centre équestre de La Courneuve.

Le projet de restructuration du centre équestre prévoit la démolition-reconstruction de différents ouvrages vétustes (poney club, rond de longe) et la construction d'une carrière couverte d'une surface de 20m*40m.

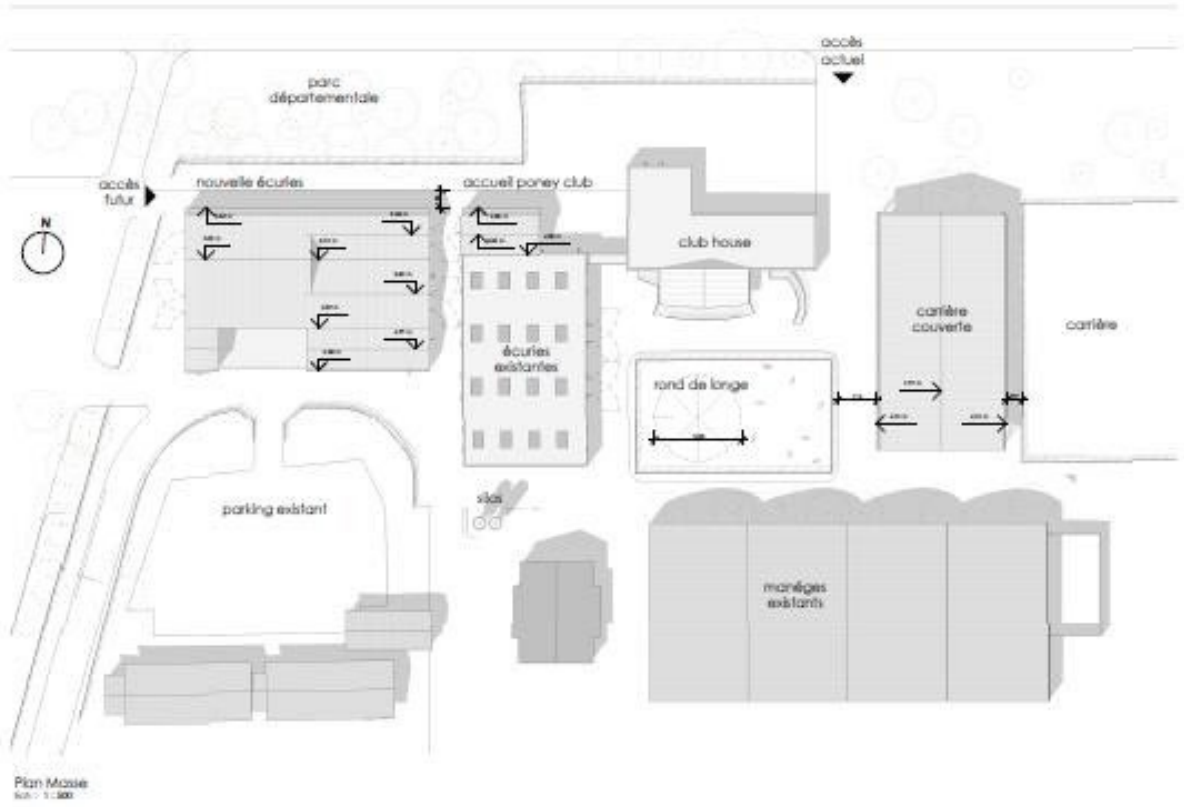
Le projet de restructuration du centre équestre n'a pas pour objet l'augmentation de la capacité d'accueil de population ou d'usagers. Le centre équestre existant prévoit d'être réaménagé en raison de la vétusté actuelle des bâtiments du poney-club. Il s'agit également d'améliorer son fonctionnement, notamment l'accueil des cavaliers, des publics scolaires, des personnes en situation de handicap ainsi que le bien-être des équidés. Enfin, la restructuration permettra d'améliorer son intégration dans le paysage du parc Georges Valbon.

Le projet permettra aussi d'améliorer la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur le site ainsi que la logistique du centre équestre (local poubelle fermé, local stockage paille et fourrage couvert, récupération des jus de fumière sans rejet dans la nature).

Plan masse de l'existant – Centre équestre – La Courneuve (Parc George Valbon)



Plan masse et perspective du futur projet de centre-équestre
La Courneuve Parc George Valbon





CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

2.1. PRÉSENTATION DU PLUI APPLICABLE

2.1.1. La zone Naturelle N

La zone naturelle N, correspond aux espaces naturels sensibles dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et / ou développer. Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction non directement liés à ces objectifs et, dans tous les cas, l'implantation de celles-ci est encadrée strictement par le règlement.

Au total, la zone N représente 17% et une superficie de 808 hectares. Elle couvre notamment les grands parcs départementaux, qui constituent des espaces naturels à fort enjeux écologiques.

Le règlement de la zone N est principalement guidé par les objectifs suivants, en cohérence avec le chapitre 2 du PADD :

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (2.1.1)

- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3)

- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)

- Faire vivre la trame bleue (2.1.5)

- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots

- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (2.1.6)

- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (2.1.7)

- Préserver le bien-être des populations (2.2).

Dans la zone naturelle N, cinq secteurs sont identifiés :

> Le secteur N2000 dédié aux sites classés NATURA2000, c'est-à-dire aux deux parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces espaces majeurs de biodiversité sont spécifiquement protégés. Ce secteur couvre environ 300 hectares.

> Deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés en application de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme. Ils sont situés dans les parcs départementaux et permettront de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine. Les deux STECAL existants dans la zone N couvrent une surface totale de 8,5 hectares, soit 0,2% de la zone naturelle N.

> Le secteur Nj, concerne les jardins partagés, familiaux ou ouvriers permettant l'implantation de constructions destinées à l'exploitation et à l'animation de ces espaces. L'objectif 2.1.6 du PADD est « Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement ». Ce secteur couvre 46 hectares.

> Le secteur NC, dédié aux cimetières, permet la création d'équipements liés à cette fonction. Ce secteur représente environ 120 hectares.

2.1.2. Le secteur N2000 (NATURA 2000) et le STECAL Ns1

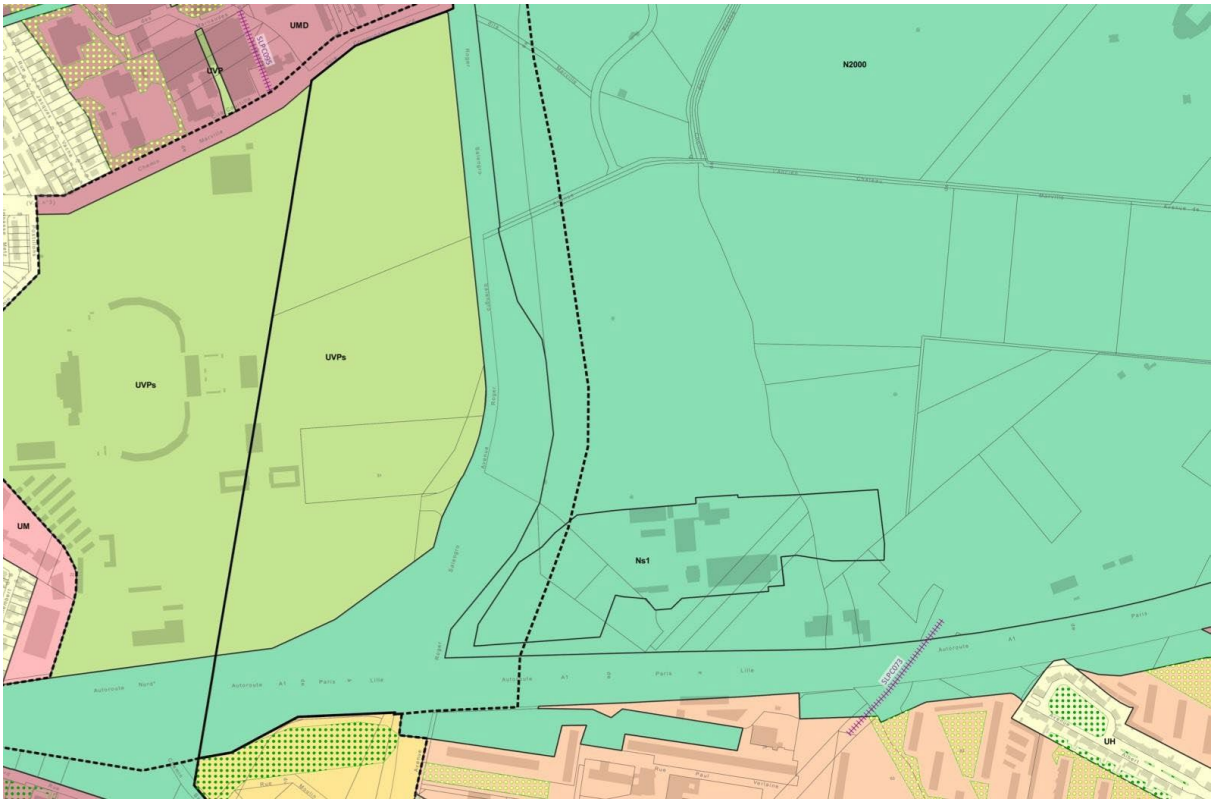
Le secteur N2000 est dédié aux deux parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces espaces majeurs de biodiversité sont spécifiquement protégés. Le secteur N2000 représente 6,3% du territoire et une superficie de 301 hectares.

Deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés en application de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

Les deux STECAL sont situés dans les parcs départementaux et permettent de développer, à titre exceptionnel, sous conditions, et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine.

Le secteur Ns1 concerne le centre équestre de la Courneuve. Les installations et constructions destinées aux activités sportives équestres y sont autorisées en cohérence avec l'objectif du 1.4.3 du PADD « Améliorer l'offre sportive et de loisirs ». Ce secteur couvre une surface de 5 hectares.

Extrait du plan de zonage de synthèse – Secteur Ns1



2.1.3. Le règlement écrit du secteur N2000 et du STECAL Ns1

En secteur N2000, la constructibilité est très limitée. Le règlement du PLUi permet une constructibilité plus importante dans le secteur Ns1..

Les constructions et installations destinées aux activités sportives équestres sont autorisées dans le secteur Ns1.

En secteur N2000, l'emprise au sol des constructions n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain et 70 m^2 de surface de plancher au total. En secteurs Ns1,, l'emprise au sol des constructions est portée à 10% de la superficie totale du terrain ou partie de terrain situé dans le STECAL.

La hauteur totale est limitée à 7,5 mètres en secteur N2000 et à 12 mètres en secteur Ns1..

2.2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.2.2. Les modifications du règlement écrit

Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Justifications
Chapitre 2 Morphologie et implantation des constructions	**2.4. Emprise au sol des constructions** • **Dans la zone N générale** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur N2000** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur Nj** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et chaque construction ne peut excéder 5 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur Nc** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 20% de la superficie totale du terrain*. • **Dans les secteurs Ns1 et Ns2** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.	**2.4. Emprise au sol des constructions** • **Dans la zone N générale** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur N2000** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 0,1% de la superficie totale du terrain* et 70 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur Nj** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 5% de la superficie totale du terrain* et chaque construction ne peut excéder 5 m² de surface de plancher* au total. • **Dans le secteur Nc** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 20% de la superficie totale du terrain*. • **Dans les secteurs Ns1** L'emprise au sol des constructions n'excède pas 15 % de la superficie totale du terrain ou partie de terrain situé dans le STECAL. • **Dans le secteur Ns2** L'emprise au sol* des constructions* n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain* ou partie de terrain* situé dans le STECAL.	Le secteur Ns1 autorise dans le PLUi actuel, une emprise au sol de 10%. Or, les bâtiments existants occupent déjà plus de 10% de l'unité foncière. En effet l'emprise totale des bâtiments existants est de 6000 m², soit 12% de l'unité foncière. La modification du PLUi vise à augmenter l'emprise au sol à 15% afin de prendre en compte les bâtiments existants et de permettre la restructuration du centre équestre.

CHAPITRE 4 – CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L153-45 DU CODE DE L'URBANISME

La modification simplifiée n°1 du PLUi de Plaine Commune prévoit d'augmenter l'emprise au sol autorisée de 10 à 15% en zone Ns1 (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée). L'évolution du l'emprise au sol à 15% vise à prendre en compte les bâtiments existants qui occupent déjà 12% de la surface du terrain et à permettre la restructuration du centre équestre.

L'article L.153-45 prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L .153-41 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification dite de droit commun.

La présente modification simplifiée ne rentre pas dans les conditions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. En effet,
- elle ne prévoit pas une majoration de plus de 20% des possibilités de constructions,
- elle ne diminue pas ces possibilités de construire, elle n'impact pas une zone urbaine ou à urbaniser
- et elle n'applique pas l'article L.131-9 du même code relatif aux documents d'urbanisme applicables aux territoires transfrontaliers.

Pour cette raison, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure mise en œuvre est celle de la modification simplifiée.

De plus, la zone naturelle (N) existante n'est pas réduite par la présente modification car il s'agit essentiellement d'un rectificatif de l'emprise au sol autorisée au sein d'un STECAL déjà existant.

CHAPITRE 5 – TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CODE DE L'URBANISME

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou

plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



JUSTIFICATION DES CHOIX – MODIFICATION N°4

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Revision du PLUi approuvée en Conseil de Territoire du 16 décembre 2025

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4
Le PLUi de Plaine Commune 4
COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE 4
LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI 5
Lancement de la procédure 5
Notification du projet 5
Enquête publique 5
LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLUI SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE 6
CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET 8
CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS 10
1. Modification du règlement écrit 10
- Modification des destinations et sous-destinations des constructions 10
- Autres modifications du règlement écrit 32
Modifications apportées suite à l'enquête publique 38
2. Modifications de zonage et des prescriptions graphiques 40
5. Modification du plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements 60
6. Correction d'erreur matérielle 61
7. Modifications supprimées suite à l'enquête publique : 62
CHAPITRE 3 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI 63
Code de l'urbanisme 63
Code de l'environnement 63

INTRODUCTION

LE PLUI DE PLAINE COMMUNE

Approbation du PLUi et procédures d'évolution

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a été approuvé le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 31 mars 2020. Ce premier PLUi du territoire a institué de nouvelles règles d'urbanisme au service d'un urbanisme de projet et du projet de territoire. Il s'agit d'un document évolutif qui a d'ores et déjà fait l'objet de sept mises en compatibilité (MECDU VOP du 13/10/2020, MECDU PSU St Ouen du 9 novembre 2021, MECDU Ligne 15 Est du 2 décembre 2021, MECDU CHUGPN du 14 mars 2022, MECDU Ligne 15 Ouest du 30 mars 2022, MECDU Tony Parker Academy du 27 juin 2023, MECDU Extension des Archives nationales du 2 janvier 2024), de quatre mises à jour (mise à jour n°1 du 15/12/2020, mise à jour n°2 du 16/08/2022, mise à jour n°3 du 15/05/2023 et mise à jour n°4 du 19/12/2023), d'une modification n°1 approuvée en Conseil de Territoire du 29 mars 2022, d'une modification n°3 approuvée en Conseil de Territoire du 11 avril 2023 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil de Territoire du 18 septembre 2023.

La modification n°2 du PLUi de Plaine Commune visait à créer un nouveau Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre l'aménagement de baignades biologiques dans le parc départemental Georges Valbon à La Courneuve et Saint-Denis. Cette procédure de modification a été abandonnée.

Révision du PLUi en cours

Par délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023, le Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune a prescrit la révision du PLUi et arrêté les modalités de collaboration et de concertation avec les communes membres et le public.

La modification n°4 du PLUi

La modification n°4 du PLUi de Plaine Commune, objet de cette procédure, 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.

Les grandes évolutions du PLUi seront, quant à elles, prises en compte dans la révision n°1 prescrite par le Conseil de Territoire de l'EPT le 14 février 2023. Cette révision fera l'objet d'une procédure de mise à jour de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

Mode d'emploi de la notice explicative

La notice explicative présente l'ensemble des modifications envisagées. Les modifications des pièces écrites sont identifiées en rouge et les modifications des pièces graphiques sont représentées sur des extraits du plan de zonage.

COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La procédure de modification n°4 du PLUi est menée par l'EPT Plaine Commune sous l'autorité de :

Monsieur Le Président de l'EPT Plaine Commune

21 avenue Jules Rimet

93200 SAINT-DENIS

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI

La présente modification n°4 du PLUi n'a pour objet ni de modifier les orientations définies dans le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni de créer des OAP de secteur d'aménagement, de sorte que ces modifications ne nécessitent pas une révision du PLUi. Aussi, la modification n°4 entre dans le champ d'une modification dite de « droit commun ».

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun est soumise « *à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *Soit de diminuer ses possibilités de construire,*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser* ».

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, le Président de l'EPT Plaine Commune a prescrit la modification n°4 du PLUi par arrêté n°23/161 du 30 mars 2023.

Cet arrêté a été modifié par l'arrêté n°23/218 du 26 septembre 2023 du Président de l'EPT Plaine Commune suite :

- Aux avis n°MRAe AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 et 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 ;
- Au décret n°2023-195 et à l'arrêté du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Suite aux avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France, la modification n°4 du PLUi a fait l'objet d'une 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.

NOTIFICATION DU PROJET

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, une fois la procédure lancée par arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial, la modification n°4 du PLUi doit être notifiée aux personnes publiques associées.

Suite à l'arrêté n°23/161 du 30 mars 2023, prescrivant la modification n°4 du PLUi de Plaine Commune et à l'arrêté modificatif n°23/218 du 26 septembre 2023, le projet de modification a donc fait l'objet d'une notification à l'ensemble des personnes publiques associées, avant le début de l'enquête publique.

Leurs avis ont été joints au dossier de modification n°4 du PLUi soumis à enquête publique.

ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi a été organisée conformément aux articles L.153-42 et L.153-43 du Code de l'urbanisme.

La modification n°4 du PLUi concerne l'ensemble des communes du territoire. L'enquête publique a donc été organisée au siège de l'EPT et dans toutes les communes membres.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été soumis à enquête publique. Le dossier d'enquête publique et les registres d'observations ont été mis à la disposition du public au siège de l'EPT Plaine Commune et dans les mairies de toutes les communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Un dossier d'enquête publique et un registre d'observations dématérialisés ont également été mis à disposition du public sur le site internet dédié à l'enquête.

Les observations ont pu également être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification ainsi que par courrier adressé au Président de l'EPT Plaine Commune, à l'attention du commissaire enquêteur à l'EPT Plaine Commune (Direction de l'urbanisme règlementaire, 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis).

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse des observations consignées le 20 mars 2024, auquel l'EPT Plaine Commune a répondu le 14 mai 2024.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 27 mai 2024 par lesquels il a émis un avis favorable accompagné des recommandations 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. »

LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLUI SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier de modification n°4, soumis à enquête publique, comporte notamment les pièces suivantes :

- la présente note de présentation du projet et des modifications apportées, qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le tome 1-6 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Modification n°4 du PLUi » ;
- l'arrêté n°23/161 du 30/03/2023 du Président de l'EPT portant prescription de la procédure ;
- l'arrêté n°23/218 du 26/09/2023 du Président de l'EPT modifiant l'arrêté n°23/161 du 30/03/2023 ;
- les avis n°MRAe AKIF-2023-053 du 25 mai 2023 et 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 ;
- 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 ;
- la pièce n°3-3-11 OAP sectorielle La Courneuve – Six Routes – Schramm ;
- la pièce n°3-3-18 OAP sectorielle Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès ;
- la pièce n°3-3-22 OAP sectorielle Saint-Denis – Pleyel ;
- la pièce n°3-3-27 OAP sectorielle Saint-Ouen-Sur-Seine – Docks de Saint-Ouen ;
- la pièce 4-1-1 Partie 1 Dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- la pièce 4-1-2 Partie 2 Règlements de zones ;
- la pièce 4-1-2-2 Règlements des zones UP – Zones de projet ;

- la pièce 4-1-4 Partie 4 Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- les pièces 4-2-1 et 4-2-2 Plan de zonage de synthèse et Plans de zonage détaillés.
- la pièce 4-2-7 Plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements ;

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au PLUi en vigueur après l'approbation de la présente modification.

CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET

La présente modification n°4 du PLUi a notamment pour objet :

- le développement des projets urbains NPNRU et leur passage en phase opérationnelle ;
- des changements de zonage et modification mineures de règles permettant la prise de compte de l'évolution des projets urbains du territoire ;
- les évolutions mineures des projets urbains dans les opérations d'aménagement, notamment dans le secteur Sud Plaine à Saint-Denis, la ZAC Néaucité à Saint-Denis et la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- le développement de projets de logements collectifs sur d'anciens secteurs d'activités secondaires ou tertiaires à Saint-Denis (Ilot Time dans la ZAC Nozal Front Populaire);
- le renforcement de la protection du tissu urbain pavillonnaire et l'encadrement de la construction de logements collectifs aux abords de secteurs pavillonnaires et d'espaces de jardin ;
- la nécessité de favoriser l'implantation des commerces de proximité dans les centres-villes et les quartiers NPNRU ;
- la mise en place du 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 Plaine Commune;
- la prise en compte des spécificités du logement soumis au régime du Bail Réel Solidaire (BRS) pour en favoriser la production, notamment dans les règles relatives au stationnement automobile motorisé ;
- la nécessité de faciliter la réalisation d'équipements publics dont notamment :
  - la création d'un nouveau collège, avenue Gaston Monmousseau à Stains ;
  - la création d'un équipement public socio-culturel dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-Sur-Seine à la place d'un équipement scolaire devenu sans objet ;
  - la création d'un centre technique municipal et territorial ; 29 rue Émile Cordon à Saint-Ouen-Sur-Seine ;
  - la création d'un groupe scolaire à La Courneuve ;
  - la construction du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord ;
  - l'arrivée des gares du Grand Paris Express.
- le maillage du territoire en espaces verts accessibles aux habitants à La Courneuve ;
- la nécessité de réduire les normes de stationnement des véhicules motorisés dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- 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 ;
- la mise à jour de la liste des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au regard de l'évolution des projets ;
- la nécessité de permettre l'aménagement de balcons dès le deuxième étage dans les opérations de réhabilitation et de construction neuve ;

- la modification du tableau des destinations et des sous-destinations des constructions ;
- la nécessité de corriger des erreurs matérielles présentes dans le PLUi.

CHAPITRE 2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La présente modification n°4 du PLUi vise à modifier les pièces suivantes du règlement écrit :

- La pièce n°4-1-1 Partie 1 du règlement écrit : elle comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones,
- La pièce n°4-1-2 Partie 2 du règlement écrit : elle regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

Les modifications apportées au règlement écrit sont expliquées et justifiées dans les tableaux ci-après.

➢ Modification des destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n°2023-195 et l'arrêté du 22 mars 2023 du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires ont modifié les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme.

Afin de se conformer avec la nouvelle règlementation, la présente modification n°4 a pour objet de modifier ces destinations et sous-destinations tel que définies dans le tableau ci-dessous.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) AVANT MODIFICATION	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) APRES MODIFICATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (exemple : « *drive* »).

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) AVANT MODIFICATION	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) APRES MODIFICATION
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) AVANT MODIFICATION	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) APRES MODIFICATION
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	Équipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte		Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) AVANT MODIFICATION	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29) APRES MODIFICATION
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Elle comprend notamment : ~~- les lieux de culte~~ - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - constructions destinées au stockage de données numériques telles que les data centers La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions destinées à : - l'activité extractive ~~et manufacturière~~ du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ~~- constructions destinées au stockage de données numériques telles que les data centers~~ La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	- Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente - Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (exemple : « *dark stores* ») - Les locaux hébergeant les centres de données (exemple : « *data-centers* »)
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place (exemple : « *dark kitchens* »)

Ce tableau des destinations et sous-destinations était repris à l'identique au sein des pièces suivantes :

- 4-1-2-2 : Règlements des zones UP – zones de projet
  - 4-1-2-2-7 Saint-Denis
  - 4-1-2-2-8 Saint-Ouen-sur-Seine

Les modifications apportées au règlement écrit sont expliquées et justifiées dans les tableaux ci-après.

<table>
<tr><th>Objet de la modification</th><th>Pièce du PLUi</th><th colspan="3">Avant modification</th><th>Après modification</th><th>Justifications</th><th>Villes concernées</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Destination des constructions et usage des sols</td><td rowspan="8">4-1-2-2-7 Saint-Denis

4-1-2-2-8 Saint-Ouen-sur-Seine</td><td>Destinations R.151-27</td><td>Sous-destinations R.151-28</td><td>Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)</td><td rowspan="8">Les destinations et sous-destinations de constructions sont précisées dans la partie 1 du règlement du PLUi « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » (document 4-1-1).</td><td rowspan="8">Ces deux règlements de zone UP reprenaient à l'identique le tableau des destinations figurant dans le document 4-1-1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones.

Cette présente modification a pour objet de remplacer ces copies par des renvois au document général afin de prévenir de potentiels soucis de cohérence entre les documents à l'occasion</td><td rowspan="8">Saint-Denis

Saint-Ouen</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>Constructions destinées au logement :
- du matériel
- des animaux
- des récoltes</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>Constructions et entrepôts notamment de stockage :
- de bois
- de véhicules
- de machines permettant l'exploitation forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>Constructions destinées au :
- logement principal
- logement secondaire
- logement occasionnel des ménages
Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment :
- les maisons de retraite
- les résidences universitaires
- les foyers de travailleurs
- les résidences autonomie</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle
Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</td></tr>
</table>

			Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle		d'évolution future.	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.			
			Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.			
			Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.			
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public			
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie			
			Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires			
			Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			
				Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment :			

			Equipements sportifs	- les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public			
			Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage			
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - constructions destinées au stockage de données numériques telles que les data centers La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.			
			Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique			
			Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.			
			Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			

Le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 crée deux nouvelles sous-destinations :

- **La sous-destination « lieux de culte »** :
  Avant la parution de ce décret, les lieux de culte étaient regroupés dans la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et dans la sous-destination « Autres équipements recevant du public ».
  Désormais, les lieux de culte constituent une sous-destination spécifique de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

- **La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne »** :
  Les « Cuisines dédiées à la vente en ligne » constituent une sous-destination spécifique de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ».

Le Règlement écrit du PLUi doit ainsi être modifié pour tenir compte de la création de ces deux nouvelles sous-destinations. Ces modifications sont listées dans les tableaux ci-après.

Sous-destination « Lieux de culte »

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
Destination des constructions et usage des sols	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone UH	Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions* à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; - Les constructions* à destination de commerce de gros ; - Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination d'hôtel et à destination d'autres hébergements touristiques ; - Les constructions* à destination de cinéma ; - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - 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 et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Dans les **secteurs UHj1 et UHj2**, l'édification de plus d'une construction* principale à destination de logement par terrain* ; - Dans le **secteur UHj3**, toute construction* nouvelle autre que celles figurant au plan en annexe 2 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).	Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions* à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; - Les constructions* à destination de commerce de gros ; - Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination d'hôtel et à destination d'autres hébergements touristiques ; - Les constructions* à destination de cinéma ; - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - Les constructions* à destination de lieux de culte ; - 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 et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Dans les **secteurs UHj1 et UHj2**, l'édification de plus d'une construction* principale à destination de logement par terrain* ; - Dans le **secteur UHj3**, toute construction* nouvelle autre que celles figurant au plan en annexe 2 du présent règlement de zone* UH (document n°4-1-2-1-1).	La zone UH correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Sous le régime de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public », la construction de lieux de culte était interdite en zone UH. La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte.	Toutes les villes

Destination des constructions et usage des sols	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone UA	Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UAg ;** - Les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, **sauf dans le secteur UAb ;** - Les constructions* à destination d'hôtel et à destination des autres hébergements touristiques, **sauf dans le secteur UAb ;** - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, **sauf dans le secteur UAe ;** - Les constructions* à destination de salles d'art et de spectacle ; - Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ; - 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.	Sont **interdites** les constructions* et les occupations et utilisations du sol suivantes : -Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UAg ;** - Les constructions* à destination d'artisanat et de commerce de détail, **sauf dans le secteur UAb ;** - Les constructions* à destination d'hôtel et à destination des autres hébergements touristiques, **sauf dans le secteur UAb ;** - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - Les constructions* à destination de lieux de culte ; - Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, **sauf dans le secteur UAe ;** - Les constructions* à destination de salles d'art et de spectacle ; - Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions* et installations du réseau de transport du Grand Paris ; - 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.	La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaires. Sous le régime de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public », la construction de lieux de culte était interdite en zone UA. La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte.	Toutes les villes

Destination des constructions et usage des sols	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone UE	Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites : - Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UEe ;** - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle, **sauf dans le secteur UEe** ; - 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 de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.	Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites - Les constructions* à destination d'hébergement ; - Les constructions* à destination de commerce de gros, **sauf dans le secteur UEe ;** - Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public ; - Les constructions* à destination de lieux de culte ; - Les constructions* à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle, **sauf dans le secteur UEe** ; - 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 de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.	La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux. Sous le régime de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public », la construction de lieux de culte était interdite en zone UE. La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte.	Toutes les villes
Destination des constructions et usage des sols	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone Nc	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 : 1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières) Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public, dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.	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 : 1.2.3 - Dans le secteur Nc (cimetières) Les constructions* à destination des autres équipements recevant du public, dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion. Les constructions* à destination de lieux de culte dès lors que leur nature est liée et nécessaire à l'affectation dominante du site et à sa gestion.	Le secteur Nc est dédié aux cimetières. Sous le régime de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public », la construction de lieux de culte était autorisée sous condition en secteur Nc. La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte.	Toutes les villes

Destination des constructions et usage des sols	4.1.2.2 Règlements des zones UP 20a et 20b Secteur des Tartres Sud à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains	Zone UP20a : **Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions** - La transformation et l'extension des activités existantes au 1er janvier 2016, à condition que la gêne occasionnée au voisinage ne soit pas aggravée et qu'il ne s'agisse pas d'activités interdites à la section 1.1 ci-dessus. - Les parkings ou aires de stationnement, à condition, que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions. - Les constructions à usage d'activité artisanale, à condition qu'elles ne possèdent pas un caractère dangereux ou qu'elles ne créent pas des nuisances graves pour l'environnement naturel et urbain de par leur fonctionnement : trafic, bruit, odeur... - La création ou l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles permettent l'implantation ou l'extension de services publics, et/ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur. - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des transports en commun, aux réseaux collectifs de chaleur et de production de froid, et aux voiries et réseaux divers (transformateurs...), sous réserve de leur bonne intégration urbaine dans le site. Zone UP20b : **Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions** - Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie dès lors qu'elles ne sont pas	**Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions** […] Les aires de stationnement à ciel ouvert sont autorisées quand elles sont directement liées à : - Des habitations individuelles ; - Des logements uniquement destinés aux personnes à mobilité réduite ; - Des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations* « autre équipements recevant du public » et « lieux de culte »; - Des aires de livraison ; - lorsque la configuration du terrain* ou les contraintes techniques liées à celui-ci ne permettent pas la réalisation des stationnements dans le volume de la construction*. Elles sont de préférence invisibles depuis l'espace public. […]	La présente modification vise à fusionner les règlements des zones UP20a et UP20b afin d'améliorer la clarté et la lisibilité du règlement écrit. La zone UP20 correspond aux secteurs du projet d'aménagement des Tartres Sud destinés à accueillir une nouvelle urbanisation. Celle-ci s'inscrit dans une volonté de préserver le paysage et les espaces perméables. Ainsi, l'objectif est de réduire autant que possible les nappes de stationnement à ciel ouvert en les autorisant seulement dans certaines conditions, notamment pour les équipements d'intérêt général et de service public.	Stains Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis

		susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des travaux ou à des aménagements autorisés ainsi qu'à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.			
Destination des constructions et usage des sols	OAP sectorielle n°11 « Six Routes – Schramm »	L'OAP n°11 autorise les « Autres équipements recevant du public ».	L'OAP n°11 autorise les « Autres équipements recevant du public » et les « Lieux de culte ».	Sous le régime de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public », la construction de lieux de culte était autorisée dans le secteur « six routes – Schramm » à La Courneuve. La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte.	La Courneuve
Hauteur des constructions	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	**2.5 Hauteur des constructions** 2.5.6 Règles alternatives Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : […] • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ».	**2.5 Hauteur des constructions** 2.5.6 Règles alternatives Dès lors que le règlement de zone* (Partie 2 du règlement) le prévoit, une hauteur* différente de celle résultant de l'application du paragraphe 2.5.1 du règlement de zone* peut être autorisée dans les situations et conditions suivantes : […] • Pour les constructions* destinées à des équipements d'intérêt collectifs et services publics, en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction*, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte ».	La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte, au regard de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public ».	Toutes les villes

Nature en ville	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	**3 NATURE EN VILLE** **3.4 Règles alternatives** Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* ou de toitures terrasses végétalisées* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes : […] - 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* de la sous-destination* « autres équipements recevant du public ». Toutefois, la végétalisation des terrains accueillant ces constructions devra être recherchée. […]	**3 NATURE EN VILLE** **3.4 Règles alternatives** Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés*, d'espaces de pleine terre* ou de toitures terrasses végétalisées* différentes de celles résultant de l'application des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 du règlement de zone* (Partie 2 du règlement) peuvent être autorisées dans les situations et conditions suivantes : […] - 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. […]	La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte, au regard de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public ».	Toutes les villes
Stationnement	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	<u>5.2.2 Stationnement des véhicules motorisés</u> *5.2.2.1 Dispositions générales* ***Modalités de réalisation des places de stationnement*** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations est assuré en-dehors des voies publiques. Les stationnements sont réalisés dans le volume de la construction*, ou dans une construction* spécifique, sauf dans les cas suivants : - habitations individuelles ; - logements uniquement destinés aux personnes à mobilité réduite ;	<u>5.2.2 Stationnement des véhicules motorisés</u> *5.2.2.1 Dispositions générales* ***Modalités de réalisation des places de stationnement*** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations est assuré en-dehors des voies publiques. Les stationnements sont réalisés dans le volume de la construction*, ou dans une construction* spécifique, sauf dans les cas suivants : - habitations individuelles ; - logements uniquement destinés aux personnes à mobilité réduite ;	La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte, au regard de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public ».	Toutes les villes

		- équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de la sous-destination* « autres équipements recevant du public » ; - aires de livraison ; - lorsque la configuration du terrain* ou les contraintes techniques liées à celui-ci ne permettent pas la réalisation des stationnements dans le volume de la construction*.	- équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte »; - aires de livraison ; - lorsque la configuration du terrain* ou les contraintes techniques liées à celui-ci ne permettent pas la réalisation des stationnements dans le volume de la construction*.		
Stationnement	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	*5.2.2.3 Norme de stationnement* ***Équipements d'intérêt collectif et services publics*** Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions*, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places. 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*. […]	*5.2.2.3 Norme de stationnement* ***Équipements d'intérêt collectif et services publics*** Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers et les véhicules lourds, est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions*, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places. Toutefois : - Pour les constructions* relevant des sous-destinations* « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » 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*. […]	La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte, au regard de leur ancienne sous-destination « Autres équipements recevant du public ».	Epinay-sur-Seine
Stationnement	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	<u>5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés</u> *5.2.3.2 Norme de stationnement* ***Équipements d'intérêt collectif et services publics*** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir	<u>5.2.3 Stationnement des deux-roues non motorisés</u> *5.2.3.2 Norme de stationnement* ***Équipements d'intérêt collectif et services publics*** Il est exigé que soit réalisé un espace de stationnement réservé au stationnement sécurisé des vélos, dimensionné pour accueillir	La présente modification vise à conserver le régime actuel applicable aux lieux de culte, au regard de leur ancienne sous-destination « « Autres équipements recevant du public ».	Toutes les villes

		un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément. 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. 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.	un nombre de places de vélos correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers accueillis simultanément. 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. 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.		

Sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne »

Objet de la modification	Pièces du PLUi	Zones concernées	Avant la modification	Après la Modification	Justifications
Destination des constructions et usage des sols	4-1-2-1 Règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A 4-1-2-2-5 Règlements des zones UP – zones de Projet de La Courneuve 4-1-2-2-8 règlements des zones UP – zones de Projet de Saint-Ouen-Sur-Seine	UH, UVP, N, A, UP07, UP22, UP26, UP31,	Dans ces zones, la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est actuellement interdite.	La sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne » faisant partie de la destination « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires », elle demeure interdite.	La présente modification n'a pas vocation à ouvrir de nouvelles zones à l'installation de « Cuisines dédiées à la vente en ligne ».
Destination des constructions et usage des sols	4-1-2-1 : Règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A 4-1-2-2-1 règlements des zones UP – secteur des Tartres Sud à Pierrefitte, Saint-Denis et Stains	UMD, UMT, UM, UC, UA, UE, UP01, UP03, UP04, UP05, UP06, UP08-1, UP10, UP11, UP12 (OAP La Courneuve – Six Routes - Schramm), UP13, UP20, UP23a, UP23b, UP29, UP30, UP32, UP33M, UP34E, UP36EM,	Dans ces zones, la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est actuellement autorisée à l'exception de certaines de ses sous-destinations.	**Zones UMD, UMT, UM, UC, UA, UE, UP01, UP03, UP04, UP05, UP06, UP08-1, UP10, UP11, UP13, UP20, UP23b, UP32, UP33M, UP34E, UP36EM, UP37, UP39** 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 cuisine dédiée à la vente en ligne ;	La destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne » est une nouvelle sous destination introduite par le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. Elles ne sont par conséquent pas traitées par le règlement actuel des différentes zones. La présente modification a pour objet d'encadrer

<table>
<tr>
<td></td>
<td>4-1-2-2-2 règlements des zones up – zones de Projet d'Aubervilliers

4-1-2-2-3 règlements des zones up – zones de projet d'Epinay-sur-Seine

4-1-2-2-4 règlements des zones up – zones de Projet de l'ile-Saint-Denis

4-1-2-2-5 règlements des zones up – zones de Projet de La Courneuve

4-1-2-2-7 règlements des zones up – zones de Projet de Saint-Denis

4-1-2-2-8 règlements des zones up – zones de projet de Saint-Ouen-Sur-Seine</td>
<td>UP37, UP38 (OAP Saint-Denis - Pleyel), UP39</td>
<td></td>
<td>
<u>UP12 (OAP La Courneuve – Six Routes - Schramm)</u>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Autorisation</th><th>Interdiction</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'expositions</td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Cuisines dédiées à la vente en ligne</td><td></td><td>x</td></tr>
</table>
<u>UP23</u>
1.1.1 <u>A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits :</u>
[…]
1.1.1.2 - Dans le secteur UP23a :
• Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
• Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et cuisines dédiées à la vente en ligne

<u>UP38 (OAP Saint-Denis - Pleyel)</u>
<u>2.4.1 Le programme général des constructions :</u>
A l'échelle du périmètre d'OAP, le projet porte sur la réalisation d'environ 310 000 m² de surface de plancher (SDP), dont la répartition indicative est la suivante :
• 25 % de surfaces destinées à l'habitation, soit au total environ 1 100 logements sur l'ensemble de l'opération, dont 40 % d'habitation à caractère social. Ce taux s'applique à l'échelle de l'ensemble du périmètre
</td>
<td>l'installation de ces cuisines dédiées à la vente en ligne en interdisant leur installation dans les zones sensibles aux externalités négatives liées à ce type d'activité (exemple : olfactives, sonores, pollutions, circulations, stationnement…)</td>
</tr>
</table>

	4-1-2-2-9 règlements des zones UP – Zones de projet de Stains, secteur Stalingrad 4-1-2-2-10 règlements des zones UP – Zones de projet de Villetaneuse			de l'OAP. L'opération accueillera également de l'hébergement pour étudiants. • **50 %** de surfaces destinées aux constructions de la destination *Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, à l'exception des cuisines dédiées à la vente en ligne* comprenant principalement **des bureaux et des activités économiques** ; **UP29, UP30** 1.1 – Occupations et utilisations du sols interdites Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les constructions à destination : - De cuisine dédiée à la vente en ligne	
Destination des constructions et usage des sols	4-1-2-2-8 règlements des zones UP – Zones de projet de Saint-Ouen-Sur-Seine	UP24, UP25,UP27, UP28	Dans ces zones la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est actuellement autorisée sous conditions.	**UP24, UP25** 1.1.2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions : • Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'activités de services, et les autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, à l'exception de la sous-destination entrepôt, dès lors qu'ils sont conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. A ce titre, toute nuisance doit être traitée en privilégiant leur réduction à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, des composantes de l'environnement dans lequel la construction est implantée et d'autre part, de la nature et de l'importance de la nuisance : - les nuisances sonores nécessitent une isolation ; - les nuisances olfactives supposent un traitement avant d'être évacuées ; - les émissions de poussières et de fumées, doivent être collectées, traitées et rejetées de façon adaptée ; - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur la voie d'accès.	La rédaction actuelle des règlement de zone applicable en UP24, UP25, UP27 et UP28 répondant à l'objectif d'encadrement de l'installation de ces cuisines dédiées à la vente en ligne, portée par la présente modification, en conditionnant leur installation à la présence d'aménagement de nature à limiter autant que possible les nuisances générées par ce type d'activité, aucune modification n'est nécessaire.

				UP27, UP28 • Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, à destination : - des exploitations agricoles et forestières, - du commerce et activités de service, - des équipements d'intérêt collectif et services publics, - des autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire, Sont conditionnés à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le milieu environnant, et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulation des poids lourds) ;	
Destination des constructions et usage des sols	4-1-2-2-2 règlements des zones UP – zones de Projet d'Aubervilliers 4-1-2-2-6 règlements des zones UP – zones de Projet de Pierrefitte-sur-Seine 4-1-2-2-8 règlements des zones UP – zones de projet de Saint-Ouen-Sur-Seine	UP02, UP08-2, UP09, UP14, UP15, UP16, UP17, UP18, UP19-1, UP19-2, UP23c	Dans ces zones la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est actuellement autorisée.	**UP02, UP08-2, UP09, UP14, UP15, UP16, UP17,UP18, UP19-1, UP19-2** 1.2 – Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions • Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne à condition que les nuisances causées au voisinage, à la circulation et au stationnement ne soit pas aggravées et que la construction soit équipée des dispositifs permettant de la rendre compatible avec le milieu environnant, et visant à permettre d'éviter les nuisances (ex : sonores, olfactives, pollution de l'air, circulation, stationnement, etc.) ; **UP23c** 1.1.2 A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits : […] 1.1.1.4- Dans le secteur UP23c : La destination autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires comprenant les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisines dédiées à la vente en ligne , si elles sont susceptibles de remettre en cause les caractéristiques fonctionnelles de la zone, et notamment celles engendrant des nuisances olfactives, sonores ou une augmentation de la circulation et des besoins en stationnement.	La destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne » est une nouvelle sous destination introduite par le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. Elles ne sont par conséquent pas traitée par le règlement actuel des différentes zones. La présente modification a pour objet d'encadrer l'installation de ce type d'activité, en conditionnant leur installation à la présence d'aménagement de nature à limiter autant que possible les nuisances générées par ce type d'activité

Destination des constructions et usage des sols	4-1-2-1 : Règlement des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A	UG	En zone UG la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » est actuellement autorisée, la présente modification n'a pas vocation à changer cela	Aucune modification nécessaire	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. La zone UG, du fait de la présence de grands services urbains et de l'absence d'habitations susceptibles d'être impactées par les nuisances de ce type d'activité, présente la meilleure compatibilité avec le développement de Cuisines dédiées à la vente en ligne

➢ Autres modifications du règlement écrit

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justifications	Ville(s) concernée(s)
Modification de la destination des meublés de tourisme	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	1.1.1 Destination des constructions **Meublés de tourisme** Les logements meublés touristiques de courte et moyenne durée relèvent de la destination « Commerce et activités de service ».	1.1.1 Destination des constructions **Meublés de tourisme** Les logements meublés touristiques de courte et moyenne durée relèvent de la sous-destination « Logement ».	L'EPT souhaite mieux encadrer le développement des meublés de tourisme par la mise en place d'une procédure de changement d'usage. Conformément à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, celle-ci n'est applicable qu'aux locaux destinés à l'habitation.	Toutes les villes
Ajout d'une règle sur la profondeur minimum des saillies et des balcons à partir du R+2	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	2.1.2 Alignement *Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, des éléments de composition de la façade* ou des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ou de protection contre le rayonnement solaire sont admis au-delà de la limite de l'alignement*, sur une profondeur maximale de 0,20 mètre.* *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.* 4.2.5 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*	2.1.2 Alignement *Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, des éléments de composition de la façade* ou des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ou de protection contre le rayonnement solaire sont admis au-delà de la limite de l'alignement*, sur une profondeur maximale de 0,20 mètre.* *Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, à partir du R+2 sur 0,80 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.* 4.2.5 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.*	Dans le PLUi actuel, les saillies en dessous du R+3 sont limitées à 0,40 mètres. La modification de la règle permettra la création de balcons d'une profondeur de 0,80 mètres en surplomb de l'espace public à partir du R+2, notamment pour des opérations de réhabilitation de bâtiments existants alignés à l'espace public, en centre-ville et / ou dans les quartiers en renouvellement urbain.	Toutes les villes

Clarification d'une règle sur la surface dégagée pour les constructions contiguës	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	Article 2.3.2 Distance entre les constructions et modalités de calcul **Surface dégagée nécessaire**	Article 2.3.2 Distance entre les constructions et modalités de calcul **Surface dégagée nécessaire pour les constructions contiguës**	Le titre du paragraphe porte à confusion. La clarification du titre vise à indiquer que l'article s'applique bien aux constructions contiguës.	Toutes les villes
Clarification d'une règle alternative d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	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 :* • *Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher* de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher* préexistante et que le retrait* respecte les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables dans la zone concernée.*	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 :* • *Pour l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble, que la surface de plancher* de l'extension n'excède pas 30% ~~et que le retrait respecte les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables dans la zone concernée~~ de la surface de plancher* préexistante et que le pignon ou l'héberge de l'extension est aveugle.*	La règle actuelle comporte une contradiction : la fin de la phrase contredit le début de la phrase. La clarification de la règle vise à pouvoir appliquer cette règle alternative.	Toutes les villes
Modification des règles de stationnement applicables aux logements BRS	4.1.1 Partie 1 : Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones	5.2.2.3 Norme de stationnement **Logement** Il est exigé la réalisation de : Logements locatifs à caractère social mentionnés à l'article L151-34 1° du Code de l'urbanisme	5.2.2.3 Norme de stationnement **Logement** Il est exigé la réalisation de : Logements locatifs à caractère social mentionnés à l'article L151-34 1° du Code de l'urbanisme et logements en bail réel solidaire (BRS)	L'application des normes de stationnement applicables aux logements locatifs sociaux aux logements en bail réel solidaire (BRS) permet de favoriser le développement de ce type d'opération sur le territoire.	Toutes les villes

Suppression d'une phrase incohérente avec les autres règles à l'article 2.3.1	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone UC	**2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain** 2.3.1 Règle générale **Dans le secteur UCa :** *- 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** *- 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.* *- Lorsque les constructions* ne sont pas à destination de logement, la distance entre les deux constructions* respecte un angle de plus de 65° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 6 mètres.* *- Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 mètres ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle* ou d'un vis-à-vis avec une annexe*.* *- Dans le cas où les façades* ou parties de façades* des constructions non contigües* ne comportent aucune baie*, la distance entre les deux façades* ou parties de façade* des constructions* est au moins égale à 3 mètres.*	**2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain** 2.3.1 Règle générale **Dans le secteur UCa :** ~~*- 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* ;*~~ *- 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.* *- Lorsque les constructions* ne sont pas à destination de logement, la distance entre les deux constructions* respecte un angle de plus de 65° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 6 mètres.* *- Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 mètres ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle* ou d'un vis-à-vis avec une annexe*.* *- Dans le cas où les façades* ou parties de façades* des constructions non contigües* ne comportent aucune baie*, la distance entre les deux façades* ou parties de façade* des constructions* est au moins égale à 3 mètres.*	Dans le PLUi actuel, la première phrase est incohérente par rapport aux autres règles de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UCa dédiée aux NPNRU d'Epinay-sur-Seine. La suppression de la première phrase vise à faciliter la lecture et l'application de la règle en corrigeant cette incohérence.	Epinay-sur-Seine

Modification de la règle de hauteur en zone UCa correspondant aux NPNRU La Source - Les Presles et Orgemont	4.1.2.1 Partie 2 : Règlement de la zone UC	**2.5 Hauteur des constructions** 2.5.1 Règle générale **Dans le secteur UCa :** *A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 mètre de hauteur maximum, la hauteur* maximale des constructions* (Hmax) est définie au choix par :* *- R+4+combles ou R+4+attique, soit 18 mètres maximum ;* *- Ou R+4, soit 15 mètres maximum, et partiellement R+6, soit 21 mètres maximum, à condition que la somme de l'emprise des niveaux R+5 et R+6 n'excède pas 90% de l'emprise au sol* totale de la construction*.*	**2.5 Hauteur des constructions** 2.5.1 Règle générale **Dans le secteur UCa :** *A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 mètre de hauteur maximum, la hauteur* maximale des constructions (Hmax) est définie au choix par :* *-soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 20 m et un nombre de niveaux* limité à 5 (R+4) (option 1) ;* *- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 23 m et un nombre de niveaux* limité à 6 (R+5), avec un retrait obligatoire de 3 mètres minimum au R+4 et / ou au R+5 sur au moins une façade* par rapport à son nu général* (option 2) ;* *- soit une hauteur totale* (Ht) au plus égale à 26 mètres avec une émergence à R+6 à condition que la somme de l'emprise des niveaux R+5 et R+6 n'excède pas 90% de l'emprise au sol* totale de la construction*. »*	La règle actuelle ne permet pas de produire des projets architecturaux et urbains satisfaisants dans les NPNRU La Source-Les Presles et Orgemont d'Epinay-sur-Seine. L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permettra la réalisation de RDC commerciaux avec une hauteur sous plafond libre de 4 mètres en cohérence avec les prescriptions de l'OAP Commerce et Artisanat. La reformulation de la règle et l'ajout d'un schéma permettra de clarifier la lecture et l'application de la règle.	Epinay-sur-Seine
Clarification des normes de stationnement dans la zone UP 22 (Village Olympique côté Saint-Ouen-sur-Seine)	4.1.2.2 Partie 2 : Règlement de la zone UP 22	2.4.1 – Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisées *« Pour les constructions destinées à l'habitation :* *- Logements locatifs à caractères social mentionnés à l'article L.151-34 1° du code de l'urbanisme : minimum 0,25 place de stationnement par logement ;* *- Autres logements : minimum 0,45 place par logement »*	2.4.1 – Normes obligatoires de stationnement automobile et deux roues motorisées *« Pour les constructions destinées à l'habitation :* *- Logements locatifs à caractères social mentionnés à l'article L.151-34 1° du code de l'urbanisme : minimum 0,25 place de stationnement par logement ;* *- Autres logements : minimum 0,45 place par logement* *- Hébergement : aucune place de stationnement n'est requise »*	La disposition relative aux normes de stationnement des constructions destinées à l'hébergement dans la zone UP 22 a été supprimée par erreur lors de la modification n°1 du PLUi. Elle figure bien dans le règlement de la zone UP39 (Village Olympique côté Saint-Denis), identique à la zone UP22 (Village Olympique côté Saint-Ouen-Sur-Seine). La clarification consiste à indiquer également la norme de stationnement applicable aux constructions destinées à l'hébergement.	Saint-Ouen-sur-Seine

Village Olympique Ajout d'une règle alternative à la règle sur les clôtures pour les constructions à destination de bureaux	4.1.2.2 Partie 2 : Règlement de la zone UP 39	**11.5 Clôtures** 11.5.3 Équipements d'intérêt collectif et services publics Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des constructions à destination d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics », ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes : • En limite d'emprise publique : Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture + partie haute ajourée ou non. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3 mètres. • En limite séparative : Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture + partie haute ajourée ou non mais obligatoirement doublée d'une clôture végétale. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3.5 mètres. Pour des raisons de raccordement à des clôtures existantes et en bon état, ou des raisons d'insertion urbaine, un assouplissement des règles pourra être autorisé.	**11.5 Clôtures** 11.5.3 Équipements d'intérêt collectif et services publics et bureaux Pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des constructions à destination d'« Équipements d'intérêt collectif et services publics » et de « bureaux », ces établissements peuvent appliquer des règles différentes concernant les clôtures. Elles devront à minima répondre aux prescriptions suivantes : • En limite d'emprise publique : Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture + partie haute ajourée ou non. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3 mètres. • En limite séparative : Partie basse pleine de minimum 20 centimètres et d'une hauteur maximum égale à 1/3 de la hauteur totale de la clôture + partie haute ajourée ou non mais obligatoirement doublée d'une clôture végétale. L'ensemble ne pourra pas dépasser 3.5 mètres. Pour des raisons de raccordement à des clôtures existantes et en bon état, ou des raisons d'insertion urbaine, un assouplissement des règles pourra être autorisé.	L'ajout d'une dérogation aux règles de clôture pour les constructions à destination de bureaux vise à autoriser les clôtures d'une hauteur de 3 mètres maximum contre 2 mètres maximum pour les autres destinations. Des clôtures d'une hauteur comprise entre 2 et 3 mètres sont nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité des constructions à destination de bureaux prévues dans la phase héritage du village olympique, notamment ceux du Ministère de l'Intérieur.	Saint-Denis
ZAC des Docks Renvoi aux dispositions générales pour les normes de stationnements motorisés	4.1.2.2 Partie 2 : Règlement de la zone UP 24 – ZAC des Docks	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 UP24-1, UP24-4, UP24-5, UP24-7, UP24-8 et UP24-9, les normes applicables sont les suivantes (…).	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 UP24-1, UP24-4, UP24-5, UP24-7, UP24-8 et UP24-9, les règles applicables figurent dans les dispositions	Le renvoi aux dispositions générales vise à réduire le nombre de places stationnement automobile minimum pour les logements dans la ZAC des Docks.	Saint-Ouen-sur-Seine

			générales applicables à toutes les zones (partie 1 du règlement, section 5.2).		
ZAC des Docks Changement des règles concernant les aires de présentation des bacs ordures ménagères (OM)	4.1.2.2 Partie 2 : Règlement de la zone UP 24 - ZAC des Docks	6.3 - Collecte des déchets *Des aires de présentation des conteneurs doivent être prévues de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte mais être intégrées à la façade des constructions pour ne pas être vues depuis l'espace public.*	6.3 - Collecte des déchets *Les aires de présentation sont intégrées à l'espace public. Elles devront être matérialisées, qualitatives et maintenir les largeurs de circulation nécessaires. Elles devront également être dimensionnées pour accueillir le nombre suffisant de bacs au regard du nombre de logement desservi par chaque aire (considérant les jours de collecte des différents flux).*	Les aires de présentation des déchets intégrées à la façade créent des recoins résiduels peu qualitatifs sur l'espace public. Le marquage des aires de présentation des déchets sur l'espace public est plus adapté.	Saint-Ouen-sur-Seine
Modification du règlement écrit de la zone UP20 (ZAC des Tartres)	4-1-2-2 Partie 2 : Règlement des zones UP20a et UP20b – secteur des Tartres sud		Fusion des règlements des zones UP20a et UP20b - Harmonisation des définitions - Harmonisation des règles sur les saillies - Exonération aux règles d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - Renforcement des règles de nature en ville - Renforcement des règles de qualité architecturale et urbaine - Maintien des secteurs UP20a (avenue de Stalingrad) et UP20b (autres secteurs) avec des règles de hauteur différenciées.	La fusion des règlements des zones UP20a et UP20b vise à améliorer la clarté et la lisibilité du règlement écrit applicable à l'ensemble de la ZAC des Tartres. Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, la rédaction du règlement de la zone UP20 a été modifié.	Stains Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis

➢ Modifications apportées suite à l'enquête publique

Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, les évolutions suivantes ont été apportées à la modification n°4 du PLUi :

Modification de la règle relative aux acrotère et garde-corps en zone UGchu	4-1-2-1 Partie 2 : Règlement de la zone UG	**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 .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 et UGchu, 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*. Dans le secteur UGchu, les dispositions relatives aux garde-corps et acrotères prévues au 4.2.2 de la Partie 1 du règlement ne sont pas applicables. La hauteur totale de l'acrotère (partie maçonnée et garde-corps) n'excède pas 2,10 m et la hauteur de la partie maçonnée de l'acrotère n'excède pas 0,80 m.	La modification de la règle vise à permettre la réalisation du projet du nouveau Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) à Saint-Ouen-sur-Seine, notamment sur les toitures. Il s'agit d'une modification mineure qui ne s'applique que dans le secteur du CHUGPN.	Saint-Ouen-sur-Seine

Modification de la règle relative aux saillies en surplomb de l'espace public	4-1-1 Partie 1 : Définitions et Dispositions générales Applicables à toutes les zones 4-1-2-2 Partie 2 : Règlement de la zone UP 38	**2.1.2 Alignement** […] 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. **Zone UP 38 : 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées** Les constructions s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer et aux voies ouvertes à la circulation.	**2.1.2 Alignement** […] 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. Toutefois, la profondeur des saillies des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris n'est pas réglementée, mais déterminée en accord avec le gestionnaire de voirie. **Zone UP 38 : 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées** Les constructions s'implantent librement par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer et aux voies ouvertes à la circulation. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la profondeur des saillies en surplomb des emprises publiques n'est pas réglementée, mais déterminée en accord avec le gestionnaire de voirie.	La modification de la règle écrite vise à permettre les saillies sur l'espace public dans le cadre des projets de gares du Grand Paris Express.	Toutes les villes

2. MODIFICATIONS DE ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

La totalité du territoire est découpé en zones ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit. Les différentes zones sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

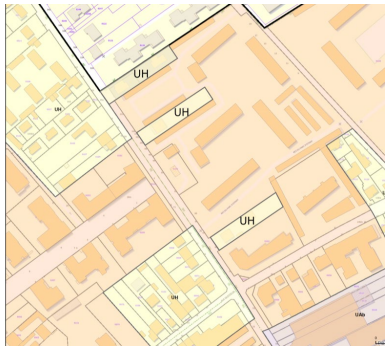
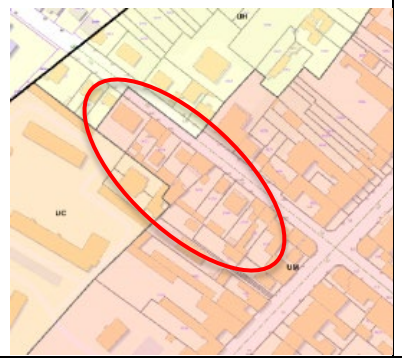
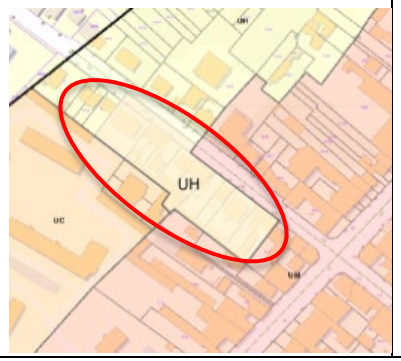
ZONES	DESCRIPTION
UMD **Mixte dense**	La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centre-ville dense, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, 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. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - **Le secteur UMDg** autorisant le commerce de gros ; - **Le secteur UMDm** correspondant à une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis.
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). Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés. L'objectif poursuivi est de valoriser la composition urbaine de ces centres historiques et de préserver leur identité morphologique et sociale, tout en permettant leur renouvellement. Il s'agit également de renforcer leur attractivité liée à leur multifonctionnalité. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - **Le secteur UMTa** correspondant aux centres-villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine ; - **Le secteur UMTb** correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains.
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). L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée. Dans cette zone, deux secteurs sont identifiés : - **Le secteur UMh** correspondant à des secteurs faisant l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne ; - **Le secteur UMs,** situé à Epinay-sur-Seine, faisant l'objet de règles de stationnement et de traitement paysager particulières.
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. L'objectif poursuivi est de permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers. Dans cette zone, un secteur est identifié : - **Le secteur UCa** dédié aux projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine

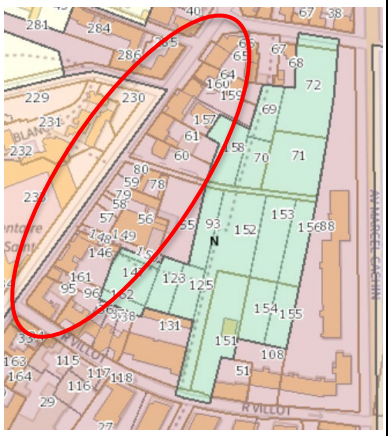
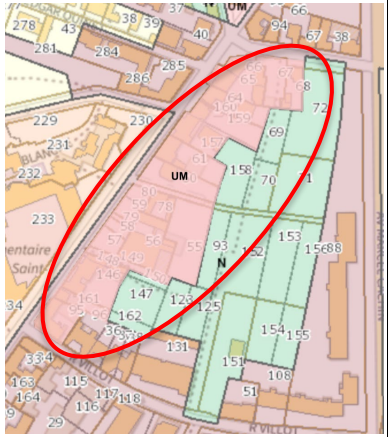
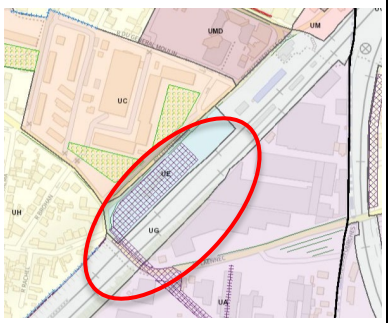
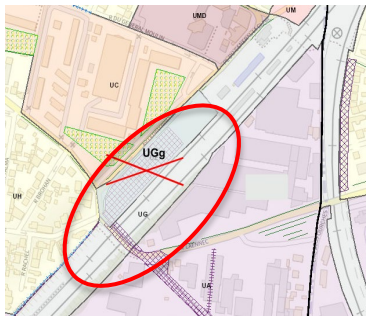
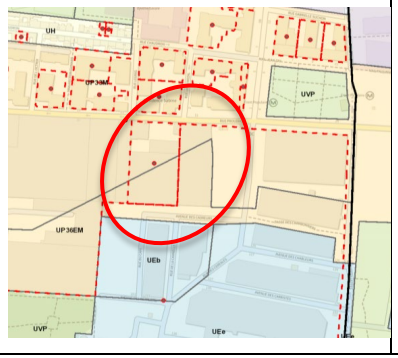
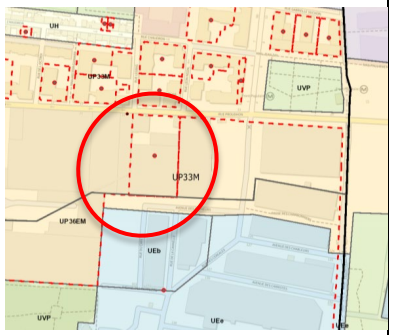
ZONES	DESCRIPTION
UH Habitat pavillonnaire	La zone UH, correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel, intégrant souvent une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés. L'objectif poursuivi est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions. Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés et font l'objet de règles spécifiques visant à préserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales : - Le secteur **UHj1** correspondant à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine en limite d'Argenteuil. Cette Cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil qui en comprend approximativement les deux tiers. - Le secteur **UHj2** correspondant à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse. - Le secteur **UHj3** correspondant à la cité-jardin de Stains. - Le secteur **UHp** correspondant aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse, dont les caractéristiques sont à préserver.
UA Activité économique	La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaires. L'objectif poursuivi est de maintenir et de dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres et des constructions*. Il s'agit également de favoriser l'implantation de filières innovantes telles que la logistique, l'écologie ou l'agriculture urbaine. Afin de favoriser la diversité des activités économiques accueillies, les bureaux peuvent être autorisés ou autorisés sous conditions dans certains secteurs. Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés : - **Le secteur UAa** autorisant le bureau sous conditions ; - **Le secteur UAb** autorisant le bureau, l'artisanat et le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique, permettant d'assurer une mixité d'activités économiques et tertiaires ; - **Le secteur UAe** autorisant le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale **;** - **Le secteur UAg** autorisant le commerce de gros.
UE Économique mixte	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'activités non tertiaires peut être exigée dans certains secteurs. Dans cette zone, quatre secteurs sont identifiés : - **Le secteur UEb** autorisant le bureau sous conditions ; - **Le secteur UEc** destiné à l'accueil des grands espaces commerciaux ; - **Le secteur UEe** autorisant les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle ; - **Le secteur UEgh** permettant la réalisation d'immeubles de grande hauteur (IGH).

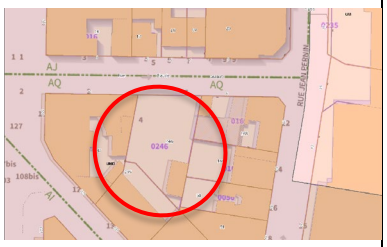
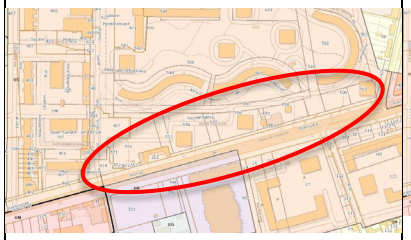
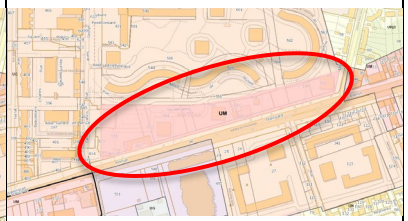
ZONES	DESCRIPTION
UG **Grands services urbains et grands équipements**	La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement : gares, sites hospitaliers, universitaires, sportifs, portuaires etc. Elle inclut également les emprises 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, six 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 **UGmi** dédié au projet de site unique du Ministère de l'Intérieur, - 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 - Le secteur **UGa** dédié aux Archives Nationales de Pierrefitte-sur-Seine
UP1, UP2, UP3… **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. L'objectif poursuivi est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.
UVP **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. 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. Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces. Dans cette zone, trois secteurs sont identifiés : - **Le secteur UVPu** dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés - **Le secteur UVPc** dédié aux installations culturelles et activités de loisirs - **Le secteur UVPs** dédié aux équipements sportifs et **un sous-secteur UVPs1** dédié aux équipements sportifs et aux établissements d'enseignement de l'île des Vannes à L'Île-Saint-Denis Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
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. 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. Dans cette zone, cinq secteurs sont identifiés : - **Le secteur N2000** dédié aux sites classés NATURA 2000 ; - **Le secteur Nj** dédié aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; - **Le secteur Nc** dédié aux cimetières ; - **Le secteur Ns1 (STECAL)** dédié au centre équestre de la commune de la Courneuve ; - **Le secteur Ns2 (STECAL)** dédié au secteur de renaturation de la commune de l'Ile-Sain-Denis.
A **Agricole**	La zone A correspond à des espaces agricoles maraîchers. L'objectif poursuivi est de préserver ces espaces en les inscrivant dans la volonté d'un développement de l'agriculture urbaine.

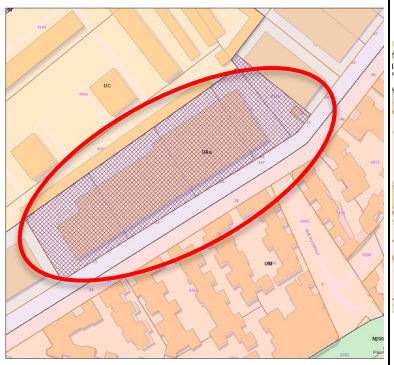
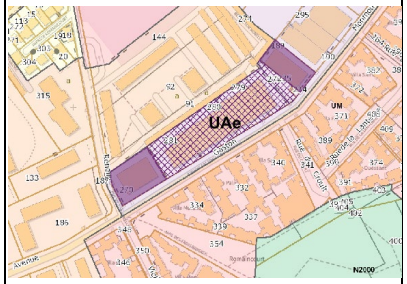
2.1. MODIFICATION DES ZONES

La présente modification n°4 du PLUi vise à apporter les modifications suivantes au plan de zonage.

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justification	Villes concernées	Parcelles concernées
Modification du plan de zonage : zone UC → zone UH (Avenue d'Enghien)	4.2.2 Plan de zonage			La zone UC correspond à un tissu d'habitat résidentiel collectif, construit dans l'après-guerre (années 1960-1970). Certaines maisons individuelles sont insérées dans ce tissu urbain. Le passage de ces parcelles pavillonnaires en zone UH correspondant au tissu urbain pavillonnaire permet de préserver les maisons existantes.	Epinay-sur-Seine	H0013 H0050 H0123 H0124
Modification du plan de zonage : zone UM → zone UH (rue Saint-Gratien)	4.2.2 Plan de zonage			La zone UM correspond à un tissu urbain mixte permettant la construction de logements collectifs. Certaines maisons individuelles sont insérées dans la zone UM. Le passage de ces parcelles pavillonnaires en zone UH, correspondant au tissu pavillonnaire) permet de préserver les maisons existantes.	Epinay-sur-Seine	B0102 B0103 B0104 B0105 B0106 B0158 B0074 B0073 B0072 B0132

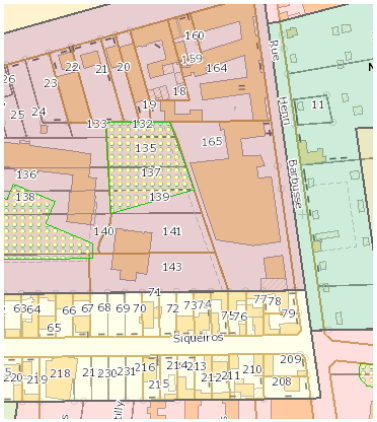
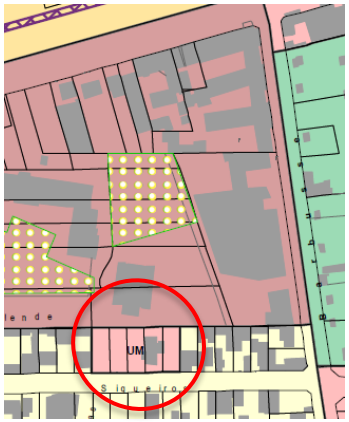
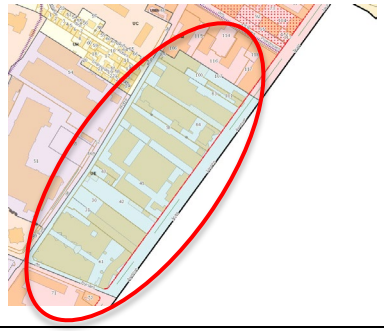
Modification du plan de zonage : zone UMD → zone UM	4.2.2 Plan de zonage			La rue Edgard Quinet est en zone UMD (zone urbaine mixte dense). Le passage en zone UM permet une diminution des hauteurs maximum à R+4. L'objectif est de garantir une inscription harmonieuse des futurs projets dans le tissu urbain existant et en cohérence avec les Jardins de Carême Prenant adjacents.	La Courneuve	U0068 U0067 U0066 U0065 U0064 U0160 U0159 U0157 U0061 U0060 U0055 U0078 U0080 U0059 U0079 U0056 U0057 U0149 U0148 U0146 U0161 U0095
Modification du plan de zonage : zone UE→UGg au dans le pôle gare Pierrefitte-Stains	4.2.2 Plan de zonage			Le passage en zone UGg permet la création d'un pôle gare incluant un commerce et des bureaux. Cette modification s'accompagne de la suppression de l'emplacement réservé ERPC102, voir plus bas.	Pierrefitte-sur-Seine	I0015
Modification du plan de zonage : zone UP36EM → zone UP33M dans la ZAC Nozal - Front Populaire	4.2.2 Plan de zonage			La parcelle CT0023 fait l'objet d'un projet de logements collectifs. Or, cette parcelle est classée partiellement en zone UP36EM dans laquelle les constructions d'habitation sont interdites.	Saint-Denis	CT0023 CT0006 CT0013 CT0014

Modification du plan de zonage : zone UC → zone UMD dans le NPNRU Cordon-Lamotte	4.2.2 Plan de zonage			Le passage en zone UMD vise à permettre l'implantation d'un supermarché au rez-de-chaussée avec la construction de logements collectif aux étages, dans le cadre du NPNRU Cordon-Lamotte. Cette modification s'accompagne de la création d'un périmètre d'emprise au sol à 100% (voir plus bas).	Saint-Ouen-sur-Seine	AM0016 AM0052 AM0053 AM0054 AM0055 AM0057 AM0013
Modification du plan de zonage : zone UMD → zone Nj au 4 rue Claude Guinot	4.2.2 Plan de zonage			Le passage de la zone UMD à la zone Nj vise à pérenniser l'usage de jardins partagés.	Saint-Ouen-sur-Seine	AQ0246
Modification du plan de zonage : zone UC → zone UM dans le secteur de la frange sud du le NPNRU Le Clos Saint-Lazare	4.2.2 Plan de zonage			L'ensemble du quartier du Clos Saint-Lazare est classé en zone UC (logements collectifs résidentiels) dans laquelle l'activité artisanale est interdite. Le passage en zone UM (urbaine mixte) permet de réaliser un programme mixte (logements et activités) dans le cadre de l'évolution du projet NPNRU sur l'avenue Stalingrad.	Stains	O0212 O0561 O0556 O0558 O0590 O0560 O0555 O0553 O0557 O0551 O0554 O0559 O0552

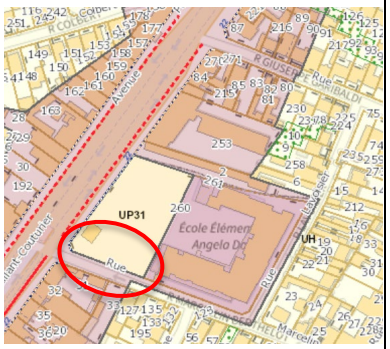
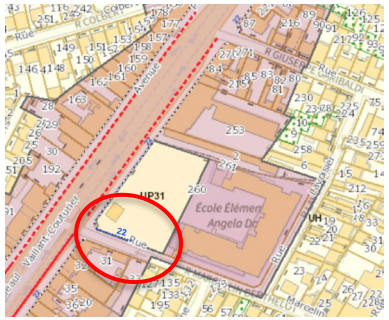
Modification du plan de zonage : zone UA → Zone UAe	4-2-2 Plan de zonage			Le changement de zonage est nécessaire pour permettre la construction d'un futur collège (avenue Gaston Monmousseau) pour le département. En effet, la zone UA n'autorise pas les équipements scolaires contrairement à la zone UAe. Cette modification s'accompagne de l'agrandissement de l'ERC 242 (voir plus bas).	Stains	T0235 T0234 T0278 T0279 T0280 T0281 T0189 T0270

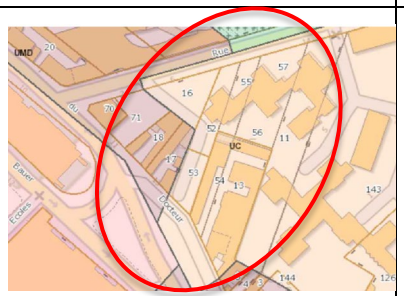
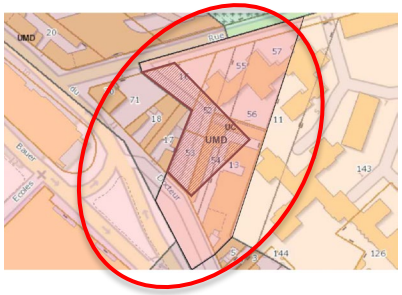
➢ Modifications apportées suite à l'enquête publique

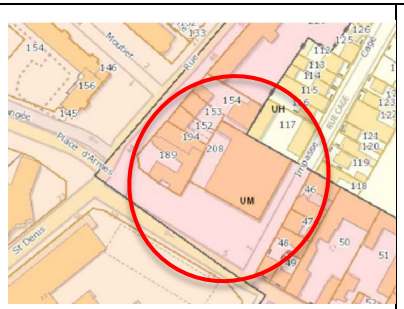
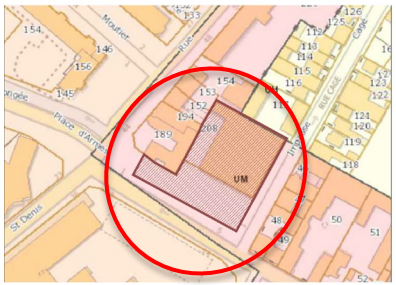
Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, les évolutions suivantes ont été apportées à la modification n°4 du PLUi :

Modification du plan de zonage : zone UH → zone UM	4-2-2 Plan de zonage			Le changement de zonage est nécessaire à la réalisation d'une résidence sociale de 150 chambres rue David Siqueiros. La résidence existante (tour de 13 étages) est vétuste et les chambres ne correspondent plus aux standards actuels. L'objectif du projet est de proposer une diversité de typologie du studio au T1 bis afin de pouvoir accueillir des publics variés. Le projet s'inscrit dans un objectif global de la requalification de l'offre de résidence sociale sur le territoire. Cette modification est nécessaire car les constructions à destination d'hébergement ne sont pas autorisées en zone UH (habitat pavillonnaire).	Saint-Denis	H0068 H0069 H0070 H0071 H0072
Modification du plan de zonage : zone UE → zone UEe	4-2-2 Plan de zonage			Le changement de zonage est nécessaire à la réalisation d'une école maternelle et élémentaire, d'une salle d'art et de musique, et d'un laboratoire polyvalent, avenue Jean Jaurès à Aubervilliers. Ce changement de zonage est nécessaire car les établissements d'enseignement ne sont pas autorisés en zone UE.	Aubervilliers	AT0038 AT 0041 AT0042

2.2. MODIFICATION DES REGLES GRAPHIQUES

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justifications	Villes concernées	Parcelles concernées
Modification du Plan de zonage : prolongement d'une hauteur à l'alignement sur le lot Ferry	4-2-2 Plan de zonage			La hauteur à l'alignement fixée à 22 mètres est prolongée le long de la rue Marcelin Berthelot afin de permettre la future réalisation d'un programme mixte sur le lot Ferry, situé à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Marcelin Berthelot, dans le quartier des Quatre Routes. Cela permet à la future construction de présenter des hauteurs harmonisées à l'échelle du lot.	La Courneuve	AS0260
Ajout d'une règle graphique instaurant un périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux en centre-ville	4.1.1 Règlement écrit Partie 1 : Définitions et Dispositions générales		2.5.7 Règles graphiques **Périmètre d'emprise au sol maximal** « Dans les périmètres d'emprise au sol à 100%, l'emprise au sol de la construction peut être de 100% à condition que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment (hors locaux techniques) soit occupée par une surface commerciale ou artisanale visant à renforcer et diversifier les commerces dans les centres-villes ou dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de NPNRU. Les autres règles de la zone s'appliquent, sauf l'article 3.2.1 concernant les coefficients d'espaces libres,	L'instauration de périmètre d'emprise au sol maximal pour les rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux vise à favoriser l'installation d'activités commerciales et artisanales en centre-ville et dans les quartiers NPNRU.		

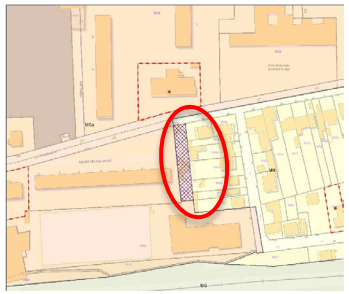
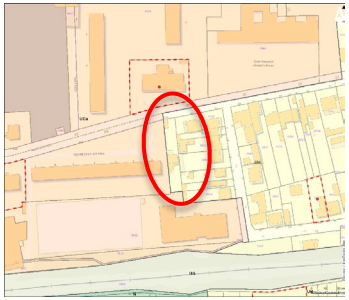
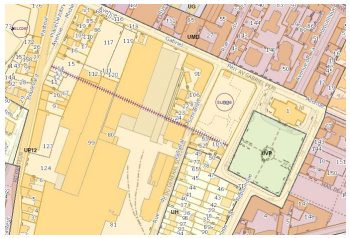
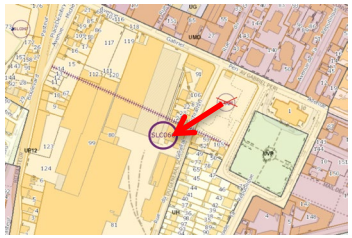
			végétalisés et de pleine terre qui ne s'applique pas. Dans ces périmètres, les toitures-terrasses des constructions doivent être végétalisées sur 100% de la surface de la toiture (hors édicules techniques, espaces de circulation nécessaires pour l'entretien, terrasses privatives attenantes à des logements ou espace extérieur pour d'autres programmes) dans le respect des règles de l'article 3.3.1 « toitures terrasses végétalisées : aspects qualitatifs »			
Ajout d'un périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux	4.2.2 Plan de zonage			Dans le NPNRU de Cordon-Lamotte / Vieux-Centre à Saint-Ouen-Sur-Seine, il est prévu l'installation d'un supermarché en relocalisation de celui situé dans la patinoire qui doit être démolie. Le périmètre d'emprise au sol à 100% se situe à l'emplacement d'un futur lot dans le contexte du plan guide du NPNRU de Saint-Ouen – Cordon Lamotte, qui doit accueillir un commerce de proximité au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Au sud de cette emprise se trouvera une voie publique et plantée, servant à désenclaver le quartier Cordon-Lamotte.	Saint-Ouen-sur-Seine	AM0016 AM0052 AM0053 AM0054 AM0055 AM0057 AM0013

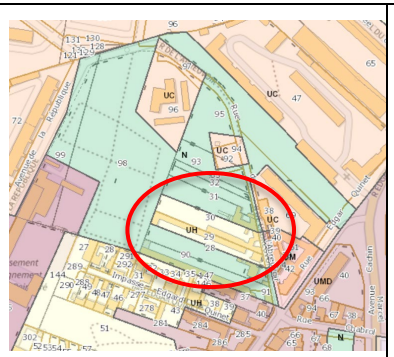
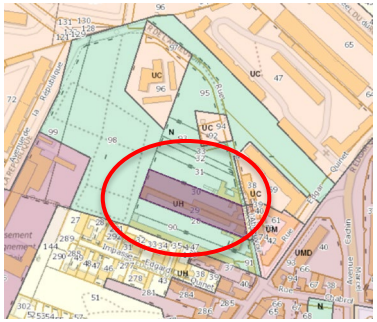
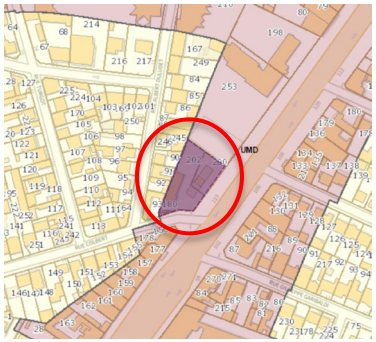
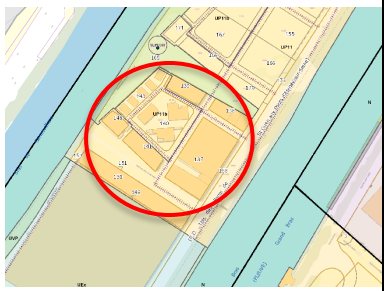
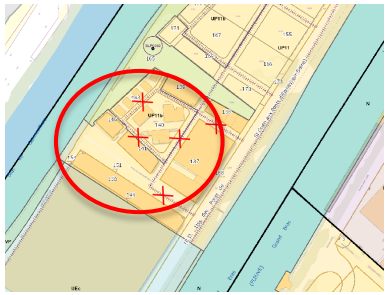
Ajout d'un périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux	4.2.2 Plan de zonage			Dans le NPNRU du Vieux Saint-Ouen, il est également prévu la démolition et la reconstruction et l'agrandissement de la halle alimentaire avec création de logements aux étages. Le périmètre se situe sur l'emprise du futur lot, et permettra la réalisation de celui-ci.	Saint-Ouen-sur-Seine	D0208

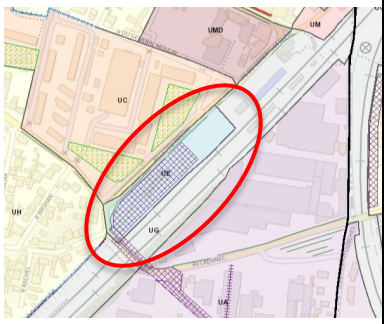
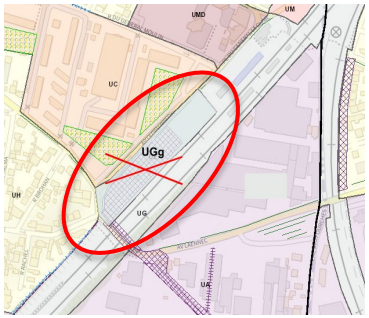
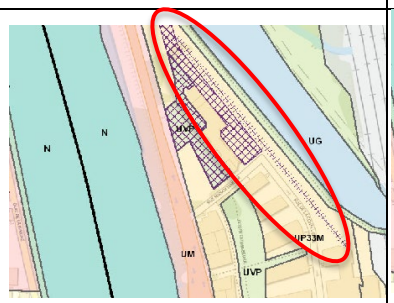
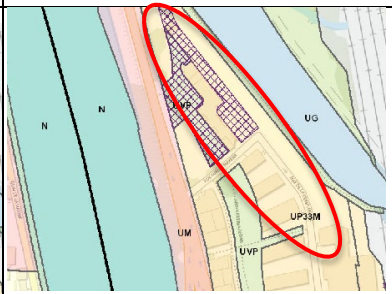
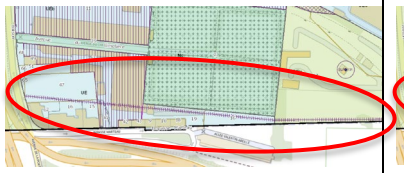
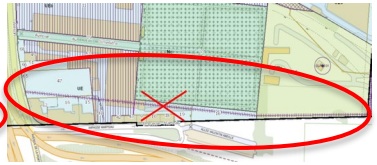
3. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES DE LOCALISATION

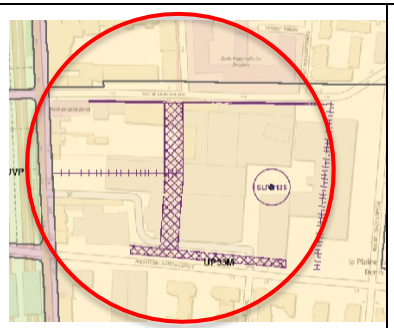
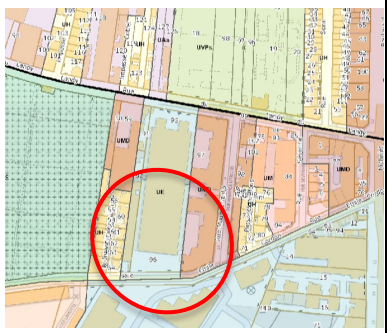
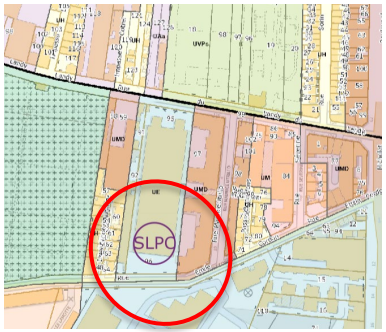
Compte tenu de l'évolution des projets, il est nécessaire de modifier les servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés et les servitudes de localisation.

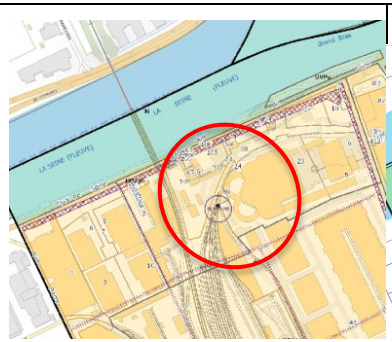
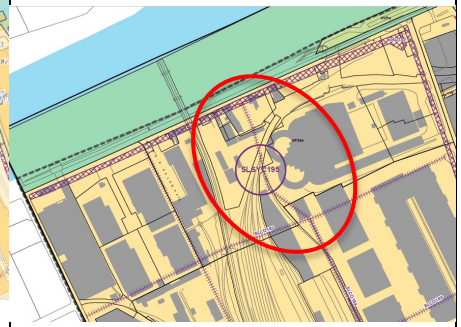
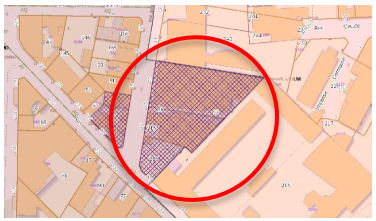
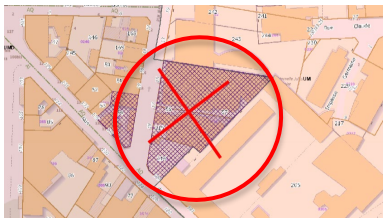
Le tableau ci-dessous présente la création, la modification et la suppression de ces servitudes d'urbanisme dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi.

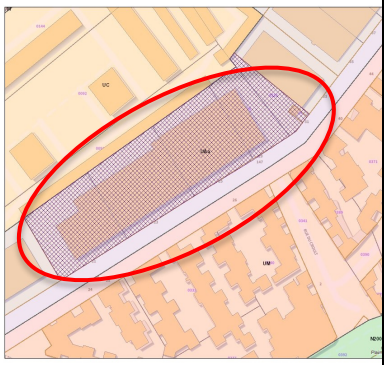
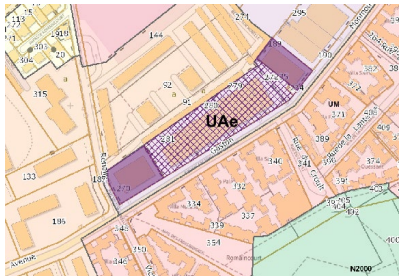
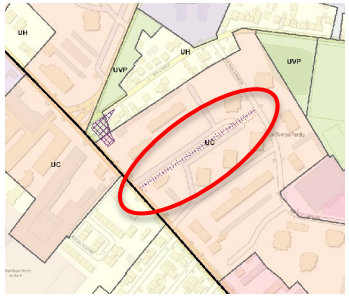
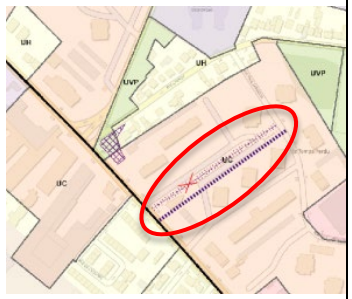
Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justifications	Villes concernées	Parcelles concernées
Suppression de l'emplacement réservé ERC051	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			L'emplacement réservé ERC051 était destiné à la création d'un accès parking pour le Pôle Musical d'Orgemont. Ce terrain a été acquis par la ville par voie de préemption le 31/10/2018 - acte signé le 14/01/2019.	Epinay-sur-Seine	AB0037
Déplacement d'une servitude de localisation pour la réalisation d'un groupe scolaire à La Courneuve (SLC066)	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Le déplacement de cette servitude de localisation vise à mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP sectorielle n°12 sur la localisation des équipements publics à réaliser dans le cadre du projet sur le quartier de la Mairie-Schramm.	La Courneuve	X0092 ↓ X0081

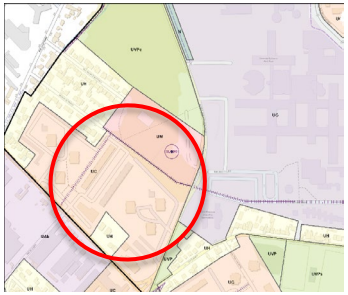
Création d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville pour agrandir le parc de la Liberté et les jardins familiaux rue de l'Abreuvoir à La Courneuve	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			La création d'un emplacement réservé vise à conforter l'espace vert existant, le parc de la Liberté et les jardins familiaux (sous réserve de l'approbation de la ville).	La Courneuve	AB0029 AB0030
Création d'un emplacement réservé au bénéfice de Plaine Commune pour l'agrandissement du square Guy Moquet au 113-115 avenue Paul Vaillant Couturier	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			La création d'un emplacement réservé permet l'agrandissement du square existant. Cela permet de renforcer la place de la nature en ville, contribuant au rafraichissement urbain, et de proposer une diversification des usages sportifs et de détente offerts aux habitants du quartier.	La Courneuve	AR0200 AR0202
Suppression / modification de servitudes de localisation pour voirie (SLPC051, SLPC055, SLPC054 (partiellement))	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Les voiries de la première tranche de l'éco-quartier fluvial ont été réalisées. La SLPC054 sera partiellement supprimée (conservation à partir de la zone UVP).	L'Île-Saint-Denis	L0065 L0061 M0165 M0143 ↓ L0061 M0165

Suppression de l'emplacement réservé ERC102 dans le Pôle gare Pierrefitte-Stains	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			L'ERC 102 était destiné à la création d'un parking et à la relocalisation de la gare routière. La suppression de cet emplacement réservé suit l'évolution du projet qui prévoit la création d'un pôle gare incluant un commerce et des bureaux. Cette modification s'accompagne d'un changement de zonage de la zone UE à la zone UGg (voir plus haut).	Pierrefitte-sur-Seine	I0015
Suppression d'une servitude de localisation pour voirie (SLPC120)	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Le projet urbain de la ZAC Néaucité ne prévoit plus la création d'une voie le long des voies ferrées.	Saint-Denis	AF0149
Suppression d'une servitude de localisation pour voirie (SLPC108)	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Cette servitude de localisation pour voirie est devenue caduque suite à l'étude urbaine Sud Plaine en cours. Il est prévu l'implantation d'un bâtiment de logistique urbaine sur la parcelle CN0047 face à l'avenue du Président Wilson.	Saint-Denis	CN0065 CN0047 CN0016 CN0015

Suppression de deux servitudes de localisation pour voirie (SLPC121, SLSPC139) et de deux emplacements réservés (ERC127, ERPC154, ERC155) dans le secteur AB Production	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Les servitudes de localisation pour voirie et les emplacements réservés visaient à créer des voies dans le cadre d'un projet urbain qui prévoyait la démolition de tous les bâtiments existants, dédiés à l'activité audiovisuelle. L'évolution du projet prévoit plutôt de renforcer l'activité audiovisuelle, en réhabilitant certains bâtiments sur la partie ouest du terrain. L'emplacement réservé pour le parc est conservé, sa localisation exacte sera précisée dans le cadre des études urbaines en cours.	Saint-Denis	CP0019 CP0037 CP0041 CP0043 CP0044 CP0039 CP0072
Ajout d'une servitude de localisation	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Ajout d'une servitude de localisation afin de pouvoir y implanter le futur centre technique municipal et territorial.	Saint-Ouen-Sur-Seine	AN0096

Prolongement de la servitude de localisation SLCO184	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Le prolongement de la servitude de localisation SLCO184 de la rue des Docks vise à permettre un accès direct à la RD1. L'objectif de ce prolongement est de donner une cohérence au fonctionnement de la rue des Docks envisagée pour permettre une meilleure gestion des flux des secteurs d'activités situés au cœur de la ZAC, de les isoler de la partie résidentielle et de désengorger la rue d'Ardoin (sous réserve de l'approbation du CD93). Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, le tracé de cette servitude de localisation a été modifié.	Saint-Ouen-Sur-Seine	H116 I120 I121 J0043 J0049 J0063 J0070 J0093 J0094 J0097 J0023 J0089 J0107 J0105 J0106 J0088
Suppression de l'emplacement réservé ERC192	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			La ville de Saint-Ouen-sur-Seine s'est dotée de 3 nouveaux équipements scolaires qui ouvriront à la rentrée de septembre 2023. L'extension du groupe scolaire Michelet aurait permis l'ouverture de seulement 4 classes supplémentaires, ce qui n'était pas suffisant. Avec les nouveaux groupes	Saint-Ouen-Sur-Seine	AQ0056 AQ0057 AQ0215 AQ0216

				scolaires, il n'est désormais plus nécessaire d'étendre celui de Michelet. Cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire (sous réserve de l'approbation du la Ville)		
Extension de l'emplacement réservé (ERC242) pour le futur collège	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4-2-2 Plan de zonage			L'emplacement réservé est agrandi afin de prendre en compte les besoins du Département (sous réserve de l'approbation de la ville). Cette modification s'accompagne d'un changement de zonage de la zone UA à la zone UAe (voir plus haut).	Stains	T0235 T0234 T0278 T0279 T0280 T0281 T0189 T0270
Déplacement d'une servitude de localisation pour voirie (SLPC206) dans le NPNRU Saint-Leu Langevin	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Le NPNRU Saint-Leu-Langevin a fait l'objet d'une étude urbaine, qui a eu pour objet de redessiner le tracé de futures voies, dont celle définie par la SLPC206 entre la rue Paul Langevin et la route de Saint-Leu.	Villetaneuse	T0142

Déplacement des servitudes de localisation pour voirie (SLPC205 et SLPC209) dans le NPNRU Saint-Leu Langevin	4-1-4 Liste des ER, SL et PAPAG 4.2.2 Plan de zonage			Le NPNRU Saint-Leu-Langevin a fait l'objet d'une étude urbaine, qui a eu pour objet de redessiner le tracé de futures voies, dont celle définie par la SLPC205 et la SLPC209. – (nouvelle voie reliant l'avenue du Maroc à la rue Juliot-Curie) Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, le tracé de cette servitude a été modifié.	Villetaneuse	I0085 I0082 I0081 I0080 I0072

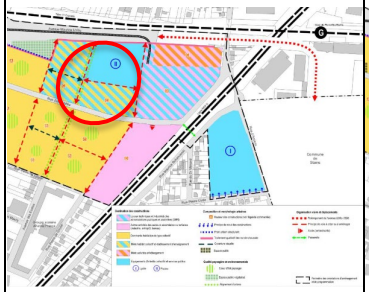
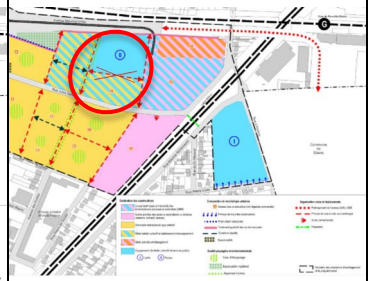
4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

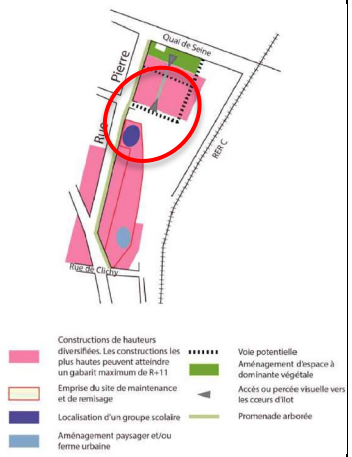
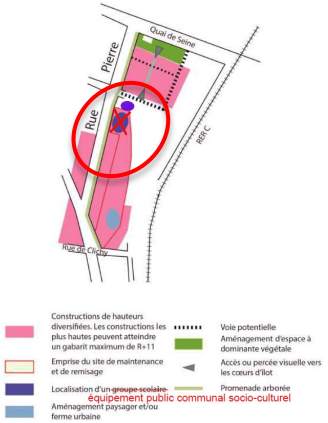
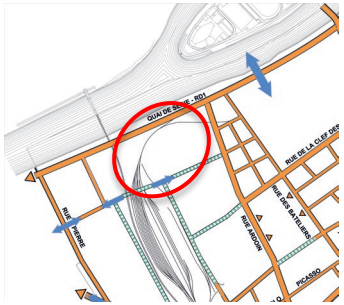
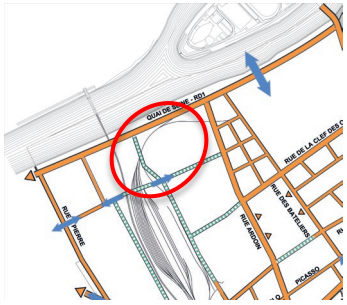
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont regroupées dans le Tome 3 du PLUi et sont réparties de la façon suivante :

- Trois OAP thématiques concernant l'ensemble du territoire :
  - Environnement et santé (document n°3-2-1)
  - Commerce et artisanat (document n°3-2-2)
  - Grands axes et urbanisme de liaison (document n°3-2-3)

- Des OAP sectorielles (document n°3-3), dont les périmètres figurent aux plans de zonage détaillés.

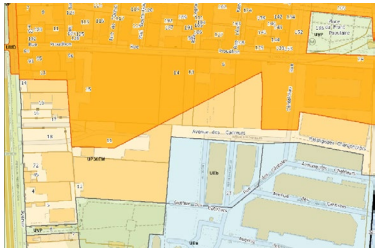
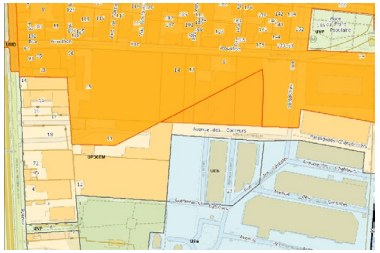
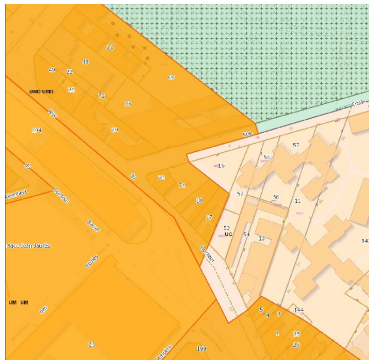
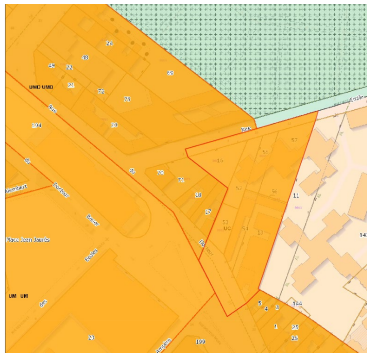
La présente modification n°4 du PLUi a pour objet de modifier les OAP présentées dans le tableau ci-dessous.

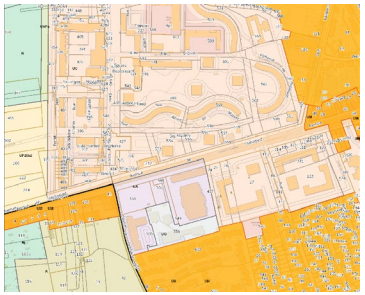
Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justification	Ville(s) concernée(s)	Parcelle(s) concernée(s)
OAP sectorielle n°18 - Secteur Jules Vallès : Suppression d'un principe de voie Est-Ouest à créer ou à aménager	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – OAP sectorielle n°18			Le secteur Jules Vallès fait l'objet d'évolutions dont l'extension de la piscine existante. Après les JOP 2024, la ville récupèrera un des bassins utilisé dans le cadre des Jeux. Le nouveau bassin s'implantera en limite de la piscine existante à l'endroit où était initialement prévu une liaison Est-Ouest.	Pierrefitte-sur-Seine	
OAP sectorielle n°27 – ZAC des Docks : déplacement de la localisation d'un groupe scolaire et	Orientations d'aménagement et de programmation	Légende schéma *6.9 – Les orientations pour le sous-secteur 9*	Légende schéma *6.9 – Les orientations pour le sous-secteur 9* « Localisation d'un ~~groupe scolaire~~ équipement public	L'équipement scolaire n'est plus nécessaire parce qu'il est prévu la création d'un groupe scolaire intercommunal Saint-Ouen-Sur-Seine /	Saint-Ouen-Sur-Seine	

changement de la légende de « groupe scolaire » vers « équipement public communal socio-culturel ».	(OAP) – OAP sectorielle n°27	« Localisation d'un groupe scolaire » 	communal socio-culturel » 	Clichy, côté Clichy à la limite de Saint-Ouen-Sur-Seine. L'évolution du projet vise à l'installation d'un nouvel équipement dont l'emplacement ne remettra pas en cause « l'accès ou percée visuelle vers les cœurs d'ilot ».		
OAP sectorielle n°27 – ZAC des Docks : prolongement d'une « continuité urbaine » dans la cartographie, correspondant à la prolongation de la servitude de localisation pour voirie SLCO184 – page 6 du document, schéma 1 : les coutures urbaines	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – OAP sectorielle n°27			Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, le schéma de l'OAP sectorielle n°27 – ZAC des Docks a été modifié afin de mettre l'OAP en cohérence avec le plan de zonage détaillé. En effet, la modification apportée sur le schéma 1 : les coutures urbaines (page 6 de l'OAP) correspondent à la prolongation de la SLCO184, également incluse dans la modification n°4.	Saint-Ouen-Sur-Seine	

5. MODIFICATION DU PLAN DES SECTEURS DE SERVITUDE DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

La présente modification n°4 du PLUi vise à apporter les modifications présentées dans le tableau ci-dessous.

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justification	Ville(s) concernée(s)	Parcelle(s) concernée(s)
Ajustement du plan de servitude de taille minimale des logements dans la ZAC NOZAL à Saint-Denis	4-2-7 Plan des secteurs de taille minimale des logements			Le changement de zonage sur ce secteur implique une modification du plan de servitude de taille minimale, pour correspondre au futur zonage.	Saint-Denis	CT0023 CT0006 CT0013 CT0014
Ajustement du plan de servitude de taille minimale des logements dans le NPNRU Vieux-Centre Cordon Lamotte à Saint-Ouen	4-2-7 Plan des secteurs de taille minimale des logements			Le changement de zonage sur ce secteur implique une modification du plan de servitude de taille minimale, pour correspondre au futur zonage.	Saint-Ouen-sur-Seine	AM0016 AM0052 AM0053 AM0054 AM0055 AM0057 AM0013

Ajustement du plan de servitude de taille minimale des logements dans le NPNRU du Clos-Saint-Lazare à Stains	4-2-7 Plan des secteurs de taille minimale des logements			Le changement de zonage sur ce secteur implique une modification du plan de servitude de taille minimale, pour correspondre au futur zonage.	Stains	O0212 O0561 O0556 O0558 O0590 O0560 O0555 O0553 O0557 O0551

6. CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE

L'élaboration et les évolutions d'un document aussi volumineux et dense qu'un PLUi peuvent conduire à des erreurs matérielles dans la constitution des pièces : des erreurs aussi bien de rédaction, que des erreurs graphiques.

Lorsque ces erreurs sont identifiées, il convient de les corriger afin de lever toute ambiguïté qu'elles pourraient créer dans l'application de la règle.

La présente modification n°4 du PLUi a donc pour objet de corriger les erreurs matérielles définies dans le tableau ci-dessous.

Objet de la modification	Pièce du PLUi	Avant modification	Après modification	Justification	Ville(s) concernée(s)	Parcelle(s) concernée(s)
Correction d'une erreur matérielle : suppression d'une répétition du paragraphe 3.2.3. relatifs aux toitures terrasses	4.1.1 Règlement écrit			Le paragraphe « Les toitures terrasses végétalisée : aspects qualitatifs » est répété dans le règlement écrit.	Toutes les villes	

7. MODIFICATIONS ABANDONNEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE :

Suite aux avis des personnes publiques associées, des observations émises lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur, les évolutions suivantes ont été abandonnées de la modification n°4 du PLUi :

- Abandon de la création de la servitude de localisation pour la réalisation d'une médiathèque à Aubervilliers en bordure du canal, au niveau du pont de Stains (parcelles cadastrées O0003, O0006, O0005, O0043 et O0044) ;
- Abandon de l'inscription d'un périmètre de hauteur plafond à R+2+A rue Jean Jaurès à Stains et maintien de la hauteur à l'alignement de 13m rue Louis Marteau à Stains ;
- Abandon de la création du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur une partie du secteur de l'OAP Stalingrad à Stains (parcelles cadastrées R0084, R0071, R0078, R0040, R0083, R0041, R0105, R0124) ;
- Abandon de la suppression de l'emplacement réservé ERD199 au bénéfice du Département de la Seine-Saint-Denis, relatif à l'élargissement unilatéral sud du quai de Seine (RD1) au sud de la rue du Landy jusqu'à la limite départementale des Hauts-de-Seine, à Saint-Ouen-sur-Seine.

CHAPITRE 3 TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA MODIFICATION DU PLUI

CODE DE L'URBANISME

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.- Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après

une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

1-6-6

JUSTIFICATION DES CHOIX DE L'ELABORATION DU PLUi

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Revision du PLUi approuvée en Conseil de Territoire du 16 décembre 2025

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

PREAMBULE

Le présent document présente de façon pédagogique l'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur ainsi que l'ensemble des choix retenus pour établir les différentes dispositions du PLUi :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), thématiques et sectorielles ;
- Les dispositions réglementaires, écrites et graphiques.

Il expose par ailleurs l'analyse des objectifs de développement du territoire :

- Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années et les objectifs fixés par le PLUi en termes de consommation de ces espaces ;
- Le projet de développement démographique et résidentiel ;
- Les capacités de densification des espaces bâtis.

SOMMAIRE

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 8

1.1 Les documents concernés 8

1.2 Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible 10

1.2.1 Les documents liés à l'environnement 10
1.2.2 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget 10
1.2.3 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle 14
1.2.4 Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis 17
1.2.5 Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 22
1.2.6 Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD) 25
1.2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune 31

1.3 Les documents que le PLUi doit prendre compte 37

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 38

2.1 Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif 39

2.2 Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants 43

2.3 Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif 47

2.4 Chapitre 4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable 51

2.5 Chapitre 5 du PADD : un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes 55

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 60

3.1 Les OAP thématiques 61

3.1.1 Contenu des OAP thématiques 61
3.1.2 L'OAP thématique Commerce et artisanat 62
3.1.3 L'OAP thématique Environnement et santé 65
3.1.4 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison 68

3.2 Les OAP sectorielles 71

3.2.1 Contenu des OAP sectorielles 71

3.2.2 Les sites concernés 73
3.2.3 La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD 75
3.2.4 Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage 79
3.2.5 Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements 86
3.2.6 Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 101
3.2.7 Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité 107
3.2.8 Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines 130
3.2.9 Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités 137
3.2.10 Les OAP en faveur de la valorisation et de l'activation du patrimoine bâti 143

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 147

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement 147

4.2 Les objectifs transversaux de l'écriture réglementaire du PLUi 148

4.3 Les principes de délimitation des zones 149

4.3.1 Les logiques de zonage 149
4.3.2 Les caractéristiques des différentes zones 152

4.4 Les dispositions réglementaires 202

4.4.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement) 202
4.4.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement) 226
4.4.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement) 239
4.4.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale (chapitre 4 du règlement) 249
4.4.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement) 254
4.4.6 Les dispositions relatives aux réseaux et l'assainissement (chapitre 6 du règlement) 259

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT 264

5.1 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 264

5.1.1 Détail de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années 264
5.1.2 Détail de l'objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 271

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel 282

5.2.1 Rappel du diagnostic 282
5.2.2 Précisions méthodologiques 282

5.2.3 Détail des hypothèses et des prévisions 282

5.3 Les capacités de densification des espaces bâtis 285

5.3.1 Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP) 285

5.3.2 Les capacités de densification des espaces bâtis diffus 288

6 TABLE DES ILLUSTRATIONS 362

1 L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1.1 Les documents concernés

Les documents avec lesquels le PLUi est compatible

Le rapport de compatibilité implique une obligation de non-contrariété du contenu du PLUi avec les orientations ou objectifs de ces documents.

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLUi soit conforme strictement aux orientations de ces documents.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit être **compatible** avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,Les Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

Les documents que le PLUi prend en compte

L'obligation de prise en compte consiste à ne pas ignorer l'existence et les objectifs poursuivis par la norme à prendre en compte. Il s'agit de ne pas s'écarter des obligations fondamentales de cette norme sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie. La prise en compte constitue donc un mode d'articulation plus souple que la compatibilité.

En application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit **prendre en compte** :

- Le Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune.

Cas particuliers

- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer est en cours d'élaboration ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Plaine Commune est caduc ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration ;
- Les Contrats de Développement Territorial (CDT) et les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets n'entrent pas dans la hiérarchie des documents d'urbanisme décrite par le code de l'urbanisme.
- Le Schéma régional des carrières d'Île-de-France n'a pas été adopté et la Seine-Saint-Denis n'a pas fait l'objet d'un Schéma Départemental des Carrières (SDC).

Pour les cas particuliers listés ci-dessus, la compatibilité ou la prise en compte ne sont donc pas analysées.

1.2 Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit être **compatible** avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB),
- Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis,
- Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD),
- Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune (PLH).

1.2.1 Les documents liés à l'environnement

L'articulation du PLUi avec les documents cadres liés à l'environnement est exposée au chapitre 8 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation du PLUi).

L'Evaluation environnementale analyse la compatibilité du PLUi avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie »,
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille Mer.

1.2.2 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

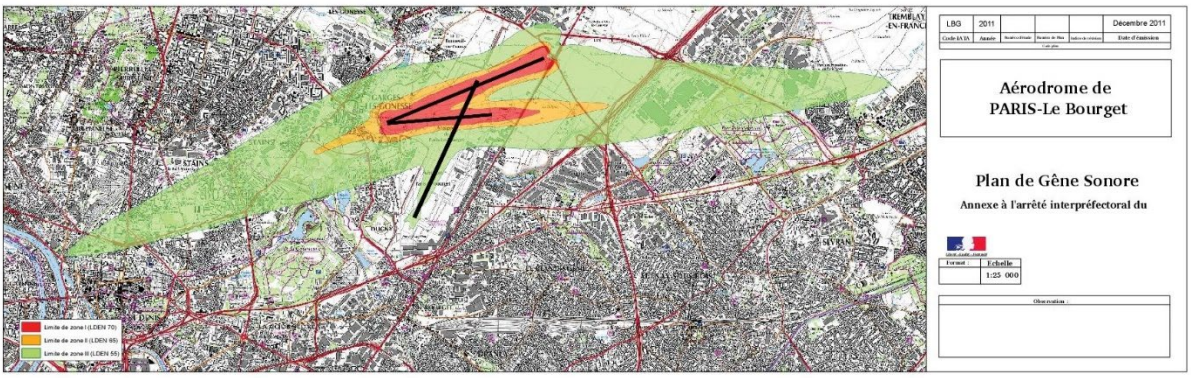
1.2.2.1 Orientations fondamentales du PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 6 février 2017. Il a pour objectif d'éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générés par l'activité de l'aéroport.

1.2.2.2 Le PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget et le territoire de Plaine Commune

Sept communes sur les 9 de EPT de Plaine Commune sont concernées par le projet de ce PEB :

- Épinay-sur-Seine,
- Villetaneuse,
- Pierrefitte-sur-Seine,
- Stains,
- Saint-Denis,
- La Courneuve,
- L'Île-Saint-Denis.



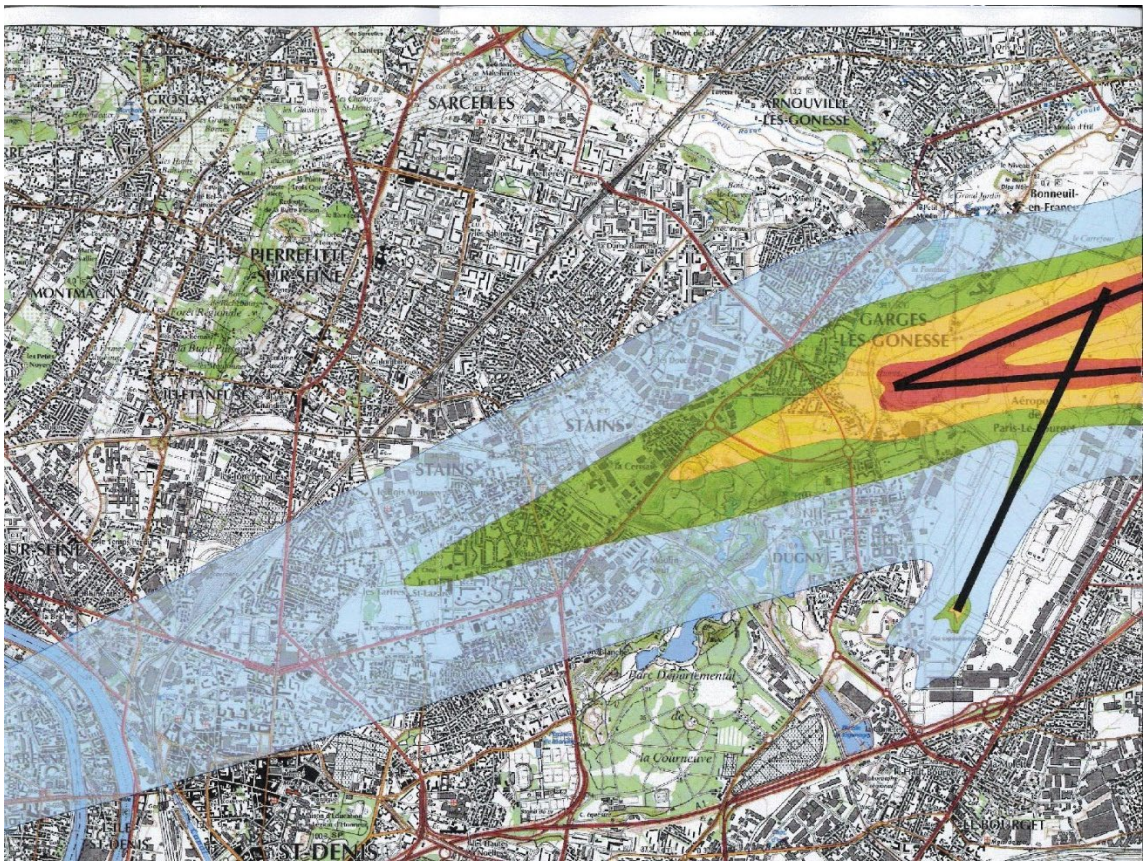


Figure 1. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Le Bourget

Surfaces en Ha				
COMMUNES	Lden 50 Zone D	Lden 57 Zone C	Lden 62 Zone C	Lden 70 Zone A
Seine-et-Marne				
Mitry-Mory	56	0	0	0
Total	**56**	**0**	**0**	**0**
Hauts-de-Seine				
Gennevilliers	79	0	0	0
Villeneuve-la-Garenne	137	0	0	0
Total	**216**	**0**	**0**	**0**
Seine-Saint-Denis				
Aulnay-sous-Bois	334	125	11	0
La Courneuve	10	0	0	0
Dugny	199	23	1	0
Epinay-sur-Seine	18	0	0	0
L'Île-Saint-Denis	38	0	0	0
Pierrefitte-sur-Seine	90	0	0	0
Saint-Denis	277	0	0	0
Stains	429	124	4	0
Tremblay-en-France	262	0	0	0
Villepinte	409	38	0	0
Villetaneuse	21	0	0	0
Total	**2 087**	**310**	**16**	**0**
Val-d'Oise				
Bonneuil-en-France	416	289	199	85
Garges-lès-Gonesse	266	130	47	0
Gonesse	558	315	153	33
Total	**1 240**	**734**	**400**	**118**
Total général	**3 599**	**1 044**	**416**	**118**

Figure 2. Surfaces concernées (en hectares) par le projet de PEB par commune

COMMUNES	Lden 50 Zone D		Lden 57 Zone C		Lden 62 Zone B		Lden 70 Zone A	
Seine-et-Marne	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Mitry-Mory	47	18	0	0	0	0	0	
Total	47	18	0	0	0	0	0	
Hauts-de-Seine	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Gennevilliers	20	8	0	0	0	0	0	
Villeneuve-la-Garenne	17 708	7 016	0	0	0	0	0	
Total	17 728	7 024	0	0	0	0	0	
Seine-Saint-Denis	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Aulnay-sous-Bois	0	0	0	0	0	0	0	
La Courneuve	0	0	0	0	0	0	0	
Dugny	6 042	2 425	626	276	0	0	0	
Epinay-sur-Seine	181	77	0	0	0	0	0	
L'Île-Saint-Denis	3 714	1 551	0	0	0	0	0	
Pierrefitte-sur-Seine	7 446	2 603	0	0	0	0	0	
Saint-Denis	33 491	14 096	0	0	0	0	0	
Stains	25 644	9 545	6 365	2 552	0	0	0	
Tremblay-en-France	98	37	0	0	0	0	0	
Villepinte	7 344	2 361	0	0	0	0	0	
Villetaneuse	499	157	0	0	0	0	0	
Total	84 459	32 852	6 991	2 828	0	0	0	
Val-d'Oise	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Logements	Populations	Log
Bonneuil-en-France	554	224	0	0	0	0	0	
Garges-lès-Gonesse	11 231	3 970	2 627	1 014	497	195	0	
Gonesse	0	0	0	0	0	0	0	
Total	11 785	4 194	2 627	1 014	497	195	0	
Total général	114 019	44 088	9 618	3 842	497	195	0	

Figure 3. Population et nombre de logements concernés par le projet de PEB par commune

1.2.2.3 Articulations du PLUi avec le PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PEB de l'aérodrome de Paris-Le Bourget.

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
Eviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport	Le PADD contribue à éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores, en visant à : Préserver le bien-être des populations (2.2.) Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques (2.2.2)	Le règlement : • Classe les parties du territoire concernées par la zone B du PEB dans la zone N2000 (secteur Natura2000 de la zone naturelle du PLUi), c'est-à-dire inconstructible sauf exception très limitée et strictement liée à la fonction de ces espaces. • Classe les parties du territoire concernées par la zone C du PEB, situées à Stains, dans les zones suivantes : - Pour les espaces déjà urbanisés : dans les zones UMT et UC dont les dispositions visent notamment à permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, pouvant comprendre des interventions en matière d'isolation

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
		acoustique des logements - Pour les espaces non encore urbanisés à ce jour (secteur des Tartres) : les espaces situés dans la zone C du PEB sont inclus dans les zones N (naturelle) et A (agricole) afin de ne pas accroître la surface des espaces bâtis impactés par la zone C sur le territoire. • Prévoit des dispositions relatives aux hauteurs des constructions, dans les différentes zones urbaines et secteurs d'OAP, qui sont compatibles avec la servitude aéronautique, y compris dans le secteur Pleyel à Saint-Denis où sont autorisés des immeubles de grande hauteur. L'OAP thématique Environnement et Santé : • Prévoit une orientation relative à la prise en compte des nuisance sonores dans la conception des projets

1.2.3 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

1.2.3.1 Orientations fondamentales du PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 3 avril 2007. Il a pour objectif d'éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aéroport.

1.2.3.2 Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle et le territoire de Plaine Commune

Les parties Nord de quatre communes sur les 9 de Plaine Commune sont concernées par le projet de ce PEB, en zone D uniquement :

- Épinay-sur-Seine,
- Villetaneuse,
- Pierrefitte-sur-Seine,
- Stains.

	Communes		
Département de la Seine-Saint-Denis	Incluses dans le PEB de 1989 et dans la zone d'application anticipée	Nouvellement incluses dans le projet de PEB	
	Tremblay-en-France	En zones A, B et C	En zone D uniquement
		Tremblay-en-France	Aulnay-sous-Bois Epinay-sur-Seine Pierrefitte-sur-Seine Stains Villepinte Villetaneuse

Figure 4. Communes concernées par le PEB

Saint-Saint-Denis	LDEN 50		LDEN 56		LDEN 65		LDEN 70	
Communes	Population	Logements	Population	Logements	Population	Logements	Population	Logements
Aulnay-sous-Bois								
Epinay-sur-Seine	8 808	4278						
Pierrefitte-sur-Seine	13 583	5061						
Stains	6 006	2483						
Tremblay-en-France	1 543	544	370	149				
Villepinte	15	6						
Villetaneuse	3 178	1107						
Total	33 134	13 478	370	149	0	0	0	0

Figure 5. Population et logement concernés par le projet de PEB par commune

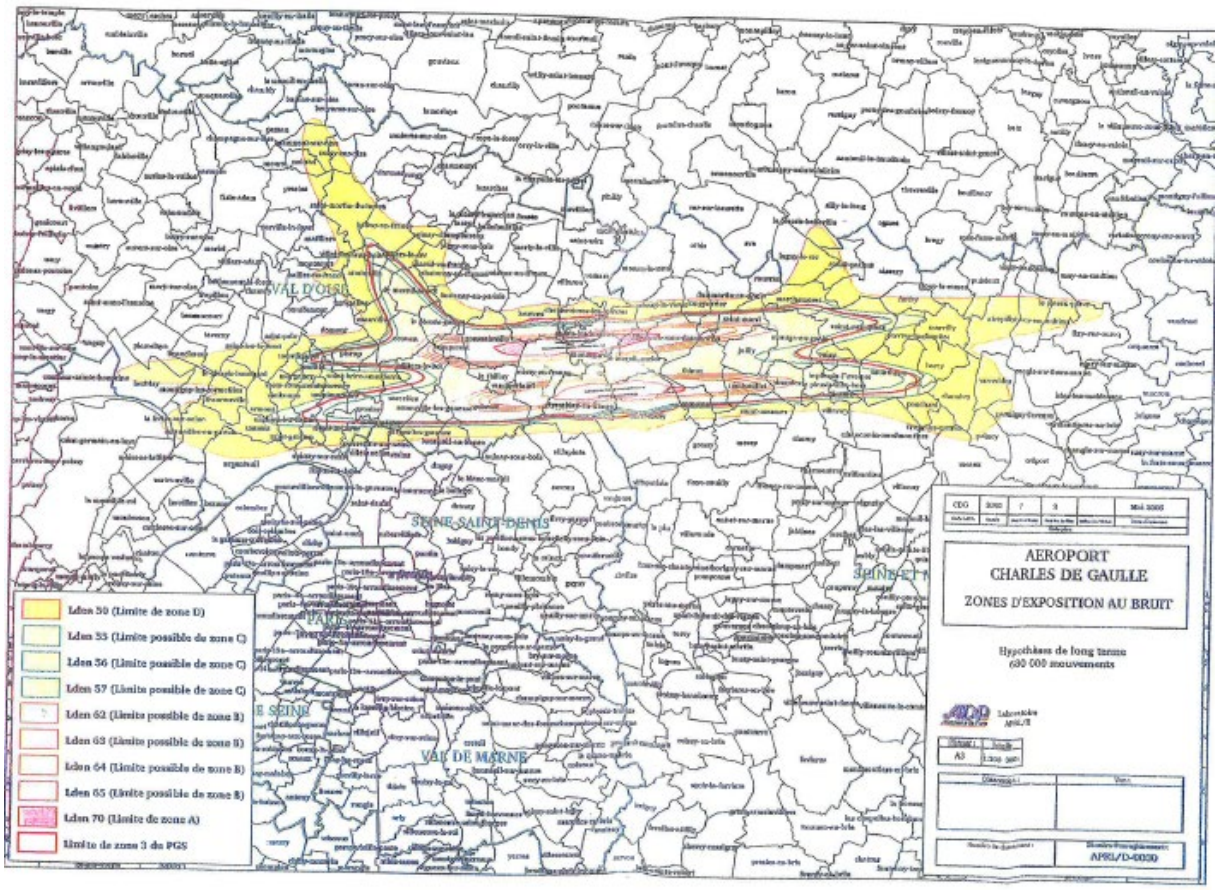


Figure 6. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

1.2.3.3 Articulations du PLUi avec le PEB de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle.

Orientations du PEB	PADD	OAP et Règlement
Eviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport	Le PADD contribue à limiter l'exposition de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores, en visant à : Préserver le bien-être des populations (2.2.) Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques (2.2.2)	Le règlement : • Classe en zone N (naturelle), c'est-à-dire inconstructible sauf exception très limitée et strictement liée à la fonction de ces espaces, les espaces naturels du Nord de Plaine Commune concernés par le PEB de Paris-Charles de Gaulle : Parc de la Butte-Pinson à Villetaneuse, squares et jardins du Nord-Ouest de Pierrefitte-sur-Seine. • Autorise une densification modérée dans la zone UH (pavillonnaire), qui représente la majorité des espaces concernés par le PEB de Paris-Charles de Gaulle dans les communes de Stains et Pierrefitte. • Prévoit dans la zone UC, qui représente la majorité des espaces concernés par le PEB dans la commune d'Epinay-sur-Seine, des dispositions visant notamment à permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, pouvant comprendre des interventions en matière d'isolation acoustique des logements. L'OAP thématique Environnement et Santé : • Prévoit une orientation relative à la prise en compte des nuisance sonores dans la conception des projets

1.2.4 Schéma départemental de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis

Trois schémas constituent la stratégie sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis :

- Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées – 2013-2017,
- Le Schéma départemental de Protection de l'enfance pour les années 2010-2014,
- Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées 2012-2016.

Ces trois schémas sont en cours de révision. L'analyse de la compatibilité du PLUi se base sur les documents actuellement en vigueur.

1.2.4.1 Orientations fondamentales de l'organisation sociale et médicosociale de Seine-Saint-Denis

Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées définit la politique départementale pour la période 2013-2017. Il se structure autour de 4 axes majeurs, précisés en dix orientations, elles-mêmes déclinées en piste d'actions :

Axe 1 : Permettre les choix de vie et la citoyenneté, en visant à :

Orientation 1. Favoriser la vise sociale,

Orientation 2. Garantir l'accès aux droits,

Orientation 3. Assurer la protection des personnes vulnérables.

Axe 2 : Accompagner les parcours de vie, en visant à :

Orientation 1. Diffuser une culture de prévention, notamment en facilitant l'accès à un logement adapté.

Orientation 2. Garantir un accompagnement individualisé

Orientation 3. Soutenir les aidants

Axe 3 : Favoriser une offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile, en visant à :

Orientation 1. Favoriser une offre coordonnée et équitablement répartie

Orientation 2. Favoriser l'adaptation de l'offre de services et de soins à domicile et en établissement,

Axe 4 : *Garantir la mise en œuvre du Schéma départemental et l'adaptation des actions aux évolutions législatives et sociétales,* qui permettra un pilotage actif et partagé de la mise en œuvre des différentes actions, tant au niveau départemental, qu'à l'échelle des territoires, au niveau des bassins gérontologiques.

Orientation 1. Assurer la mise en œuvre du Schéma départemental au niveau des bassins gérontologiques

Orientation 2. Assurer la mise en œuvre et l'évaluation du schéma au niveau départemental

Le PLUi contribue à la réalisation d'actions spécifiques du schéma :

- Action de la fiche 3 : faciliter les déplacements des personnes âgées,
- Action de la fiche 9 : faciliter l'accès à un logement adapté.

Le Schéma départemental de Protection de l'enfance définit la politique départementale pour les années 2010-2014. Il se structure autour 5 objectifs stratégiques, précisés en 17 projets, elles-mêmes déclinées en actions :

Objectif stratégique 1 : Développer une offre territoriale préventive en direction des enfants, des adolescents et des familles :

Projet 1. Mieux identifier et accompagner les difficultés éducatives et parentales en direction des enfants de 6 à 12 ans,

Projet 2. Développer une offre éducative mieux coordonnée en direction des adolescents,

Projet 3 : Renforcer les coopérations avec l'Education nationale autour des situations de risques ou de difficultés,

Projet 4 : Développer et poursuivre les coopérations entre prévention spécialisée et acteurs et dispositifs éducatifs locaux.

Objectif stratégique 2 : Finaliser le dispositif de traitement des informations préoccupantes,

Projet 5. Clarifier et unifier le dispositif local de recueil, de traitement et d'évaluation des informations préoccupantes

Projet 6. Rédiger une charte départementale de l'information partagée,

Projet 7. Elaborer un référentiel d'évaluation des informations préoccupantes,

Projet 8. Organiser des formations actions locales et transversales en direction des professionnels de la sphère éducative.

Objectif stratégique 3 : Renforcer la place des parents et des familles dans l'action éducative,

Projet 9. Etablir un cadre de référence de l'accompagnement de l'accueil,

Projet 10. Elaborer le projet d'accueil familial du service de l'aide sociale à l'enfance,

Projet 11. Développer l'ambition de réussite scolaire pour les enfants et jeunes accueillis et accompagnée

Objectif stratégique 4 : Dépasser le clivage entre prévention et protection et renforcer la proximité de l'offre éducative,

Projet 12. Diversifier et territorialiser l'offre éducative de milieu ouvert,

Projet 13. Renforcer la qualité, la proximité, la modularité de l'équipement départemental d'accueil collectif,

Projet 14. Renforcer le travail en réseau et la mobilisation du droit commun pour la préparation à l'autonomie et l'insertion des grands adolescents et des jeunes majeurs.

Objectif stratégique 5 : Mieux mutualiser les ressources.

Projet 15. Développer l'Observatoire départemental partagé de protection de l'enfance,

Projet 16. Mettre en place un plateau technique mobile et élaborer un protocole partenarial de recommandations pour l'accompagnement des situations complexes,

Projet 17. Mettre en place un Dispositif d'Accueil, d'Evaluation et d'Orientation des situations d'urgence.

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées définit la politique départementale pour la période 2012-2016. Il se structure autour 4 axes, précisés en 12 orientations, elles-mêmes déclinées en 33 actions.

Axe 1. Assurer un niveau d'information de qualité à destination des usagers, des familles et des professionnels,

Orientation n°1 : Structurer les canaux d'information à destination des usagers et de leur famille,

Orientation n°2 : Structurer les canaux d'information à destination des professionnels

Axe 2. Structurer la coordination territoriale et départementale des acteurs au service des personnes handicapées

Orientation n°1. Animer et promouvoir l'émergence de partenariat au niveau territorial,

Orientation n°2. Structurer la conduite des politiques publiques du handicap en Seine-Saint-Denis,

Orientation n°3. Favoriser la bientraitance, lutter contre la maltraitance

Axe 3. Mieux accompagner les parcours de vie pour anticiper les changements et faciliter les transitions

Orientation n°1. Accompagner l'expression et la formulation du projet de vie

Orientation n°2. Anticiper les ruptures de prises en charge par le soutien aux aidants

Orientation n°3. Préparer les acteurs du handicap au vieillissement des personnes handicapées.

Axe4. Développer une offre de service diversifiée et complémentaire

Orientation n°1. Développer les solutions d'accompagnement à destination des jeunes enfants handicapés,

Orientation n°2. Développer les réponses permettant d'assurer la scolarisation des élèves handicapés ;

Orientation n°3. Poursuivre le développement et la diversification des capacités d'accueil et d'accompagnement médico-social,

Orientation n°4. Soutenir le développement et la modernisation des services d'aide à domicile.

1.2.4.2 Articulations du PLUi avec les orientations des schémas départementaux

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations des schémas départementaux.

Orientations des schémas départementaux	PADD	Règlement et OAP
Le Schéma départemental en faveur des personnes âgées – 2013-2017 • Action de la fiche 3 : faciliter les déplacements des personnes âgées, • Action de la fiche 9 : faciliter l'accès à un logement adapté.	• Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2) : densifier et consolider les transports collectifs structurants (4.2.1.), améliorer l'efficacité du réseau bus (4.2.2.) • Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale (4.3.) • Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs (4.4) • Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées à l'hébergement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) représentant 31 % du territoire. • Favorise la production de logements neufs dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, notamment dans la zone UMD (mixte dense) et dans les zones UP (projet) Les OAP thématiques : • L'OAP Grands axes et urbanisme de liaison définit des orientations en faveur d'un aménagement de l'espace public des grands axes routiers, notamment par la requalification de certains axes et d'un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements Les OAP sectorielles : • Définissent des orientations relatives à la qualité de l'aménagement des espaces publics et au renforcement des continuités urbaines (par exemple les OAP Pleyel et Plaine Saulnier à Saint-Denis, ou l'OAP Vallès à Pierrefitte-sur-Seine)
Le Schéma départemental de Protection de l'enfance pour les années 2010-2014	• Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2.) • Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5.) • Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation (1.2.5)	Le règlement : • Autorise les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale dans les zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UEe, UG. • Définit des règles alternatives visant à faciliter l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment en matière de morphologie et d'implantation du bâti et d'espaces libres. • Prévoit un emplacement réservé pour l'extension d'une crèche à Pierrefitte-sur-Seine (ERC109) et une servitude

Orientations des schémas départementaux	PADD	Règlement et OAP
		de localisation pour la création d'une crèche à Saint-Ouen-sur-Seine (SLC160)
Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées 2012-2016	• Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)	Le règlement : • Définit des règles alternatives visant à faciliter la réalisation de travaux de mise aux normes des constructions existantes en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, en termes d'implantation des constructions et d'espaces libres. • Autorise, à titre dérogatoire, la réalisation de places de stationnement en-dehors du volume de la construction pour les logements destinés à des personnes à mobilité réduite • Autorise, par dérogation au principe de reconstruction à l'identique, la réalisation de travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des construction en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

1.2.5 Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

1.2.5.1 Orientations fondamentales du SDAHGV

Le SDAHGV de Seine-Saint-Denis a été arrêté le 16 février 2016. Il a pour objectif de définir le dispositif d'accueil des gens du voyage à l'échelle du Département de Seine-Saint-Denis. Ce dispositif concerne :

- Les aires d'accueil,
- Les aires de grands passages,
- L'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation et sédentarisés
- L'accompagnement socio-éducatif.

1.2.5.2 Le SDAHGV et le territoire de Plaine Commune

Concernant les aires d'accueil

Au titre du schéma, les communes de Saint-Denis et Stains sont concernées par la réalisation de deux aires d'accueil, pour un total de 48 places à réaliser.

Deux communes (Villetaneuse et L'Île-Saint-Denis) sont exonérées de participer à la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage en application de la législation spécifique sur la géographie

prioritaire (article 15 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine).

Si toutes les communes inscrites au schéma doivent participer à l'accueil des gens du voyage, la méthode liée à la contribution financière par communes est laissée à la discrétion des établissements publics territoriaux (EPT) sous réserve d'un accord avec les communes concernées.

SECTEURS	COMMUNES	*Places réalisées*	*Places en cours de réalisation*	*Places à réaliser par localisation (i = communes exonérées, X = communes ayant réalisé une AA)*	*Communes participant financièrement aux aires d'accueil*
Secteur 1 (CA Plaine Commune)	AUBERVILLIERS	30		x	
	ÉPINAY-SUR-SEINE				X
	LA COURNEUVE	30		x	
	L'ILE-SAINT-DENIS			i	
	PIERREFITTE-SUR-SEINE				X
	SAINT-DENIS			24	X
	SAINT-OUEN				X
	STAINS			24	X
	VILLETANEUSE			i	
	SOUS-TOTAUX	60		48	

Figure 7. Répartition des aires à réaliser sur le territoire de Plaine Commune

Concernant les aires de grands passages

Le territoire de Plaine-Commune n'est pas concerné par cet objectif du schéma.

Concernant l'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation et sédentarisés

Le SDAHGV vise à favoriser la création d'habitat diversifié, pour répondre à la diversité des choix d'habitat et pour répondre aux aspirations des gens du voyage à disposer d'un lieu d'attache fixe.

Les différents modes d'habitat sont : les terrains familiaux locatifs, l'habitat adapté en logement locatif social (PLAI), l'habitat adapté en accession (PSLA).

Pour ce faire : les collectivités veilleront à prendre en compte dans les documents programmatiques tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) les besoins d'ancrage identifiés sur leur territoire.

Concernant l'accompagnement socio-éducatif

Plaine Commune peut participer à l'accompagnement socio-éducatif des gens du voyage en diversifiant son offre de formation, etc.

1.2.5.3 Articulations du PLUi avec le SDAHGV

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du SDAHGV.

Orientations du SDAHGV	PADD	Règlement et OAP
Participer à l'accueil des gens du voyage en réalisant des aires d'accueil sur les communes visées par le Schéma	Le PADD ne définit pas d'objectif spécifique lié à la localisation des aires d'accueil.	Le règlement : • Prévoit un emplacement réservé situé à Saint-Denis dans le secteur du Fort de la Briche, d'une surface de près de 1,5 hectare, dédié à la création d'une aire d'accueil

Orientations du SDAHGV	PADD	Règlement et OAP
		des gens du voyage (emplacement réservé ERPC201). Cet emplacement réservé permettra d'engager la réalisation des aires d'accueil prévues par le schéma départemental. • Concernant l'aire d'accueil à réaliser à Stains au titre du SDAHGV : Plaine Commune et la Ville de Stains ont émis un avis défavorable à la réalisation de cette aire, adressé au Préfet de la Seine-Saint-Denis par courrier en date du 02/09/2019, au regard du bilan des aires d'accueil existantes et des besoins des familles installées sur celles-ci, et des efforts déjà réalisés par le territoire dans le dispositif d'accueil des gens du voyage.
Participer à l'accueil des gens du voyage en favorisant la création d'habitat diversifié	Le PADD contribue à l'accueil des gens du voyage, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) / Répondre à la forte demande sociale de l'habitat (1.1.3)	L'OAP sectorielle Pressensé prévoit, sur la commune d'Aubervilliers, le réagencement du Village d'insertion et de l'Aire d'accueil des gens du voyage, par la création de nouveaux accès et leur meilleure intégration dans un quartier renouvelé.
Participer à l'accueil des gens du voyage en participant à l'accompagnement socio-éducatif	Le PADD contribue à l'accueil des gens du voyage, en visant à : • Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion d'accompagnement vers l'emploi et la formation (1.2.5)	La mise en œuvre du volet socio-éducatif du SDAHGV ne relève pas du règlement ni des OAP.

1.2.6 Le Plan Local de Déplacement de Plaine Commune (PLD)

1.2.6.1 Les orientations fondamentales du PLD de Plaine Commune

Le PLD de Plaine Commune a été approuvé par délibération du Conseil Territorial du 11 novembre 2016.

Le PLD de Plaine Commune décline les normes du PDUIF et du Plan communautaire de stationnement en matière de stationnement des vélos (action 1.3.2), de stationnement des véhicules motorisés (action 3.3.4) et d'aires de livraison (action 4.2.2).

Le Plan local de déplacements s'inscrit dans le projet de territoire, celui **d'un développement solidaire, inclusif et durable**. L'objectif vise à **réduire les déplacements motorisés et l'essor massif des modes alternatifs**. Cet objectif constitue un véritable défi, et doit répondre aux besoins de la population, de faire face au changement climatique et d'accompagner le développement urbain.

Cette stratégie se décline en objectifs précis, localisés et hiérarchisés à court, moyen et long termes. L**e Plan local de déplacements vise à :**

- réduire de 2 % les déplacements en voiture et en deux roues motorisés, objectif identique à celui du PDUIF à l'échelle régionale ;
- augmenter la part des autres modes, en premier lieu le vélo dont le potentiel est important, ainsi que les transports collectifs et la marche.

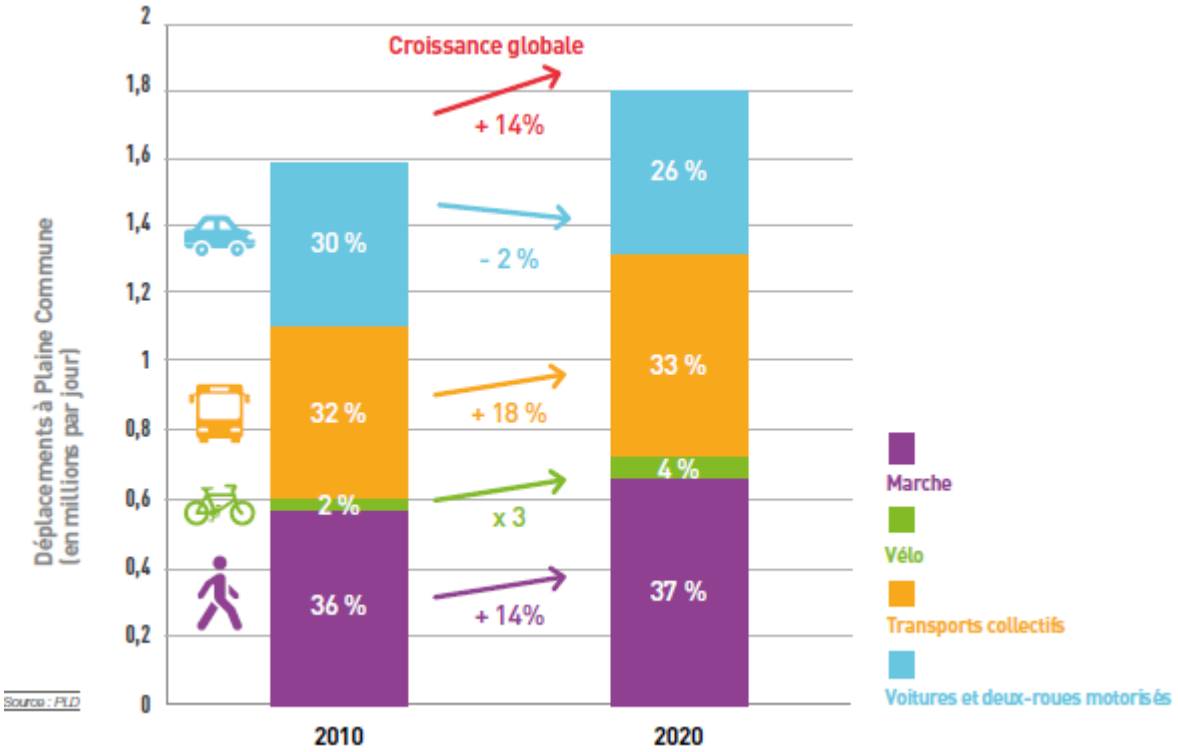


Figure 8. Objectifs de report modal à Plaine Commune, hors transit

Le programme d'actions du PLD est structuré en **cinq axes stratégiques :**

- Axe n°1 : Favoriser les déplacements à pied et à vélo
- Axe n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Axe n°3 : Maîtriser la circulation automobile et le stationnement
- Axe n°4 : Rationaliser l'organisation du transport de marchandises
- Axe n°5 : Susciter les changements de pratique de mobilité

27 actions sont réparties selon ces axes

- AXE N°1 : FAVORISER LES DEPLACEMENTS A PIED ET A VELO
  - Mettre en œuvre le plan marche
    - Résorption des points durs piétons
    - Signalétique dédiée piétions
    - Plan piéton grand public
  - Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
    - Poursuite de la mise en œuvre du PAVE
  - Accélérer la mise en œuvre du plan vélo
    - Aménagement d'itinéraires cyclables structurants
    - Développement du stationnement et des services vélo
- AXE N°2 : RENDRE LES TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS ATTRACTIFS
  - Densifier et consolider le réseau de transport structurant
    - Réalisation des projets du Nouveau Grand Paris
    - Amélioration de la desserte en transports collectifs du Nord-Est de Plaine Commune
  - Aménager des pôles d'échanges de qualité
    - Réalisation des projets de pôles
  - Faciliter la circulation des bus
    - Traitement des points durs de circulation des bus
    - Développement des priorités bus aux carrefours
  - Renforcer l'offre sur les lignes de bus à enjeux
    - Adaptation des fréquences et de l'amplitude des bus
- AXE N°3 : MAITRISER LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET LE STATIONNEMENT
  - Hiérarchiser et pacifier le réseau de voirie
    - Mise en œuvre du schéma directeur des espaces publics et des déplacements
    - Amélioration de la sécurité routière
  - Résorber les principales coupures urbaines
    - Nouveaux franchissements, création et requalification d'espaces publics
    - Insertion urbaine des autoroutes
  - Décliner le plan communautaire de stationnement dans chaque ville
    - Renforcement du contrôle du stationnement
    - Adaptation de la réglementation du stationnement sur voirie
    - Optimisation de l'usage des parkings
    - Inscription des normes de stationnement volontaristes des plans locaux d'urbanisme

  - Encourager un nouveau rapport à l'automobile
    - Incitation au covoiturage, à l'autopartage et à la mobilité électrique
    - Réflexion sur l'extension d'Autolib'
- AXE N°4 : RATIONALISER L'ORGANISATION DU TRANSPORT DE MARCHANDISES
  - Préserver les sites à vocation logistique
    - Intégration de la logistique au développement urbain
  - Optimiser les conditions de livraison
    - Démarche-action sur les livraisons à La Courneuve 8 mai 1945
    - Adaptation de l'organisation des livraisons
- AXE n°5 : SUSCITER LES CHANGEMENTS DE PRATIQUES DE MOBILITE
  - Repenser les déplacements liés aux entreprises et aux administrations
    - Développement des plans de déplacements d'entreprises
    - Promotion de l'écomobilité auprès des agents de Plaine Commune.

1.2.6.2 Synthèse des normes à inscrire dans le PLUi de Plaine Commune

Le PLD propose une synthèse des normes à inscrire aux PLUi.

Concernant les prescriptions

- **Stationnement des véhicules motorisés :** normes plafond pour les bureaux, complétées de l'obligation d'alimentation électrique des parkings (voir action 3.3.4).

	IL NE POURRA ÊTRE CONSTRUIT PLUS D'1 PLACE POUR :	PROXIMITÉ D'UN POINT DE DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF	TAUX MAXIMUM DE VENUE EN VOITURE CORRESPONDANT
Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, La Courneuve	135 m² SHON	< 700 m RER, train, métro	20 %
	97 m² SHON	> 700 m mais < 500 m tramway	30 %
	90 m² SHON	reste du territoire	40 %
Autres communes de Plaine Commune	90 m² SHON	< 700 m RER, train, métro	30 %
	60 m² SHON	> 700 m mais < 500 m tramway	45 %
	49 m² SHON	reste du territoire	55 %

Source : Plan communautaire du stationnement, 2013

Figure 9. Figure 1. Normes de stationnement pour les opérations de bureaux

- **Stationnement des vélos :** le PLD prévoit des normes minimales, complétées de recommandations sur les caractéristiques des espaces de stationnement vélo.

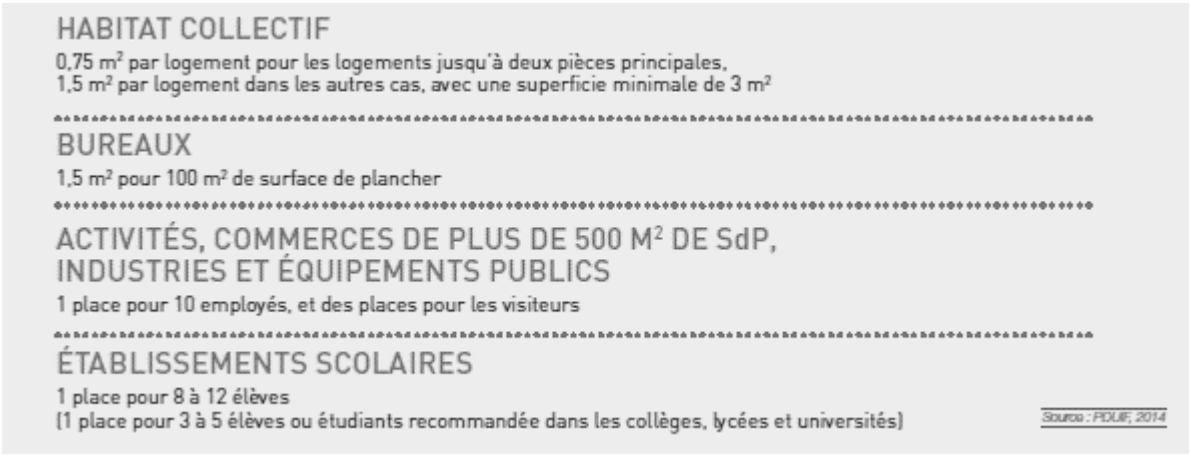


Figure 10. Normes minimales de stationnement des vélos

Concernant les recommandations

- Stationnement des véhicules motorisés : normes plancher pour les logements : comme le PDUIF, le PLD recommande de ne pas exiger un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Les parkings doivent être alimentés en électricité afin de permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- Aires de livraison

DESTINATION DU BÂTIMENT	SURFACE DE L'AIRE DE LIVRAISON À AMÉNAGER LORS DE LA CONSTRUCTION, EXTENSION OU RÉNOVATION DU BÂTIMENT
Commerces	Une aire pour 1 000 m² de surface de vente, permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, ainsi qu'une zone de manutention de l'ordre de 10 m²
Bureaux et activités	100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher

Source : PDUIF, 2014

Figure 11. Normes de création d'aires de livraison

1.2.6.3 Articulations du PLUi avec le PLD de Plaine Commune

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations et prescriptions du PLD de Plaine Commune.

La justification des choix retenus pour établir les dispositions réglementaires relatives aux déplacements et au stationnement est détaillée dans la partie 4.4.5.2 du présent document.

Orientations du PLD	PADD	OAP et Règlement
Stationnement des véhicules motorisés : normes plafond pour les bureaux, complétées de l'obligation d'alimentation électrique des parkings en vue de la recharge des véhicules (voir action 3.3.4). Normes plancher pour les logements : le PDUIF recommande de ne pas exiger un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Les parkings doivent être alimentés en électricité. (recommandation)	Le PADD contribue à l'encadrement du stationnement des véhicules motorisés, en visant à : • Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités / adapter l'offre de stationnement privé/ limiter l'offre de stationnement à proximité des transports collectifs structurants/ accroître la fréquentation des parkings publics existants / Inciter à mieux utiliser l'offre de stationnement privée existante (objectif 4.1.5)	Le règlement : • Applique strictement les prescriptions du PLD en matière de normes plafonds pour les bureaux, en tenant compte de la qualité de la desserte par les transports collectifs et de la localisation sur le territoire. Ces normes sont applicables dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception de trois zones UP (zones de projet) faisant l'objet de dispositions spécifiques en matière de stationnement. L'intégration au PLUi des dispositions du PLD en matière de normes maximales de stationnement pour les bureaux a donné lieu à la définition de deux catégories de « zones de bonne desserte par les transports collectifs », qui sont traduites dans le plan de stationnement du règlement graphique (Document n°4-2-3) : - Un plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (Document n°4-2-3-1), comportant trois zones en fonction desquelles varient les normes de stationnement maximales applicables, comme définies par le PLD - Un plan des zones de bonne desserte applicable aux destinations autres que les bureaux (Document n°4-2-3-2) • Les autres dispositions du PLD reprenant celles du PDUIF, la compatibilité du règlement du PLUi avec celles-ci est analysée au chapitre 8.1.1 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation). • Ces différentes normes sont détaillées au paragraphe 4.4.5.2 ci-dessous relatif aux choix pour établir

Orientations du PLD	PADD	OAP et Règlement
		les dispositions réglementaires liées au stationnement.
Stationnement des vélos : normes minimales, complétées de recommandations sur les caractéristiques des espaces de stationnement vélo (voir action 1.3.2).	Le PADD contribue à favoriser le stationnement des vélos, en visant à : • Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (objectif 4.4.3)	Le règlement : • Impose la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos, dont les caractéristiques techniques minimales, précisées par le règlement, sont compatibles avec les recommandations du PLD. Ces normes sont détaillées au paragraphe 4.4.5.2 ci-dessous relatif aux choix pour établir les dispositions réglementaires liées au stationnement.
Normes de création d'aires de livraison (recommandation)	Le PADD contribue à créer des aires de livraison, en visant à : • Améliorer l'organisation des livraisons (objectif 4.6.3)	Le règlement : • Impose la création d'espaces de livraisons, pour les destinations suivantes, à partir d'un seuil de surface de plancher défini par le règlement : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, bureau, industrie, entrepôt. • Impose que les aires de livraison et de manutention soient réalisées à l'intérieur du terrain, sauf dans le cas des hôtels lorsqu'il existe une aire de stationnement sur l'espace public pouvant accueillir un autocar.

1.2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune

1.2.7.1 Les orientations fondamentales du PLH de Plaine Commune

Le PLH de Plaine Commune a été adopté par le Conseil de territoire en 2016. Il définit la stratégie de Plaine Commune sur une durée de 6 ans (2016-2021).

Il fixe pour **objectif** de construire 4 200 logements neufs, dot 35 % à 40 % en locatif social et 6 à 7 % en accession sociale sécurisée.

Il affirme 5 grandes orientations :

1/ Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire

L'augmentation de la production doit atteindre 4 200 logements par an dont 40 % de logements sociaux avec un équilibre de l'offre qui correspond à la population habitante et aux actifs travaillant sur le territoire afin d'améliorer les parcours résidentiels. L'enjeu est de produire des logements de qualité avec des surfaces suffisantes et adaptées aux modes de vie actuels. Cette construction doit être de plus grande qualité pour contribuer à la conversion écologique du territoire, et s'accompagner d'une offre d'équipements suffisante face à l'accroissement de population.

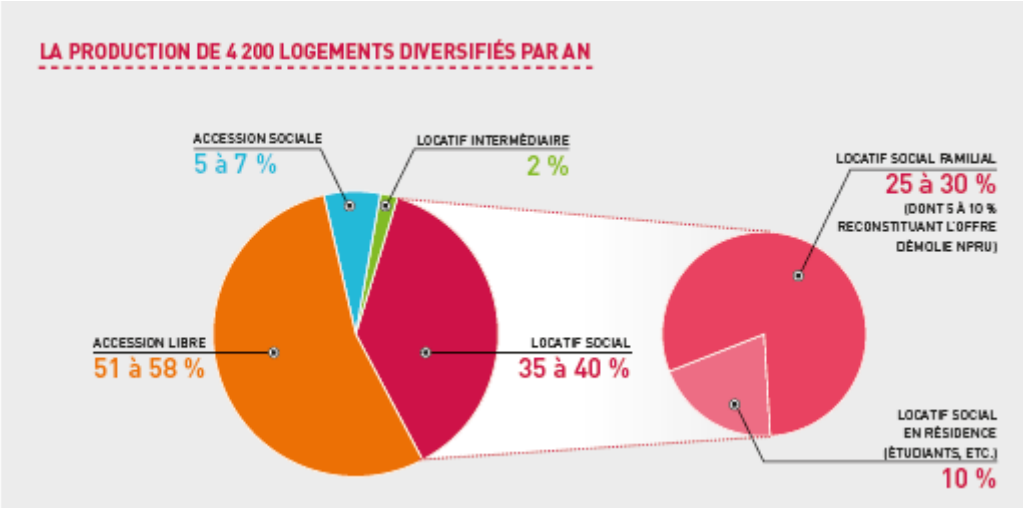


Figure 12. La diversification de la production du PLH de Plaine Commune

2/ Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire.

Le parc locatif privé de Plaine Commune est pleinement soumis à l'augmentation des loyers qui touche l'agglomération parisienne et en particulier la Petite couronne. Le fort développement des logements neufs, la part notable des nouveaux emménagés et la forte rotation des ménages rendent encore plus probable la hausse continue des loyers car ces logements seront de meilleure qualité, les baux plus fortement renouvelés et donc les loyers plus souvent réévalués. Ces dynamiques inflationnistes témoignent de la tension sur le marché locatif privé métropolitain. Elles exercent une forte pression financière sur les ménages et justifient dans ce contexte, la mise en place de l'encadrement des loyers à l'ensemble de la Métropole. La maîtrise des prix doit donc être renforcée, dans ce contexte inflationniste, en encadrant les prix de VEFA (Vente de l'Etat Futur d'Achèvement) et en favorisant la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux, en négociant des prix accessibles avec les promoteurs. Il s'agit également d'étendre le dispositif d'encadrement des loyers sur le territoire afin de maintenir la vocation d'accueil du territoire et de réduire le taux d'effort des ménages du parc privé, plus précaires que dans le parc social.

3/ Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.

En lien avec le nouveau projet national de renouvellement urbain (NPRU), il s'agit de renforcer la réhabilitation et d'équilibrer la production du parc social, en lien avec une politique de gestion et d'attribution du logement social plus cohérente à l'échelle intercommunale.

4/ Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.

L'action sur le parc privé est stratégique : il s'agit de renforcer les dispositifs existants face à la dégradation des conditions de vie, de trouver de nouvelles solutions face aux problèmes émergents comme la division pavillonnaire et d'inscrire plus fortement le parc privé dans la transition énergétique.

5/ Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration du parc spécifique (transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM), logements étudiants plus qualitatifs, offre très sociale pérenne, développement de l'offre pour personnes âgées, insertion des Roms, schéma d'accueil pour les gens du voyage).

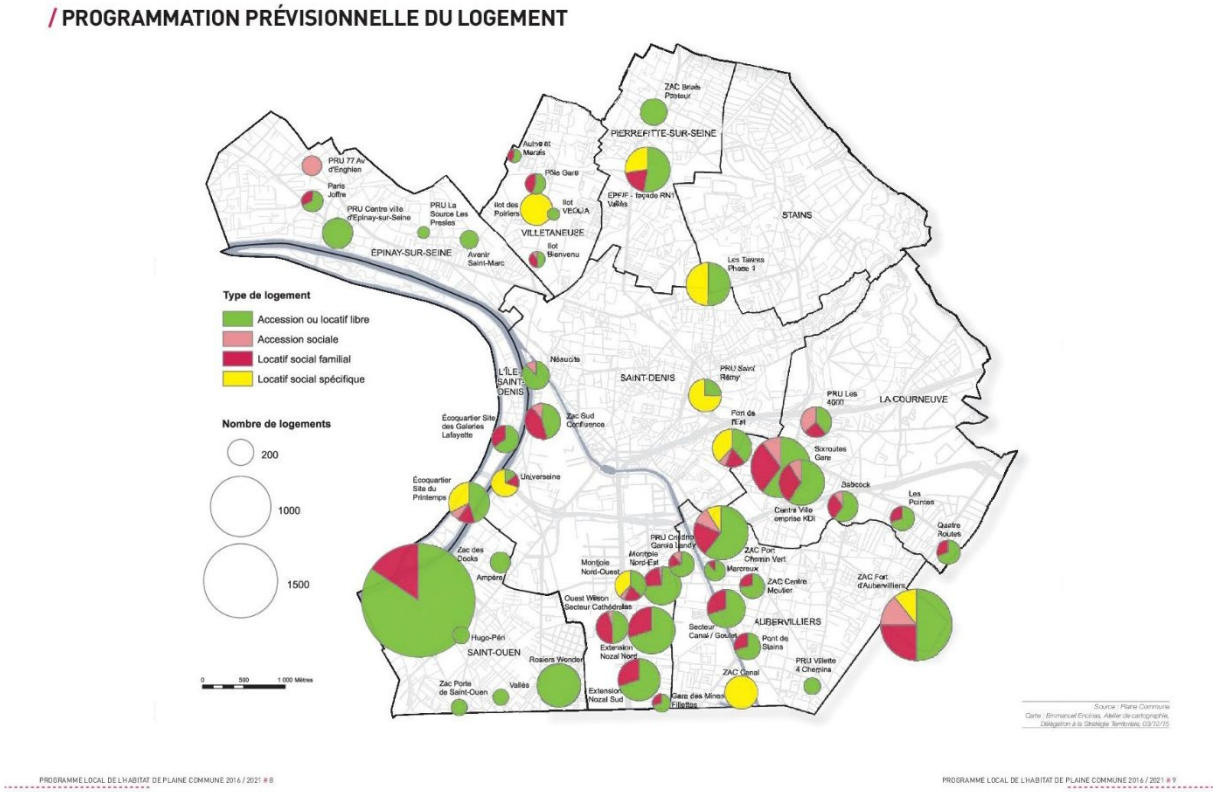


Figure 13. Figure 2.Programmation prévisionnelle du logement du PLH de Plaine Commune

1.2.7.2 Articulations du PLUi avec le PLH de Plaine Commune

Le PLUi, pour ce qui concerne son champ d'application, a développé des objectifs et outils réglementaires en compatibilité avec les orientations du PLH de Plaine Commune.

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
1/ Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants de Plaine Commune (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir plus d'actifs travaillant dans le territoire.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour produire une offre diversifiée de logements, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) • Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (1.2.6)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées au logement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) et dans les zones à dominante résidentielle (UC, UH). Les zones UMD et UMT, en particulier, favorisent le développement résidentiel dans les centralités urbaines et aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes structurants. • Définit des zones urbaines mixtes ou résidentielles favorables au renouvellement et à la densification des espaces bâtis, en particulier les zones suivantes : UMD aux abords des grands pôles de transports et des axes structurants (mixte dense – 8,7 % du territoire) ; UMT dans les centres anciens (mixte traditionnel – 2,6 %), UC dans les ensembles d'habitat collectif notamment ceux concernés par des projets de renouvellement urbain (8,6 %). • Définit des zones urbaines de projet (zones UP) dont les dispositions permettent la réalisation des programmations d'importantes opérations d'aménagement engagées et à venir, qui contribuent fortement à la production de logements dans les secteurs de renouvellement urbain du territoire (par exemple la zone UP24 relative à la ZAC des Docks ou la, zone UP04 relative au Fort d'Aubervilliers) Les OAP sectorielles : • Contribuent à la production d'une offre de logement

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		diversifiée dans le cadre de leurs dispositions relatives à la programmation, qui peuvent prévoir des orientations relatives au nombre de logements à réaliser (par exemple : OAP Village Olympique et Paralympique, OAP Six-Routes Schramm) et à la répartition de cette programmation entre logements libres et sociaux (par exemple : OAP Plaine Saulnier).
2/ Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire. 3/ Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire, en visant à : • Répondre à la forte demande sociale de l'habitat / permettre aux villes de réaliser 30 à 40 % de logement social (1.1.3) • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2) Le PADD réaffirme en outre la responsabilité de Plaine Commune pour favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers, en visant à : • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2) • Répondre à la forte demande sociale de l'habitat / permettre aux villes de réaliser 30 à 40 % de logement social (1.1.3)	Le règlement graphique • Identifie 9 emplacements réservés situés à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers, pour la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale. • Définit des périmètres de mixité sociale, dans des secteurs à enjeux représentant 18,4 % de la surface du territoire Les OAP sectorielles : • Prévoient des orientations en matière de programmation des logements afin de concourir à la production de logement social sur le territoire. Il s'agit par exemple des OAP portant sur le secteur de la Plaine Saulnier à Saint-Denis ou du Village Olympique et Paralympique à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Ile-Saint-Denis.
4/ Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour poursuivre la requalification de l'habitat indigne, en visant à :	Le règlement : • Prévoit, dans la zone UMT et dans la zone UM (secteur UMh), des dispositions relatives à l'implantation et la

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.	• Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1)	morphologie des constructions visant à favoriser le renouvellement du bâti dans un contexte urbain dense ou constitué de petites parcelles, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). C'est également le cas dans certaines zones UP (projet) portant sur des quartiers anciens dégradés (par exemple : zone UP06 portant sur le secteur Centre-Moutiers à Aubervilliers ; zone UP16 portant sur les rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine) • Prévoit, dans la zone UC, des dispositions relatives à l'implantation et à la morphologie des constructions et le traitement des espaces libres, visant à favoriser le renouvellement urbain, notamment à travers la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) • Instaure une servitude de taille minimale des logements dont l'objectif est de garantir la qualité des logements neufs et existants et la bonne adéquation entre la demande et l'offre de logement. • Prévoit, dans certaines zones UP, des dispositions particulières nécessaires à la mise en œuvre des importantes programmations résidentielles prévues dans les projets d'aménagement (par exemple dans la zone UP24 relative au secteur des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine ou dans la zone UP22 relative au projet de Village Olympique et Paralympique. • Prévoit des règles alternatives portant sur l'implantation et la

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		morphologie des constructions et les espaces libres, dont l'objectif est de faciliter la mise en œuvre des travaux d'amélioration de l'habitat et de mise aux normes (accessibilité PMR, sécurité) • Intègre des dispositions relatives au bioclimatisme et aux énergies renouvelables (4.1.3). L'OAP Thématique Environnement et Santé : • Comprend des orientations relatives à l'amélioration du confort thermique des habitants et usagers (4.1.1) Les OAP sectorielles : • Comportent également des orientations relatives au renouvellement urbain et plus particulièrement à la requalification de secteurs d'habitat ancien et/ou dégradé (par exemple : OAP Avenue Stalingrad à Stains ; OAP Saint-Denis Grand Centre ; OAP rues de Paris et Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine ; OAP Strasbourg-Saint-Rémy à Saint-Denis).
5/ Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.	Le PADD réaffirme la responsabilité de Plaine Commune pour prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité, en visant à : • Offrir des conditions d'habitat satisfaisante pour tous (1.1) / Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1) • Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (1.1.2)	Le règlement : • Autorise sans condition la réalisation de constructions destinées à l'hébergement dans les zones mixtes (UMD, UMT, UM) représentant 31 % du territoire. • Prévoit à Saint-Denis, dans le secteur du Fort de la Briche, un emplacement réservé de près de 1,5 hectare dédié à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage L'OAP sectorielle Pressensé prévoit, sur la commune d'Aubervilliers, le réagencement du Village d'insertion et de l'Aire d'accueil des gens du voyage, par

Orientations du PLH	PADD	OAP et Règlement
		la création de nouveaux accès et leur meilleure intégration dans un quartier renouvelé.

1.3 Les documents que le PLUi doit prendre compte

En application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Plaine Commune doit **prendre en compte** :

- Le Schéma Régional des Cohérences Ecologiques (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la Métropole du Grand Paris, de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune

L'articulation du PLUi avec ces documents cadres liés à l'environnement est exposée au chapitre 8 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du rapport de présentation).

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le Tome 2 du dossier de PLUi. Le PADD de Plaine Commune vise à définir l'évolution du territoire à l'horizon 2030 en affirmant une stratégie urbaine et environnementale ambitieuse et adaptée aux particularités du territoire.

Son élaboration s'inscrit en continuité des démarches antérieures. Depuis plus de 20 ans les différents documents qui jalonnent la construction du territoire ont traduit les principes essentiels de **coopération,** comprises à la fois comme intercommunale et interterritoriale, **et d'implication citoyenne**, qui constituent la force du projet de Plaine Commune.

Le PADD traduit le projet de développement du territoire de Plaine Commune. Il a pour objet de répondre aux besoins et aux enjeux identifiés par le Diagnostic (document 1-2 du rapport de présentation) et l'Etat initial de l'Environnement (document 1-3), tout en s'inscrivant dans les enjeux métropolitains et régionaux. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans ou programmes (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain, Plan Climat Energie Territorial, SDRIF, etc.), dans l'objectif d'un développement durable et soutenable (article L101-2 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du PADD a été guidée par les ambitions suivantes :

- Conditionner le dynamisme urbain et l'attractivité territoriale à l'amélioration de la qualité de vie de toutes personnes qui habitent ou pratiquent le territoire.
- Préserver les qualités intrinsèques du territoire, de ses tissus urbains et ses éléments paysagers
- Protéger les populations les plus fragiles et maintenir les ressources naturelles
- Renforcer la coopération entre les villes et les territoires en tant que facteur déterminant de la cohérence de projet
- Incarner une métropole polycentrique et solidaire, guidée par le bien-être des populations

En s'appuyant sur ces principales lignes directrices, le PADD a été organisé **en 5 chapitres thématiques** qui déclinent le projet de territoire selon des angles stratégiques et complémentaires (habitat, écologie urbaine, développement économique, mobilités, aménagement et urbanisme) :

- Chapitre 1 : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif
- Chapitre 2 : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants
- Chapitre 3 : Un territoire de diversité économique, productif et actif
- Chapitre 4 : Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable
- Chapitre 5 : Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 à toutes celles et ceux qui le souhaitent de vivre dignement sur un territoire qui est l'un des cœurs battants d'une métropole au rayonnement mondial.

2.1 Chapitre 1 du PADD : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif

Plaine Commune a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. Les conditions d'habitat satisfaisantes pour tous, l'accès à la formation et à l'emploi, l'essor d'un territoire de culture et de création, les propositions d'offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins, sont autant de grandes orientations précisées dans cet axe.

Le diagnostic du PLUi (document n°1-2 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Renforcer l'offre d'équipements publics pour mieux répondre aux besoins spécifiques de la population.
- Donner la priorité à la réponse aux besoins scolaires, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville, trois secteurs fortement carencés.
- Améliorer l'offre sportive, jeunesse, culturelle et de loisirs.
- Garantir l'héritage des JO2024 au bénéfice des populations locales et améliorer l'insertion urbaine et l'ouverture locale des grands équipements.
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur, et développer toutes les politiques publiques favorables au développement d'un territoire apprenant
- Pour « faire plus avec moins », innover dans la production et l'exploitation des équipements collectifs : mutualiser et hybrider les équipements, les adapter aux usages
- Garantir les emprises foncières suffisantes pour le développement des équipements et services nécessaires à la population.

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

Objectif 1.1 : Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

Plaine Commune contribue pleinement à la croissance démographique métropolitaine. De 1999 à 2015, cette croissance a été deux fois supérieure à celle de la région. En 2016, la population municipale était de 435 000 habitants et pourrait dépasser 550 000 habitants à l'horizon 2030, faisant de Plaine Commune **un pôle stratégique de la Métropole pour accueillir toutes les étapes du parcours résidentiel de toutes et tous, en proposant une offre de logements adaptée aux besoins, aux contraintes et aux aspirations de chacun.**

Si Plaine Commune s'est engagée dans une politique d'accueil ambitieuse pour s'inscrire dans les objectifs métropolitains et franciliens de production de logement, l'évolution de l'offre de logement doit toutefois intégrer les besoins d'accompagnement en équipements et en espaces verts, dans une région où la qualité de vie constitue le premier des défis.

Dans cette perspective, le territoire et les villes se sont engagés à produire 4 200 logements par an en moyenne et à poursuivre les politiques de rénovation et de renouvellement urbain, à condition que soient mis en œuvre les moyens d'un renforcement significatif de l'offre d'équipements et qu'un rééquilibrage plus global du développement francilien soit organisé. L'EPT a déjà engagé de nombreuses opérations d'aménagements qui conduiront à la construction d'un important volume de logements neufs dans les prochaines années : **environ 31 000 logements devraient y être autorisés de 2018 à 2030. Ce développement se conjuguera avec une réalisation à l'échelle territoriale de 30 à 40 % de logements sociaux.**

Les politiques publiques en matière d'habitat mises en œuvre par Plaine Commune et ses partenaires ces dernières années ont favorisé une importante mutation du parc de logements, à travers des actions en faveur de la résorption de l'habitat ancien dégradé, la rénovation du parc social et la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires de la ville. **L'objectif est de poursuivre l'effort engagé par le territoire pour la rénovation et l'amélioration du parc de logements existant sous toutes ses formes, en intégrant également les enjeux émergents dans le parc privé tels que la déqualification des quartiers pavillonnaires.**

La mutation du parc est aussi l'effet de l'action privée, liée à l'attractivité du territoire et à la pression foncière croissante du fait de sa proximité avec Paris. Le PADD s'inscrit dans la politique d'encadrement de la production neuve afin qu'elle soit **adaptée aux besoins des populations présentes et reste abordable économiquement au public les plus précaires.**

Objectif 1.2 : Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire

Plaine Commune compte environ 190 000 emplois répartis dans plus de 34 000 entreprises. Elle est devenue l'un des pôles tertiaires majeurs de la région et demeure aussi un territoire important pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques, avec un rythme élevé de réalisation de locaux d'activités qui ne compense toutefois pas les démolitions observées. Pourtant, les habitants connaissent des difficultés d'accès à l'emploi dues à la conjonction de plusieurs facteurs dont un faible niveau de qualification, une moindre mobilité, des situations de discrimination, un accès difficile aux modes de garde d'enfants. Avec une composition sociale et générationnelle marquée par une jeunesse précaire, mais également la présence croissante de grands équipements d'enseignement supérieur, les enjeux éducatifs et de formation sont prégnants à Plaine Commune et font partie des priorités communales et territoriales pour développer l'accès à l'emploi.

À l'horizon 2030, Plaine Commune s'engage à réunir les conditions favorables au maintien et à la création d'emplois durables et diversifiés et au renforcement des liens et des complémentarités entre les milieux économiques et éducatifs du territoire, en maintenant et développant la présence d'établissements d'enseignement et de formation, notamment universitaires.

Objectif 1.3 : Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation

Plaine Commune compte de nombreux équipements à fort rayonnement culturel de portée régionale et nationale. La culture et la création constitue le fil rouge du projet de territoire, traduit dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) signé en 2014 avec les neuf villes et l'Etat. À l'horizon 2030, le territoire entend **faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social en renforçant le maillage d'équipements et en soutenant le développement d'un écosystème artistique et créatif.**

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

Plaine Commune compte des équipements sportifs, universitaires et de santé structurants, ainsi que des infrastructures de transport majeures en voie de développement qui permettront au territoire d'accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. La construction de nouveaux équipements permettra le rayonnement international du territoire pendant la compétition. Ces constructions constitueront ensuite un héritage durable à l'issue de l'évènement qui permettra de renforcer l'offre d'équipements, de services et d'espaces verts de proximité au bénéfice des habitants. À l'horizon 2030, Plaine Commune se fixe comme prérequis de proposer **des équipements publics de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble des publics.**

CHAPITRE 1 UN TERRITOIRE POUR TOUS, SOLIDAIRE ET INCLUSIF

1.1. Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

- Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements
- Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages
- Répondre à la forte demande sociale de l'habitat
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne
- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire

1.2. Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur
- Améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie
- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion
- Appuyer l'ensemble des politiques d'insertion, d'accompagnement vers l'emploi et de formation

1.3. Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation

- Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs
- Faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social
- Préserver et valoriser le patrimoine comme bien commun

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

- Renforcer l'offre d'équipements publics existante et future
- Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville
- Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024
- Veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national
- Innover dans la production des équipements collectifs
- Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements

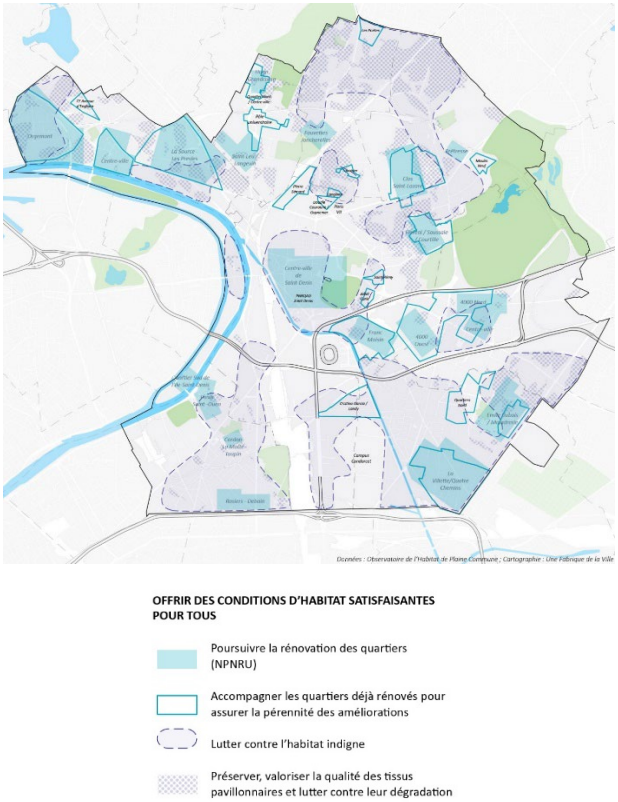


Figure 14. Carte n°1 du PADD : offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous

2.2 Chapitre 2 du PADD : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

Cet axe du PADD 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.

Ce deuxième chapitre définit la stratégie environnementale du territoire. La préservation et le développement des espaces végétalisés, la valorisation des atouts paysagers et la concrétisation de la trame verte et bleue constituent des enjeux majeurs à la fois pour l'écologie territoriale et le bien-être quotidien des populations. L'amélioration de la qualité de l'air, de la performance énergétique des constructions et le soutien de l'économie circulaire permettront d'amorcer la transition du territoire vers un modèle de développement durable et soutenable.

L'Etat initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Des paysages contrastés à rendre lisible, s'appuyer sur les qualités paysagères et écologiques du territoire et répondre à ses faiblesses.
- Pallier la carence d'espace végétal disponible, diversifier les structures paysagères et écologiques, développer la présence du végétal en ville
- Réaffirmer la Seine et les structures hydrographiques comme supports de la trame écologique, s'appuyer sur l'eau comme vecteur de confort urbain et anticiper les risques climatiques (inondation, forte chaleur)
- Réduire l'exposition des populations aux pollutions liées à la présence des infrastructures et à l'héritage industriel.
- Améliorer le système énergétique du parc bâti, réduire les consommations d'énergie et lutter contre le phénomène de réchauffement urbain
- Réduire les déchets générés par le secteur de la construction

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

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

Plaine Commune dispose d'un grand paysage organisé autour d'espaces de nature remarquables tels que la Seine et les grands parcs, d'aménités plus locales comme les jardins familiaux, les cimetières et les parcs urbains, et d'un riche potentiel hydrographique avec le Canal Saint-Denis et les anciens rus. Néanmoins, Plaine Commune demeure un territoire aux paysages morcelés, caractérisés par de faibles liens entre les lieux d'aménités. Le maillage de la trame paysagère est discontinu. À ce jour, le grand paysage et la trame d'espaces publics n'assurent pas la fonction unificatrice du territoire qu'ils pourraient jouer. Le territoire pâtit de nombreuses coupures urbaines, de points noirs concentrant bruit et pollution de l'air, de sols pollués et de fortes discontinuités écologiques. Certains secteurs, au sud du territoire en particulier, sont particulièrement carencés en espaces de nature et en biodiversité, et très vulnérables aux fortes chaleurs.

Le CDT, en 2014, fixait les principes et objectifs d'une grande figure paysagère à constituer pour recréer les continuités écologiques. En 2015, Plaine Commune a validé un schéma de trame verte et bleue. Cinq objectifs y sont affirmés : préserver les noyaux primaires et secondaires de biodiversité, conserver et améliorer les corridors écologiques à l'échelle de Plaine Commune et des territoires voisins, faire vivre la trame bleue, assurer la disponibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants, maintenir et diversifier les habitats favorables aux espèces locales.

L'Etat Initial de l'Environnement et l'Evaluation Environnementale (document 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.

À l'horizon 2030, le projet de territoire définit ainsi un objectif de 70 hectares d'espaces verts d'une surface unitaire supérieure à 1 ha et s'engage à maintenir le maximum de surfaces de pleine terre, à préserver les composants de la trame verte et bleue et à développer les espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

Objectif 2.2 : Préserver le bien-être des populations

Le territoire de Plaine Commune est soumis aux pollutions induites par son lourd héritage industriel et la traversée d'importantes infrastructures de transport. Les nuisances et pollutions (sol, air, bruit, eau) liées aux infrastructures routières (A1, A86, boulevard périphérique, ex RN1 et RN2…), aux voies ferrées et à la plateforme aéroportuaire du Bourget engendrent des impacts importants sur le cadre de vie et la santé des habitants et usagers du territoire ainsi que sur la qualité des milieux naturels. Le défi d'un développement urbain favorable à la santé environnementale de sa population constitue un enjeu territorial majeur.

À l'horizon 2030**,** Plaine Commune, avec ses partenaires, a pour ambition de **limiter ces nuisances et émissions polluantes et de lutter contre l'exposition des populations à celles-ci.** De façon complémentaire, la mise en place de restriction de circulation à l'échelle métropolitaine devrait permettre une amélioration de la qualité de l'air sur le territoire.

Objectif 2.3 : Améliorer la performance énergétique du territoire

Sous l'effet du développement urbain, le territoire a subi une forte transformation qui a contribué au renouvellement de la qualité des logements, notamment ceux du parc social, et à une diminution de l'habitat indigne ou dégradé. Néanmoins, les habitants de Plaine Commune restent particulièrement touchés par le phénomène de précarité énergétique.

A l'horizon 2030, l'ambition du PADD, en lien avec les orientations des conventions qualité construction neuve et tertiaire de Plaine Commune, est de traduire l'engagement de Plaine Commune en faveur d'un **modèle urbain sobre en énergie et producteur d'énergie renouvelable. Il s'agit notamment de réduire les consommations énergétiques finales des secteurs tertiaires et résidentiels et de développer l'usage des énergies renouvelables.**

Objectif 2.4 : Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique

Plaine Commune est particulièrement exposée aux effets des bouleversements énergétiques et climatiques. Les phénomènes comme l'augmentation et la fréquence des épisodes de fortes chaleurs en période estivale ou les évènements climatiques extrêmes (pluies, tempêtes) sont déjà perceptibles. Leurs conséquences touchent en particulier les populations vulnérables et nuisent à la biodiversité urbaine : îlots de chaleur urbains (ICU), baisse du confort thermique, dégradation des infrastructures et des réseaux, inondations par ruissellement, par débordement de réseaux et remontée de nappes, mouvements de terrain associés, surmortalité estivale liée aux canicules, difficulté des espèces végétales et animales à s'adapter à un réchauffement climatique accéléré.

L'enjeu est particulièrement prégnant sur le secteur les plus densément bâtis, principalement au sud du territoire et notamment sur la Plaine Saint-Denis, où l'ICU est le plus fort.

À l'horizon 2030, l'objectif est de renforcer la résilience territoriale vis-à-vis des effets du réchauffement climatiques et de promouvoir un équilibre entre renforcement des qualités écologiques des tissus urbanisés et préservation des espaces de nature existants, en s'appuyant sur la trame verte et bleue comme vecteur de biodiversité et de confort urbain.

Objectif 2.5 : Promouvoir l'économie circulaire

L'analyse des flux et des consommations de ressources, appelée « métabolisme urbain », révèle sur le territoire de Plaine Commune (comme sur l'ensemble de la métropole) une très forte dépendance, vis-à-vis de l'extérieur, en termes de consommation, tant de matériaux de construction, que de produits de consommation courante ou plus élaborés ; mais également en termes d'exutoires pour nos déchets de toute nature.

À l'horizon 2030, Plaine Commune a pour ambition **de développer le métabolisme urbain afin de réduire la production de déchets et de favoriser le réemploi ou le recyclage** en soutenant l'expansion des secteurs de l'économie circulaire, ménageant des espaces dédiés à la valorisation des déchets et en promouvant l'utilisation des éco-matériaux.

CHAPITRE 2 UN TERRITOIRE ECOLOGIQUEMENT RESPONSABLE, POUR LE BIEN ETRE DE SES HABITANTS

2.1. Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlot
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire
- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes
- Faire vivre la trame bleue
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles

2.2. Préserver le bien-être des populations

- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements
- Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques
- Préserver et créer des poches de tranquillité
- Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques

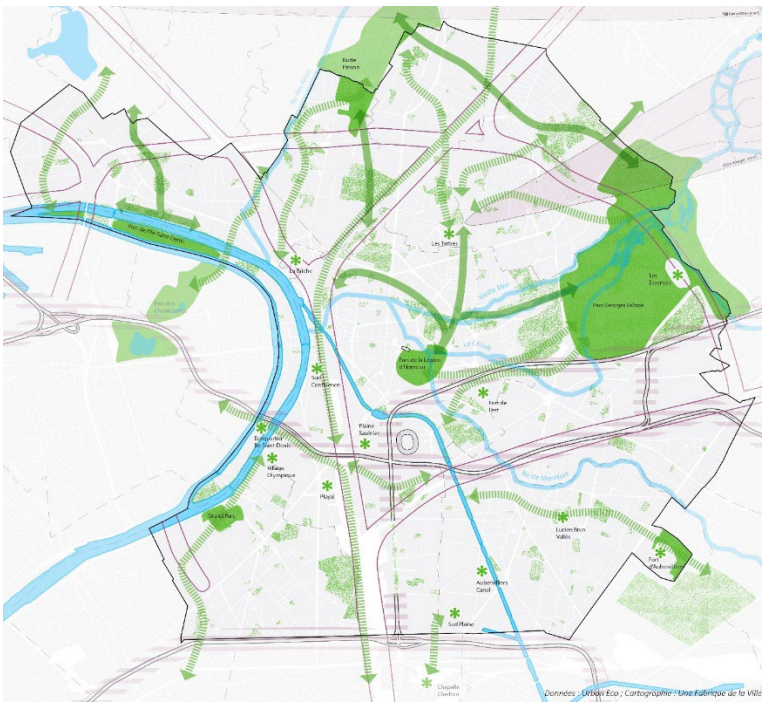
2.3. Améliorer la performance énergétique du territoire

- Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments
- Inciter à la rénovation énergétique
- Produire localement et développer l'usage des énergies renouvelables

2.4. Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique

2.5. Promouvoir l'économie circulaire

- Améliorer le métabolisme urbain territorial
- Réserver des espaces dédiés au métabolisme urbain
- Inciter au recours aux matériaux biosourcés et recyclés dans la construction



DEVELOPPER LES ESPACES VERTS, VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS ET CONCRETISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Créer ou développer des espaces verts
- Préserver et relier à leur environnement les espaces de nature existants
- Favoriser la végétation en ville
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques existantes
- Restaurer les corridors écologiques discontinus
- Faire vivre la trame bleue, valoriser la Seine, le canal et leurs abords
- Renaturer le réseau hydrographique ancien

PRESERVER LE BIEN-ÊTRE DES POPULATIONS

- Réduire l'exposition des populations aux pollutions générées par les autoroutes
- Préserver la population du bruit du réseau ferroviaire
- Limiter l'impact des nuisances aéroportuaires

Figure 15. Carte n°2 du PADD : un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants

2.3 Chapitre 3 du PADD : Un territoire de diversité économique, productif et actif

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.

Le diagnostic du PLUi (document 1-2 du rapport de présentation) identifie les enjeux suivants :

- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion vers les publics les plus éloignés de l'emploi
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois
- Maintenir et améliorer les zones d'activités économiques fortement pourvoyeuses d'emplois, favoriser le développement de l'économie créative et à l'innovation, et conforter l'accueil du tertiaire,
- Maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois.
- Développer des politiques foncières, urbaines et immobilières favorables à toutes les formes de développement économique, en organisant pertinemment leur répartition sur l'ensemble du territoire.
- Maintenir les politiques publiques de soutien aux secteurs qui apparaissent stratégiques pour l'économie du territoire,
- Reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs suivants :

Objectif 3.1 : Développer et moderniser les zones d'activités économiques

Le passé industriel a légué au territoire de grandes emprises d'activités et d'infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires. Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) restent largement présentes sur le territoire et incluent de grands parcs d'activités privés. La question de la requalification de certaines ZAE, vieillissantes ou peu qualitatives sur le plan des espaces publics et de la gestion environnementale ou de leur densification et de leur mixité fonctionnelle constituent un enjeu important pour le territoire.

Plaine Commune s'engage à affirmer l'intérêt régional de plusieurs zones d'activités économiques, à maintenir ces ZAE sur le territoire tout en visant un objectif de construction de 200 000 m² de locaux d'activités et de faire monter en gamme et en qualité les zones d'activités pour en garantir leur attractivité et en réduire les effets sur l'environnement.

Objectif 3.2 : Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes

De nombreuses parcelles d'activités économiques et commerciales sont aujourd'hui imbriquées dans des tissus à dominante résidentielle. Ces tissus mixtes sont très caractéristiques du Sud du territoire. Le maintien de ces activités économiques dans le tissu urbain et la mixité à laquelle elles participent, constitue un enjeu majeur pour le maintien d'une économie diversifiée.

À l'horizon 2030, le PADD vise à préserver la mixité fonctionnelle, vectrice de diversité et de complémentarité économique, à favoriser le développement de l'économie présentielle et un tissu dynamique de TPE, PME et start-ups.

Objectif 3.3 : Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques

Deux tendances sont à l'œuvre sur le territoire de Plaine commune en matière de marché de l'immobilier d'entreprises entre 2000 et 2016 : la tertiarisation de la Plaine Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine, et la dynamique des activités dans la partie Nord du territoire.

Le parc de bureaux de Plaine Commune totalise près de 2,3 millions de mètres carrés (estimation en 2014). Ce stock s'est constitué à un rythme très soutenu entre 2000 et 2016, avec en moyenne 100 000 mètres carrés livrés chaque année. La place croissante occupée par Plaine Commune au sein de l'offre tertiaire régionale devrait encore s'amplifier à l'avenir, des surfaces importantes étant inscrites dans les projets d'aménagement.

L'enjeu est l'intégration d'une programmation de locaux d'activités dans les opérations d'aménagement privées comme publics, afin d'une part, de compenser les mètres carrés d'activités reconvertis par les grands projets, de favoriser la mixité fonctionnelle et le développement de l'emploi sur le territoire, mais aussi de répondre à la demande de locaux d'activités avec une offre adaptée aux Très Petites Entreprises (TPE) et aux nouvelles formes d'activités (activités mixtes en milieu urbain, nouvelles fabriques et industrie, coworking et tiers-lieux…).

À l'horizon 2030, le PLUi vise à conforter les pôles tertiaires, créateurs de nouveaux emplois, en veillant à la fois à une meilleure adéquation entre l'emploi et les actifs résidents, à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires et à leur adéquation avec les besoins des entreprises émergentes.

Objectif 3.4 : Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale

Le territoire est caractérisé par un grand nombre de pôles commerciaux, avec un maillage dense et une forte attractivité des activités non sédentaires. Cependant, la structure commerciale de Plaine Commune est peu homogène, avec une forte représentation des grandes surfaces généralistes, et la présence insuffisante de pôles intermédiaires. Si l'offre commerciale de Plaine Commune est abondante, elle s'avère insuffisamment variée et parfois peu qualitative. De plus, le déclin du commerce de proximité dans les centres-villes est préoccupant et la vacance des locaux commerciaux reste élevée.

À l'horizon 2030, Plaine Commune ambitionne de promouvoir un développement commercial équilibré et complémentaire permettant aux commerces de proximité de se maintenir et se développer en s'appuyant sur la requalification et la diversification de l'offre commerciale dans les centres-villes, le renforcement à la fois de l'attractivité commerciale et des conditions d'accueil des grandes surfaces et l'appui stratégique sur les formes émergentes du commerce et des services numériques.

Objectif 3.5 : Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail

De nouveaux emplois sont créés dans le domaine du BTP, de l'éco-industrie, de la culture et de la création, de l'accueil touristique et événementiel, de la transition écologique, mais aussi dans la fourniture de biens et services. Le maintien et le renforcement de ces filières stratégiques constituent un enjeu pour le développement futur du territoire.

À l'horizon 2030, Plaine Commune a pour ambition de valoriser ses filières stratégiques en s'appuyant sur les ressources et les écosystèmes locaux, de développer des méthodes et des domaines économiques transversaux (notamment par le soutien de la logistique et de l'agriculture urbaine) appuyés sur les nouvelles possibilités qu'offrent le numérique.

CHAPITRE 3 UN TERRITOIRE DE DIVERSITE ECONOMIQUE, PRODUCTIF ET ACTIF

3.1. Développer et moderniser les zones d'activités économiques

- Préserver les zones d'activités économiques existantes
- Poursuivre la production de locaux d'activités, densifier les zones d'activités économiques
- Moderniser les zones d'activités économiques et améliorer la gestion environnementale
- Améliorer l'intégration et l'impact environnemental des date centers
- Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine

3.2. Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes

- Préserver la mixité fonctionnelle et favoriser le développement de l'économie présentielle
- Favoriser la présence de TPE, PME et start-ups

3.3. Agir pour une nouvelle économie tertiaire : renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques

- Veiller à une meilleure adéquation entre les emplois et les actifs résidants de Plaine Commune
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares
- Amorcer une dynamique tertiaire ou mixte au nord et à l'est du territoire
- Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises

3.4. Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales

3.5. Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail

- Orienter le territoire vers un développement économique plus solidaire et écologique
- Renforcer l'impact économique du « territoire de la culture et de la création »
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière
- Valoriser et développer les éco-industries
- Moderniser la logistique urbaine
- Soutenir les démarches numériques
- Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine

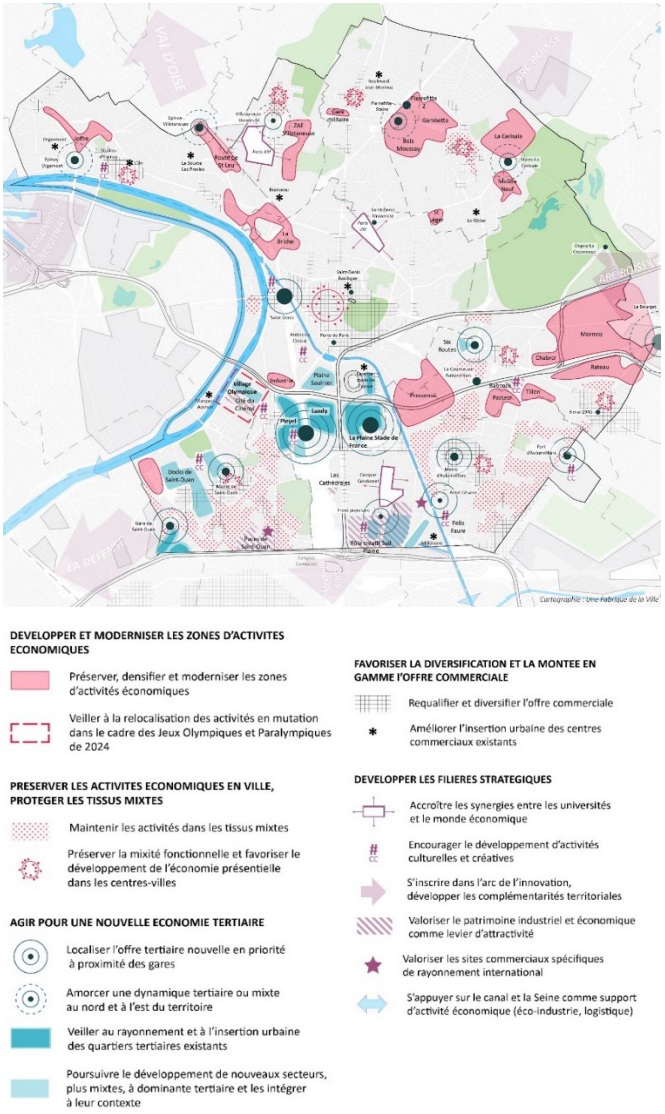


Figure 16. Carte n°3 du PADD : un territoire de diversité économique, productif et actif

2.4 Chapitre 4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable

La nouvelle étape du développement de Plaine Commune doit se traduire par une attention accrue portée aux mobilités quotidiennes et à la proximité, au cadre de vie perçu et à la transition énergétique. La priorité est d'améliorer la qualité des déplacements quotidiens, pour tous les habitants et usagers et à toutes les échelles, en lien avec l'ensemble des partenaires.

Les mobilités et leurs impacts sur l'environnement et la santé constituent un enjeu essentiel du projet de territoire. L'objectif est de créer les conditions d'une mobilité durable pour tous, d'accroître la part des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de lutter contre le changement climatique et les pollutions de l'air.

Le Diagnostic (document n°1-2 du Rapport de Présentation) identifie les enjeux suivants :

- Améliorer l'accessibilité et la porosité du territoire, faire aboutir les continuités territoriales, permettre une connectivité et un confort maximaux entre les lieux et les polarités, à pied, à vélo, notamment pour accéder aux centralités, aux équipements et aux espaces verts.
- Poursuivre le développement des transports collectifs au bénéfice des parties du territoire moins bien desservies
- Améliorer l'offre et de la qualité des mobilités locales, en particulier les bus, faciliter l'intermodalité et les rabattements vers les pôles de transports
- Organiser le partage de l'espace public entre les différents modes individuels et collectifs, doux et motorisés ; maîtriser la place de l'automobile, apaiser et requalifier le réseau routier local.
- Adapter l'offre de stationnement publique et privée à la progression de l'offre de mobilités alternatives et à la réalité des taux de motorisation
- Renforcer l'articulation entre stratégie d'aménagement et développement du réseau de transport, développer une offre complète d'intermodalité autour des pôles d'échanges
- Inscrire le transport de marchandises et de matériaux dans une perspective de développement soutenable

Ces enjeux sont traduits dans le projet de territoire par les objectifs ci-dessous :

Objectif 4.1 : Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture

Le territoire est de Plaine Commune est marqué par la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte, mais également le morcellent et pèsent sur le cadre de vie. La trame d'espace public reste insuffisante, notamment s'agissant du franchissement et de l'intégration urbaine des infrastructures. Le réseau routier structurant est fortement congestionné et le stationnement encore insuffisamment organisé.

L'accessibilité et la porosité du territoire et la qualité des mobilités locales constituent des enjeux centraux pour la qualité de vie au quotidien, l'accès aux opportunités et aux services métropolitains et l'attractivité et le développement territorial.

À l'horizon 2030, le PADD ambitionne de **réduire la part des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés polluants au profit des autres modes,** en premier lieu le vélo dont le potentiel est important, ainsi que les transports collectifs et la marche**, et à maîtriser la place de la voiture dans l'espace public.**

Objectif 4.2 : Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs

L'offre de transport collectif a fortement progressé depuis le début des années 2010 et va encore se développer fortement dans les années à venir, en particulier au Sud du territoire. Toutefois les réseaux lourds n'assurent pas un maillage fin et la voirie locale constitue un relais important. Si cette montée en puissance des réseaux lourds constitue une grande opportunité pour le développement du territoire et pour le report vers les modes alternatifs à la voiture, elle doit être accompagnée par des compléments de desserte dans les secteurs carencés (en particulier le secteur Nord-Est du territoire) et par une amélioration des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes doux, développement d'une offre d'intermodalité plus complète). Cette approche globale est d'autant plus nécessaire que la population résidente reste faiblement motorisée.

Le développement de l'offre de transports collectifs est un enjeu essentiel pour les usagers et les habitants du territoire.

Le projet de territoire vise à compléter et augmenter l'accessibilité du territoire par les réseaux de transports collectifs, à améliorer les conditions de desserte par la complémentarité des réseaux (TER, RER, métro, tramway, bus) et le développement sur l'intermodalité.

Objectif 4.3: Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale

Le développement du territoire depuis l'époque de Plaine Renaissance s'appuie sur une politique d'urbanisme de liaison ambitieuse, basée sur le plan Hippodamos, qui place l'espace public au cœur de l'aménagement de la ville. L'ambition du PADD est de poursuivre et de renforcer ce premier objectif en dépassant les limites municipales pour créer une véritable armature viaire intercommunale.

À l'horizon 2030, le projet de territoire vise à requalifier et à apaiser l'armature principale d'espace public au profit des modes actifs, à promouvoir le développement d'un maillage fin de liaisons actives paysagères, à favoriser la création de voies nouvelles et à atténuer les coupures avec les territoires voisins.

Objectif 4.4 : Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs

A Plaine Commune, la marche est le premier mode de déplacement malgré des conditions majoritairement défavorables. Le vélo reste peu répandu, malgré un potentiel considérable du territoire en particulier pour les déplacements de proximité et le rabattement vers les pôles de transports collectifs.

Le confortement, le déploiement et la sécurisation des déplacements pour les modes actifs est un enjeu majeur pour le développement soutenable et durable de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire ambitionne d'agir en faveur de la « marchabilité » du territoire, d'intégrer dès la conception des projets urbains des aménagements très favorables aux piétons, de constituer un réseau de 220 km d'itinéraires cyclables et de rendre accessible à tous les itinéraires stratégiques pour accéder aux services urbains.

Objectif 4.5 : Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante

Plaine Commune a à cœur de s'inscrire dans les évolutions des comportements de mobilités et à construire une ville limitant la dépendance à la voiture, en promouvant la vie de proximité, mais aussi en incitant à l'usage raisonné de la voiture.

L'enjeu est de développer la place des mobilités alternatives et non polluantes, et d'optimiser et de réduire l'impact carbone des déplacements.

À l'horizon 2030, le projet de territoire vise à favoriser le développement des véhicules propres, à inciter au covoiturage et à l'autopartage, et à développer les nouveaux services de mobilité.

Objectif 4.6 : Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

Du fait de sa localisation et de sa bonne desserte, Plaine Commune est un territoire logistique important de la métropole. Les sites logistiques à rayonnement national du nord de la métropole sont structurés autour de trois polarités (Gennevilliers, la Chapelle et le Bourget), formant un triangle dans lequel s'inscrit Plaine Commune.

Cette localisation stratégique en première couronne, couplée aux contraintes croissantes qui pèsent sur la circulation dans Paris intra-muros, peut constituer une opportunité pour le développement des activités liées au transport de matériaux et de marchandises. Elle fait aussi de Plaine Commune un territoire fortement exposé aux flux générés par ces activités, en particulier routiers.

Le positionnement de Plaine Commune dans la chaîne logistique métropolitaine représente donc un enjeu structurant pour le développement durable et soutenable de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire encourage le développement de nouveaux sites à vocation logistique, en préservant les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale, et en améliorant l'organisation des livraisons dans la perspective d'une économie logistique durable et soutenable.

Chapitre 4 UN TERRITOIRE ACCESSIBLE ET PRATICABLE, POUR UNE MOBILITE DURABLE

4.1. Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture

- Encadrer la croissance des déplacements
- Maîtriser les déplacements automobiles et la place de la voiture
- Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes et des grandes voies
- Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités
- Anticiper les restrictions de circulation dans la métropole

4.2. Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs

- Densifier et consolider les transports collectifs structurants
- Améliorer l'efficacité du réseau de bus
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles, pour inciter au report vers les transports collectifs

4.3. Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale

- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs
- Développer les continuités actives paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal
- Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville
- Réduire les coupures liées aux infrastructures
- Améliorer la qualité et la sécurité des franchissements existants
- Mieux se connecter aux territoires voisins

4.4. Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs

- Faciliter et sécuriser la pratique de la marche

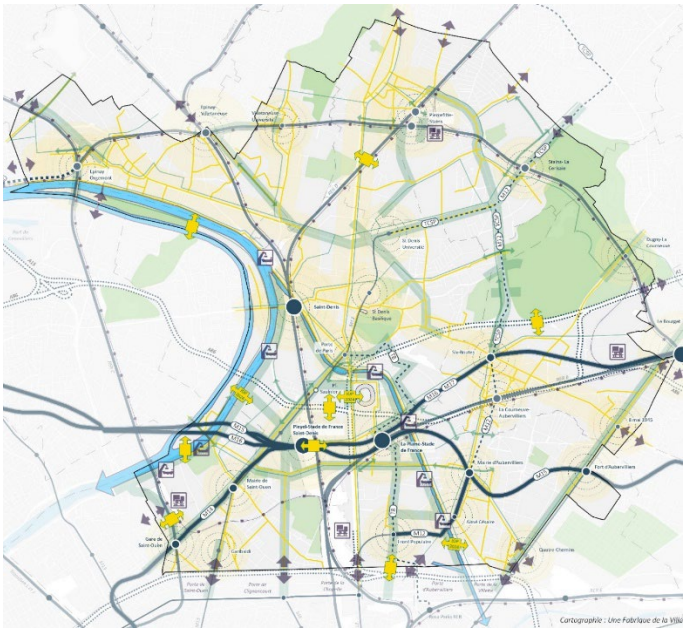
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos
- Favoriser l'accès aux services urbains à toutes les personnes à mobilité réduite

4.5. Faire changer les comportements par une offre de mobilité innovante

- Favoriser le développement des véhicules propres
- Inciter au covoiturage et à l'autopartage
- Développer les nouveaux services de mobilités

4.6. Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux

- Encourager le développement de nouveaux sites à vocation logistique
- Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale
- Améliorer l'organisation des livraisons



MAITRISER LA CROISSANCE DES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MOBILITES NON POLLUANTES ET EN LIMITANT LA PLACE DE LA VOITURE

Améliorer l'insertion urbaine des autoroutes et des grandes voies

Limiter l'offre de stationnement et privilégier les modes actifs à proximité des transports collectifs structurants

COMPLETER ET AMELIORER L'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

Concrétiser le Grand Paris Express et accompagner sa mise en oeuvre

Poursuivre l'extension du réseau de transports structurants

Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité et les rendre facilement accessibles

RELIER NOS VILLES ET NOS QUARTIERS PAR UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS INTERCOMMUNALE

Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs

Réduire les coupures liées aux infrastructures par la réalisation de nouveaux franchissements

Mieux se connecter aux territoires voisins

AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS ET L'ESPACE PUBLIC POUR LES MODES ACTIFS

Compléter et sécuriser les itinéraires cyclables

Améliorer les itinéraires piétons stratégiques et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite

OPTIMISER L'ORGANISATION DU TRANSPORT DES MARCHANDISES ET DES MATERIAUX

Exploiter le réseau ferroviaire et les voies d'eau

Préserver les sites embranchés fer et les ports urbains

Figure 17. Carte n°4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable

2.5 Chapitre 5 du PADD : un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

Plaine Commune est un territoire divers, disposant de centralités de rayonnements différents, d'une variété d'ambiances urbaines et d'une dynamique de projet qui le place au cœur des mutations métropolitaines en cours. En 30 ans, depuis le lancement de Plaine Renaissance, le territoire a profondément muté et réussi une reconversion urbaine qui fait de Plaine Commune et des villes aujourd'hui des acteurs majeurs de la fabrique urbaine et métropolitaine.

L'affirmation du caractère polycentrique du territoire et de la complémentarité entre les différents secteurs du territoire, la réussite de l'intégration des grands projets et la maîtrise des mutations dans le diffus, développés dans ce dernier chapitre, constituent des enjeux transversaux et majeurs pour la réussite du projet de territoire.

Le Diagnostic (document n°1-2 du Rapport de Présentation) identifie les enjeux suivants :

- Tirer parti de l'arrivée du métro Grand Paris Express, des projets emblématiques comme les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, qui sont des opportunités pour la poursuite de l'aménagement et du développement du territoire.
- Préserver la richesse et la diversité de la « mosaïque urbaine », notamment les tissus constitués et les bâtiments ou secteurs d'intérêt patrimonial
- Affirmer l'objectif du polycentrisme en s'appuyant sur les polarités locales existantes et en anticipant les futures, pour offrir à tous un véritable droit à la centralité.
- Faire évoluer les modèles de développement vers plus de complémentarité entre Nord et Sud et par une approche plus contextuelle tenant compte des spécificités locales.
- Favoriser la création d'espaces publics généreux et qualitatifs
- Anticiper le renforcement de la pression foncière et immobilière pour rendre plus soutenable une trajectoire de développement très dynamique et en faire bénéficier l'ensemble du territoire

Plaine Commune s'est développée à un rythme rapide de mutations urbaines, qui ont contribué à l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à de nombreuses réalisations de logements, de bâtiments d'activités, d'équipements, d'espaces verts et publics ou encore de maillage viaire. Cependant, ces transformations et la dynamique de métropolisation ont aussi exposé le territoire à des tensions : la densité a augmenté dans un contexte devenu plus minéral, les prix fonciers et immobiliers se sont élevés, les services à la population ont peiné suivre le rythme de l'accroissement démographique à mesure de la réduction des finances publiques. La qualité de vie n'a progressé ni suffisamment ni également sur l'ensemble des villes.

Le PADD a pour ambition de concrétiser une nouvelle étape du développement visant à construire une réponse aux besoins et aux aspirations des populations et des usagers présents. Ceci doit se traduire par un projet d'aménagement commun, au service d'un territoire comprenant toutes les fonctions essentielles à la vie urbaine, respectueux des identités singulières des différentes parties du territoire et exigeant quant à la qualité des projets urbains.

Cette ambition se traduit à travers quatre orientations complémentaires :

Objectif 5.1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

Le PADD promeut un modèle d'organisation territoriale polycentrique, fondé sur le droit à la ville, à la centralité et à la proximité pour tous les habitants de Plaine Commune.

La mise en valeur du caractère polycentrique du territoire, l'amélioration globale du cadre de vie et le renforcement de l'offre de services et d'équipements de proximité, sous toutes leurs formes et sur l'ensemble du territoire, sont un enjeu majeur pour Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet donne **la priorité au renforcement des centres-villes et des centralités, à leur complémentarité et à leurs connexions** par la mise à disposition aux habitants

d'équipements et de services de proximité, la création d'espace public généreux et apaisés et le renforcement des grands pôles d'équipements.

Objectif 5.2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires

Plaine Commune se caractérise par une variété d'ambiances urbaines selon les secteurs, plus ou moins proches de la Seine ou des grands parcs, plus moins denses, plus ou moins végétalisés, soumis à une pression foncière et immobilière plus ou moins forte, dans lesquels les différentes fonctions urbaines (logement, bureau, activités économiques…) ne sont pas représentées de la même manière.

Le développement de l'ensemble du territoire intercommunal, dans une **logique de complémentarité entre les différents secteurs du territoire,** est un enjeu pour le développement de Plaine Commune. **L'attractivité du Nord de Plaine Commune** doit, en particulier, être renforcée.

À l'horizon 2030, le projet ambitionne d'offrir une diversité de modes d'habiter et de vivre entre le cœur de la métropole et la périphérie périurbaine, de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune et d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire.

Objectif 5.3 : Réussir les grands projets

Si la dynamique de développement territorial, à même d'engager les mutations nécessaires pour le territoire et d'œuvrer pour une métropole plus polycentrique et solidaire, est indispensable, 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 le Campus Condorcet et le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord.

Certains projets menés par le passé ont, en effet, insuffisamment contribué à l'amélioration globale de la qualité de vie sur le territoire, et ont insuffisamment pris en compte les enjeux de qualité urbaine et environnementale des aménagements.

À l'horizon 2030, le projet de territoire a pour objectif de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement en définissant des principes de développement, de poursuivre l'effort de rénovation urbaine et d'assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Objectif 5.4 : Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus

La mosaïque urbaine est une composante constitutive de l'identité de Plaine Commune. Elle offre une diversité de paysages, d'ambiances, d'intensités urbaines, de morphologies. Cette diversité est précieuse. La **préservation et la valorisation de la pluralité des tissus urbains** et de la richesse des ambiances urbaines et naturelles sont un enjeu pour le développement de Plaine Commune.

À l'horizon 2030, le projet de territoire a pour objectif de **maintenir la diversité urbaine et paysagère du territoire** notamment en adaptant les modalités de la densification aux caractéristiques morphologiques de chaque tissu urbain, en regénérant les tissus anciens et protégeant et valorisant les atouts patrimoniaux et architecturaux.

CHAPITRE 5 UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET PROTECTEUR, AFFIRMANT LE DROIT A LA CENTRALITE ET RESPECTUEUX DE LA SINGULARITE DES VILLES

Objectif 5.1 : Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité
- Une gamme complète d'équipements et de services facilement accessible par les habitants
- Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions de la proximité et du cadre de vie
- Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme
- Renforcer les grands pôles d'équipements
- Promouvoir un urbanisme de liaison, s'appuyer sur la trame verte et bleue comme élément fédérateur du territoire

Objectif 5.2 : Mettre en œuvre des modes de développement diversifiés et complémentaires

- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire
- Renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune
- Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire
- Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins

Objectif 5.3 : Réussir les grands projets

- Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine
- Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Objectif 5.4 : Préserver la mosaïque urbaine, mieux maîtriser les mutations dans le diffus

- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
- Régénérer les tissus anciens
- Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants
- Réduire l'impact du stationnement automobile

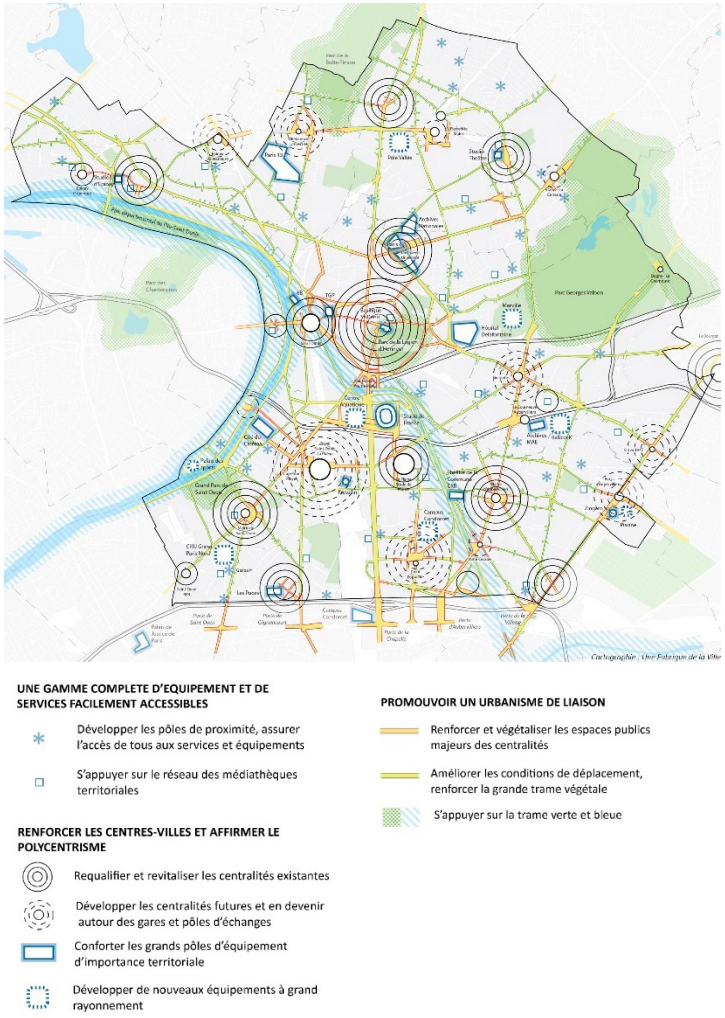


Figure 18. Carte n°5 du PADD : un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité

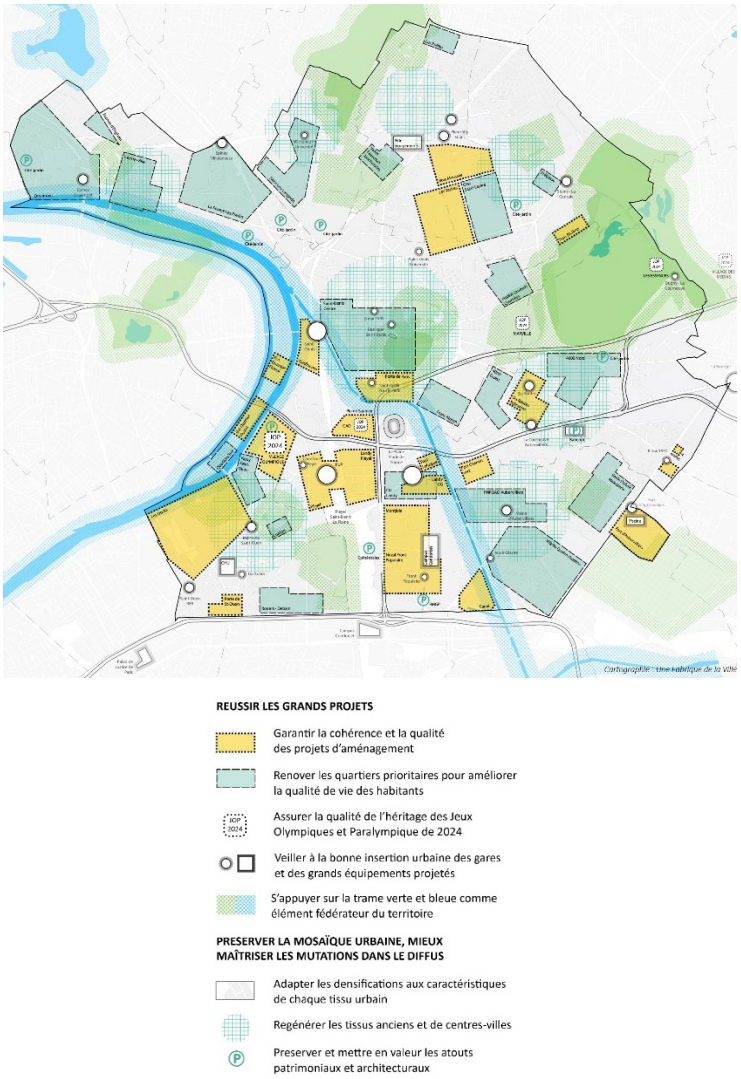


Figure 19. Carte n°6 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent le Tome 3 du dossier du PLUi, comprenant :

3-1 Un préambule comportant une présentation générale des différentes OAP

3-2 Les OAP thématiques

3-3 Les OAP sectorielles.

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme énonce que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

« Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement : « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions contenues dans les OAP complètent les dispositions du règlement du PLUi[1].

Certaines OAP sectorielles (dites « OAP de secteur d'aménagement ») correspondent à des secteurs qui ne sont pas régis pas un règlement de zone. Dans ce cas seules sont applicables les dispositions contenues dans l'OAP et les éventuelles dispositions du règlement graphique.

Tout projet doit donc être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient thématiques ou sectorielles.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Ainsi, les aménagements et constructions réalisés dans les secteurs concernés doivent être à la fois :

- Compatibles avec les orientations de l'OAP (thématique ou sectorielle) ;
- Conformes au règlement (sauf dans le cas des OAP de secteur d'aménagement) ;
- Conformes aux annexes du PLUi le cas échéant.

[1] L'articulation des OAP avec le règlement est précisée à la section 0.5 des dispositions générales du règlement du PLUi (Partie 1 du règlement)

3.1 Les OAP thématiques

3.1.1 Contenu des OAP thématiques

Les orientations d'aménagement et de programmation dites thématiques concernent l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elles abordent une ou plusieurs thématiques stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le PLUi comprend trois OAP thématiques :

- Commerce et artisanat
- Environnement et santé
- Grands axes et urbanisme de liaison.

Chacune des OAP thématiques du PLUi est composée des éléments suivants :

1. **Une présentation de l'objet de l'OAP et un « mode d'emploi »** visant à faciliter l'appropriation de l'OAP thématique et la compréhension de son articulation avec les autres dispositions du PLUi ;

2. **Les points clés du diagnostic :** il s'agit d'une synthèse les principaux éléments relatifs à la thématique concernée par l'OAP, qui sont développés dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi.

3. **Les objectifs du PADD :** il s'agit d'un rappel des principaux objectifs exprimés par le PADD du PLUi sur la thématique concernée par l'OAP ;

4. **Les orientations :** les OAP thématiques comprennent différents types d'orientations :

- Des orientations transversales, avec lesquelles l'ensemble des projets doivent être compatibles, quelle que soit leur localisation sur le territoire ;
- Des orientations localisées, qui concernent uniquement les projets situés dans certains secteurs stratégiques, identifiés dans l'OAP. Ces orientations localisées sont accompagnées d'une carte qui repère leur localisation sur le territoire.
- Ces orientations peuvent être accompagnées de schémas ou illustrations.

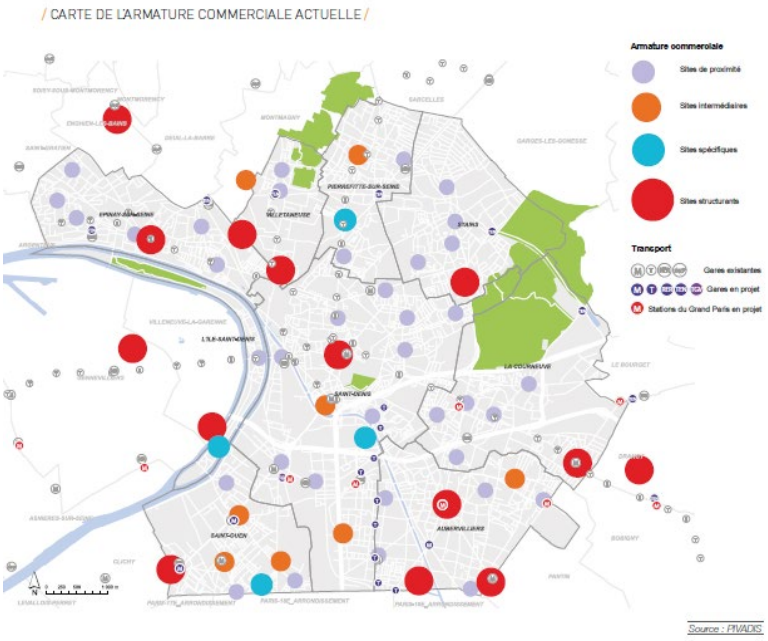
3.1.2 L'OAP thématique Commerce et artisanat

a. Le contexte

Cette OAP thématique *Commerce et artisanat* présente la stratégie commerciale de Plaine Commune et des neuf communes qui en sont membres en matière d'implantation des locaux commerciaux à l'échelle du territoire.

Le territoire de Plaine Commune s'impose comme un moteur dynamique du développement économique de l'Île-de-France, aux portes de Paris. Pour autant, la situation en matière de développement commercial reste contrastée.

Si les commerces sont en nombre suffisant sur le territoire de Plaine Commune, leur qualité est inégale : certains sites commerciaux sont dégradés, en particulier dans les centralités ; l'état des locaux commerciaux est souvent déficient, la lisibilité de l'offre et sa diversité insuffisantes.



On observe par ailleurs **un renforcement conséquent de l'offre concurrentielle commerciale** dans le nord métropolitain, qui sature le marché.

Le **potentiel de consommation est en croissance, mais reste limité** par les caractéristiques sociodémographiques du territoire, notamment par un revenu médian par unité de consommation inférieure à ceux de la Seine-Saint-Denis et de l'Ile-de-France. La part des salariés dans le potentiel de consommation est encore limitée, mais devrait tendre à s'amplifier du fait des projets à venir.

La requalification et le renforcement de la vitalité des centralités existantes seront rendus possibles par le fort développement attendu de la population et des emplois de Plaine Commune, à la condition que les aménagements des centres-villes permettent de renforcer leur attractivité et que la répartition des nouveaux commerces soit équilibrée entre les polarités existantes et nouvelles. Il s'agit donc de bien canaliser l'énergie commerciale nouvelle qui devrait naître du renforcement de l'offre de transports collectifs et de mobilité douce et de l'apport d'habitants, d'emplois et d'étudiants.

On relève enfin **des comportements d'achats spécifiques** au territoire de Plaine Commune, qui orientent le développement du commerce : une forte emprise du format hypermarché sur les dépenses alimentaires, une forte fréquentation des marchés non sédentaires, une faible emprise du e-commerce. La majorité des dépenses est effectuée sur le territoire lui-même, mais, en 2015, la voiture était encore le mode de déplacement majoritaire pour les achats courants.

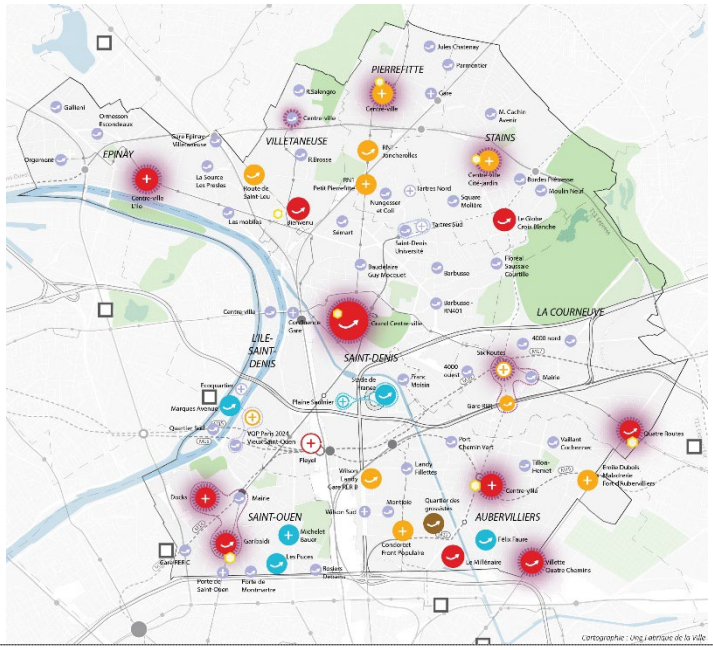
b. Les orientations

L'OAP *Commerce et artisanat* a pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complément des dispositions du règlement, de **favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale**. L'OAP traduit donc les orientations et les objectifs du PADD suivants :

- Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (3.4.1)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2)
- Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale (3.4.3)
- Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales (3.4.4)
- S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.5)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité (5.1)

L'OAP se structure autour de 2 types d'orientations :

- Les orientations transversales :
  - Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante
  - Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales
  - Préserver les équilibres territoriaux
  - Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce
  - Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles.
- Les orientations applicables à chaque type de pôle commercial et/ou à chaque pôle commercial existant ou projeté repéré sur la carte de l'armature commerciale cible figurant dans l'OAP
  - Les pôles structurants
  - Les pôles intermédiaires
  - Les pôles de proximité
  - Les sites spécifiques
  - Le commerce de gros.



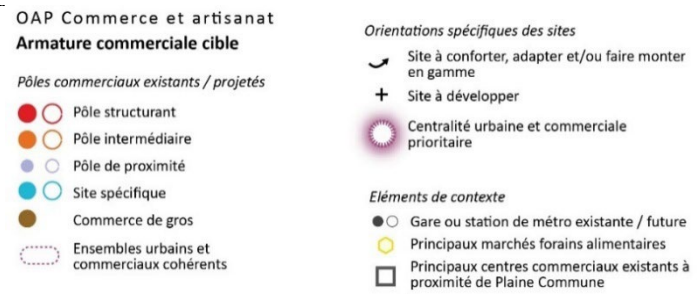


Figure 20. Carte des orientations spatialisées de l'OAP thématique Commerce et Artisanat

3.1.3 L'OAP thématique Environnement et santé

a. Le contexte

L'OAP *Environnement et santé* concerne l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Elle contribue, par des orientations complémentaires à celles du règlement du PLUi, à la **mise en œuvre de la trame verte et bleue, en renforcement des milieux écologiques et à des projets d'aménagement et de construction plus vertueux sur le plan environnemental.**

Le territoire de Plaine Commune est caractérisé par la **présence de grands éléments paysagers et naturels**. Cependant ces éléments sont parfois **peu perceptibles** sur le territoire. Trop **peu accessibles** ou **trop hermétiques**, ils **manquent de lisibilité** et **de rayonnement** à l'échelle locale et territoriale. Le réseau hydrographique ancien composé d'anciens rus est lui aussi à révéler. L'agriculture de proximité, très pratiquée sur le territoire, est en cours de développement.

De plus, **la répartition des espaces végétalisés est inégale** entre la partie Nord du territoire, qui comporte de grands espaces naturels et une végétation diffuse dans les zones résidentielles, et le Sud plus fortement artificialisé. L'imperméabilisation des sols et leur minéralisation renforcent la vulnérabilité aux épisodes de grandes chaleurs et de fortes pluies. De ce fait, la partie Sud du territoire est particulièrement sensible aux aléas climatiques. Ceci soulève également, pour la partie Nord de Plaine Commune, l'enjeu de la protection et du renforcement des espaces naturels existants.

Le territoire est également caractérisé par un processus de renouvellement rapide conduisant à **l'intensification des tissus urbains**, en particulier dans la partie Sud du territoire. Cette dynamique de projet est une opportunité pour mieux intégrer les enjeux énergétiques, climatiques, de préservation des milieux et de maîtrise des risques.

Enfin, le territoire de Plaine Commune est marqué par **la présence des grandes infrastructures routières et ferrées, et la proximité des activités aéroportuaires**. La présence de ces infrastructures est à l'origine de pollutions sonores et atmosphériques dont la prise en compte constitue un enjeu croissant pour la santé et le bien-être général de la population.

b. Les orientations

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) *Environnement et Santé* a pour but de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en renforçant l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre. Elle est complémentaire des dispositions du règlement, lequel définit des règles avec lesquelles les projets doivent être strictement conformes (notamment sur le plan quantitatif) et le cas échéant des OAP sectorielles.

L'OAP traduit les orientations et les objectifs du **PADD** suivants :

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (2.1)
- Préserver le bien-être des populations (2.2)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Requalifier et apaiser l'armature d'espace public principale au profit des modes actifs (4.3.1)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)

L'OAP est composée de trois types d'orientations :

- Les Orientations Transversales, applicables à l'ensemble du territoire **:**
  - Améliorer le confort thermique des habitants et des usagers
  - Intégrer localement la gestion de l'eau
  - Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité
  - Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures
  - Améliorer la qualité écologique des espaces publics
- Les Orientations applicables aux différents types de tissus urbains :
  - Préserver les qualités des quartiers pavillonnaires et des cités-jardins
  - Préserver et qualifier les espaces libres des grands ensembles
  - Végétaliser les cœurs d'îlots des tissus constitués et des tissus denses
  - Développer les continuités entre les cœurs d'îlots tertiaires et l'espace public
  - Développer la part du végétal dans les zones d'activités économiques
- Les Orientations Localisées, applicables dans des zones et des espaces stratégiques identifiés sur la carte de l'OAP
  - Conjuguer le développement urbain à l'amélioration du bien-être et de la qualité de vie
  - Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions liées aux grandes voies routières
  - Préserver et renforcer la trame verte
  - Soutenir les espaces de maraîchage et d'agriculture urbaine comme supports de pratiques écologiques

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 verts, est analysée dans la partie 8 de l'Evaluation Environnementale (document n°1-4).

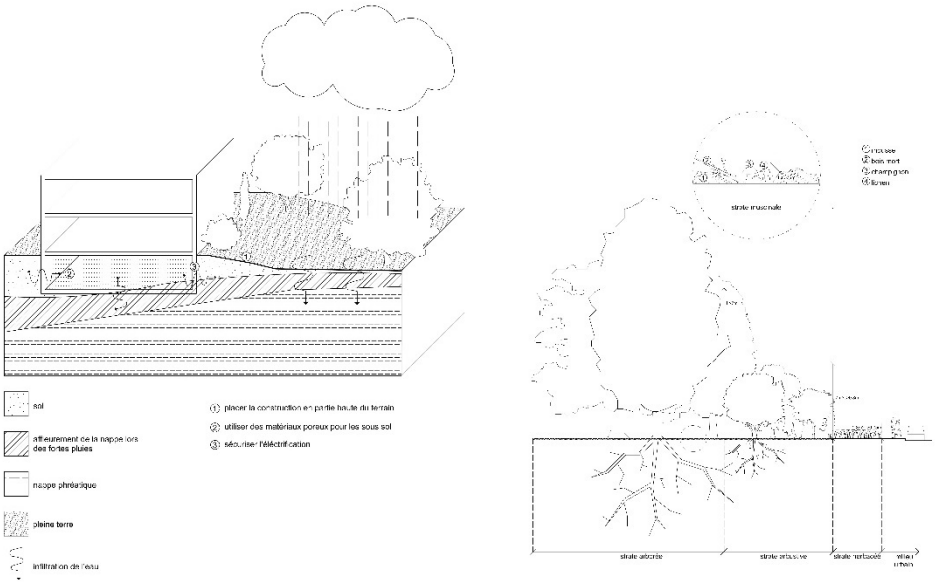


Figure 21. Exemples de schémas illustrant les orientations transversales de l'OAP Environnement et Santé

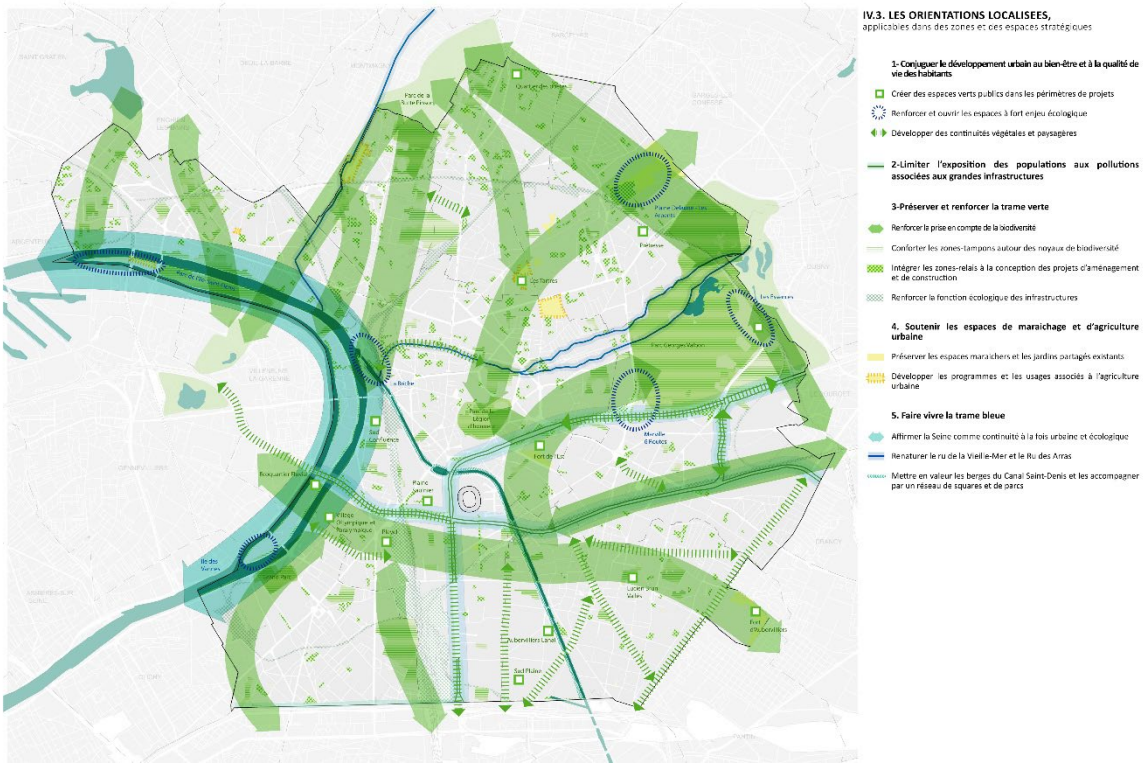
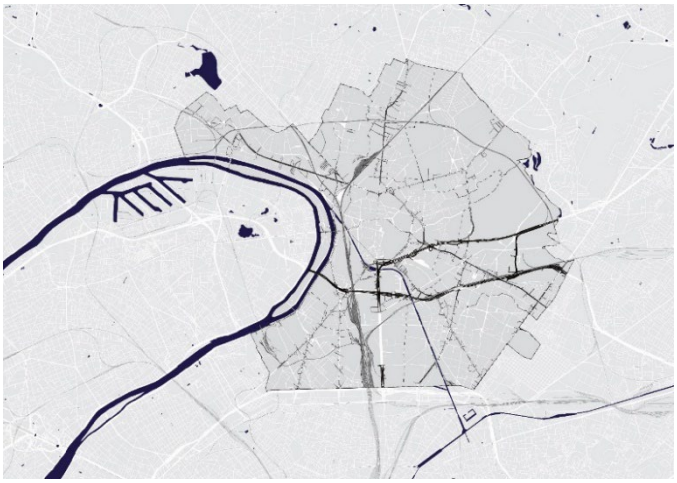


Figure 22. Carte de repérage des orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé

3.1.4 L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

a. Le contexte

Cette OAP concerne l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Les grands axes correspondent à la trame viaire majeure du territoire de Plaine Commune.



Le territoire de Plaine Commune se caractérise par un maillage dense de grandes infrastructures autoroutières, routières, ferroviaires et fluviales.

Ces infrastructures assurent une fonction essentielle à la bonne accessibilité du territoire à l'échelle métropolitaine.

Cependant, le réseau routier est largement saturé. Certains axes sont sous-dimensionnés au regard des fonctions qu'ils devraient accueillir et ne permettent ni la circulation efficace des transports collectifs ni la circulation des usagers des modes actifs en toute sécurité (piétons, cyclistes et autres modes doux). Les aménagements en faveur des transports collectifs et des mobilités alternatives à la voiture restent insuffisants, malgré le renforcement important de l'offre de transports collectifs et la faible motorisation des habitants, en particulier dans la partie Sud de Plaine Commune. L'espace public est parfois dégradé et souvent insuffisamment végétalisé, tandis que les abords des grands axes sont ponctuellement caractérisés par un bâti déqualifié, disparate ou de mauvaise qualité. La présence de commerces est courante, mais génère alors des problématiques de stationnement et d'organisation des livraisons. Les flux routiers sont enfin une source de pollutions sonores et atmosphériques, en particulier pour occupants des constructions qui les bordent.

b. Les orientations

L'OAP *Grands axes et urbanisme de liaison* a pour objectif, conformément au PADD, de favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable, mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. L'OAP traduit donc les objectifs du **PADD** en matière de maillage viaire et de requalification des principaux axes routiers du territoire de Plaine Commune :

- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1)

  Les mutations rapides des villes de Plaine Commune ont contribué à l'amélioration des conditions de vie des habitants grâce à de nombreuses réalisations de logements, de bâtiments d'activités, d'équipements, d'espaces verts et publics ou encore de maillage viaire.

- Réduire les coupures liées aux infrastructures (4.3.4)

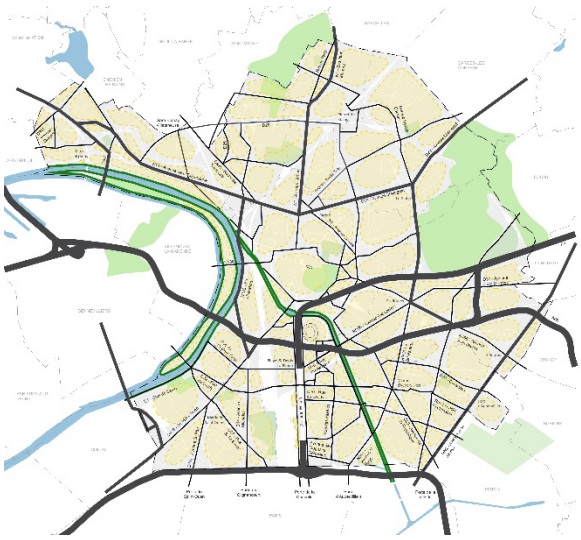
  La **réalisation de nouveaux franchissements** permettra de mieux relier les quartiers entre eux et d'accéder plus facilement aux pôles de transports collectifs, aux centralités urbaines, aux grands équipements et aux espaces de nature et d'accroître le maillage de modes doux. La **requalification de certains axes routiers structurants** permettra également d'atténuer les coupures qu'ils représentent, à l'instar de l'ex RN2 entre Aubervilliers et Pantin.

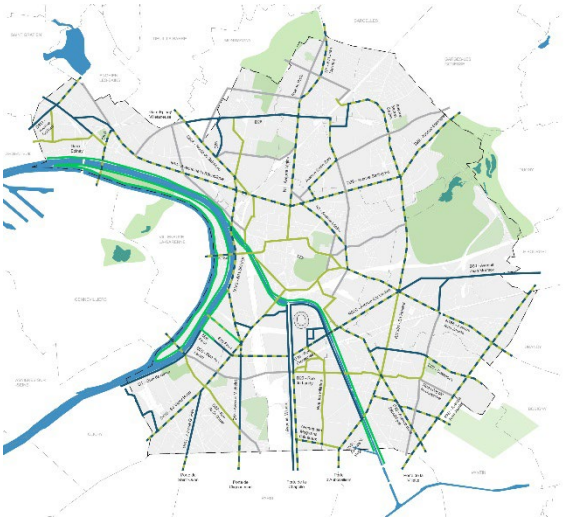
- Poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés (4.4.2)

L'OAP *Grands axes et urbanisme de liaison* formalise également la stratégie de Plaine Commune quant à l'évolution des grands axes routiers et de leurs abords.

Les principales orientations de l'OAP, chacune accompagnée d'une carte, consistent à :

- Mieux hiérarchiser le réseau viaire
- Assurer une place pour tous les modes de transports
- Renforcer le maillage des espaces publics
- Requalifier les voies majeures en leur donnant un caractère plus urbain



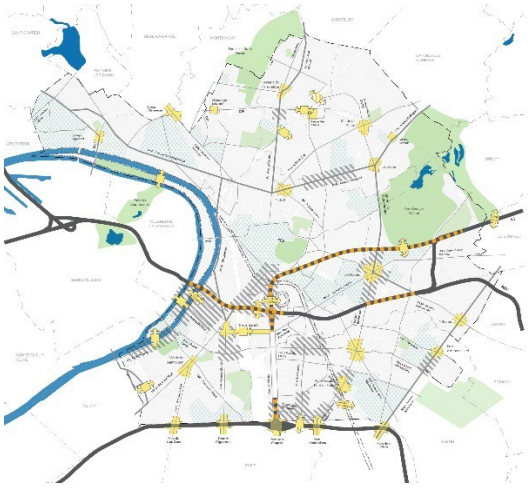


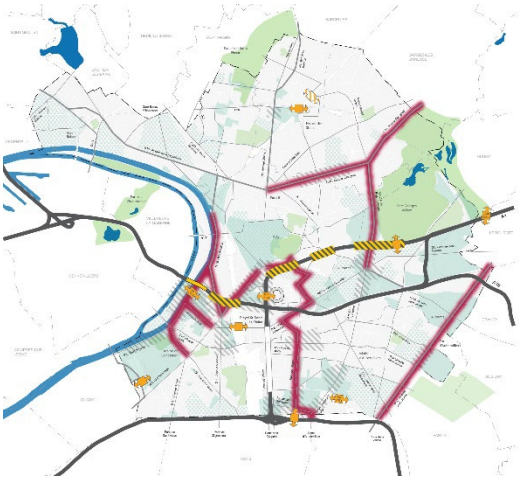
Objectifs de hiérarchisation du réseau

- Réseau magistral (voies de transit)
- Réseau métropolitain
- Réseau d'agglomération local
- Continuités actives paysagères
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)

Objectifs en termes de mobilités

- Axes à priorité TC de surface et modes actifs
- Axes à enjeu fort VP/modes actifs
- Axes à équilibre TC/VP/modes actifs
- Axes paysagers à destination des modes actifs
- Autres axes
- Poches de tranquillité (desserte locale et micro-mobilités)





Objectifs de renforcement du maillage des espaces publics

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

Secteurs de requalification à court et moyen terme

- Requalification de l'espace public
- Création d'un franchissement
- Amélioration d'un franchissement existant
- Restructuration ou réaménagement des échangeurs et diffuseurs
- Création de mur anti-bruit
- Principaux secteurs de projet d'aménagement
- Principaux secteurs de renouvellement urbain (NPNRU)
- Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Figure 23. Cartes extraites de l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison

3.2 Les OAP sectorielles

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP sectorielles définissent des orientations pour l'évolution des périmètres dans lesquels elles s'appliquent.

Les OAP sectorielles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution des différents secteurs identifiés. Chacune de ces OAP guide, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces espaces.

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

L'élaboration de la majorité de ces OAP se fonde sur une étude urbaine et/ou architecturale de cadrage et de programmation préalable, étude pouvant être plus spécifiquement approfondie sur les secteurs concernés par des opérations d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ou sur les secteurs concernés par des projets urbains de grande envergure.

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés, est reprise des PLU antérieurs. Leur contenu a parfois été actualisé au vu de l'évolution du contexte ou des projets.

Les OAP sectorielles du PLUi sont généralement composées des éléments suivants :

1. **Une présentation du contexte et des enjeux** : la localisation du secteur ; le périmètre dans lequel les orientations sont applicables ; les caractéristiques urbaines, paysagères, sociales, etc. du site ; la présentation du projet d'ensemble le cas échéant ; et enfin la présentation des enjeux et objectifs qui en découlent, en cohérence avec le PADD.

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.

2. **Des orientations écrites** : Le contenu des OAP peut varier en fonction des caractéristiques du site et du projet envisagé. De manière générale (mais non systématique), les orientations contenues dans les OAP sectorielles portent sur les thématiques suivantes :

- L'accessibilité du site et les déplacements ;
- L'espace public et la végétalisation ;
- La programmation des constructions ;
- La morphologie des constructions ;
- Le cas échéant, des thématiques complémentaires spécifiquement liées au secteur concerné telles que la prise en compte de la mémoire industrielle, la place de l'eau, le phasage du projet, etc.

3. **Un ou plusieurs schéma(s) d'orientations** dont la légende décline, complète et localise, de façon thématique et pédagogique, les orientations écrites de l'OAP. Des éléments de contexte peuvent figurer sur le schéma d'OAP à titre informatif ; ils ne sont pas opposables.

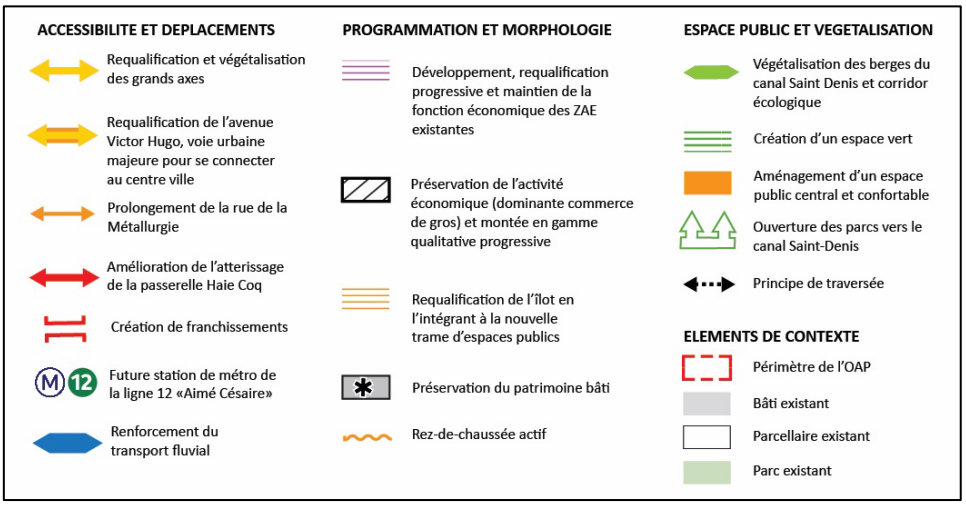


Figure 24. Exemple de légende d'une OAP sectorielle

3.2.2 Les sites concernés

Le PLUi encadre le développement de certains secteurs de projet via **34 OAP sectorielles qui s'appuient sur les dispositions du règlement**, et **1 OAP de secteur d'aménagement** (Six-Routes – Schramm à La Courneuve), qui ne s'appuie pas sur le règlement.

Les périmètres faisant l'objet d'OAP sectorielles ont été définis dans la mesure où ils concernent des sites dont l'évolution contribuera à la mise en œuvre des objectifs du PADD. Ces contributions sont exposées dans le paragraphe0 ci-dessous.

L'élaboration du PLUi a notamment permis l'émergence de **5 OAP inter-communales** (c'est-à-dire dont le périmètre s'étend sur plusieurs communes de l'EPT), permettant à la conception et à la traduction réglementaire des projets d'évoluer vers une plus grande cohérence à l'échelle territoriale.

Les OAP sectorielles concernent les secteurs suivants :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers
3. Aubervilliers – Pont de Stains
4. Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis – Pressensé
5. Aubervilliers, Saint-Denis – Entrepôts et Magasins généraux de Paris (EMGP)
6. La Courneuve – Babcock
7. La Courneuve – Champagnole-Mécano
8. La Courneuve – Les Essences
9. La Courneuve – Mermoz
10. La Courneuve – Quatre-Routes
11. La Courneuve – Six-Routes-Schramm (*OAP de secteur d'aménagement*)
12. La Courneuve, Saint-Denis – Marville
13. Epinay-sur-Seine – Villa Charles
14. Epinay-sur-Seine, Saint-Denis – La Briche
15. L'Ile-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962
16. L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine – Village Olympique et Paralympique
17. Pierrefitte-sur-Seine – Allende-Lénine-Guéroux
18. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
19. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David
20. Saint-Denis – Grand Centre
21. Saint-Denis – Plaine Saulnier
22. Saint-Denis – Pleyel
23. Saint-Denis – Porte de la Chapelle
24. Saint-Denis – Strasbourg Saint-Rémy
25. Saint-Ouen-sur-Seine – Ampère
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Casses
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen
28. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Valeo
29. Saint-Ouen-sur-Seine – Ex Wonder
30. Saint-Ouen-sur-Seine – Palaric
31. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen
32. Stains – Avenue de Stalingrad
33. Villetaneuse – Butte Pinson – Jean Jaurès
34. Villetaneuse – Division Leclerc
35. Villetaneuse – Pôle gare, Villetaneuse-Université

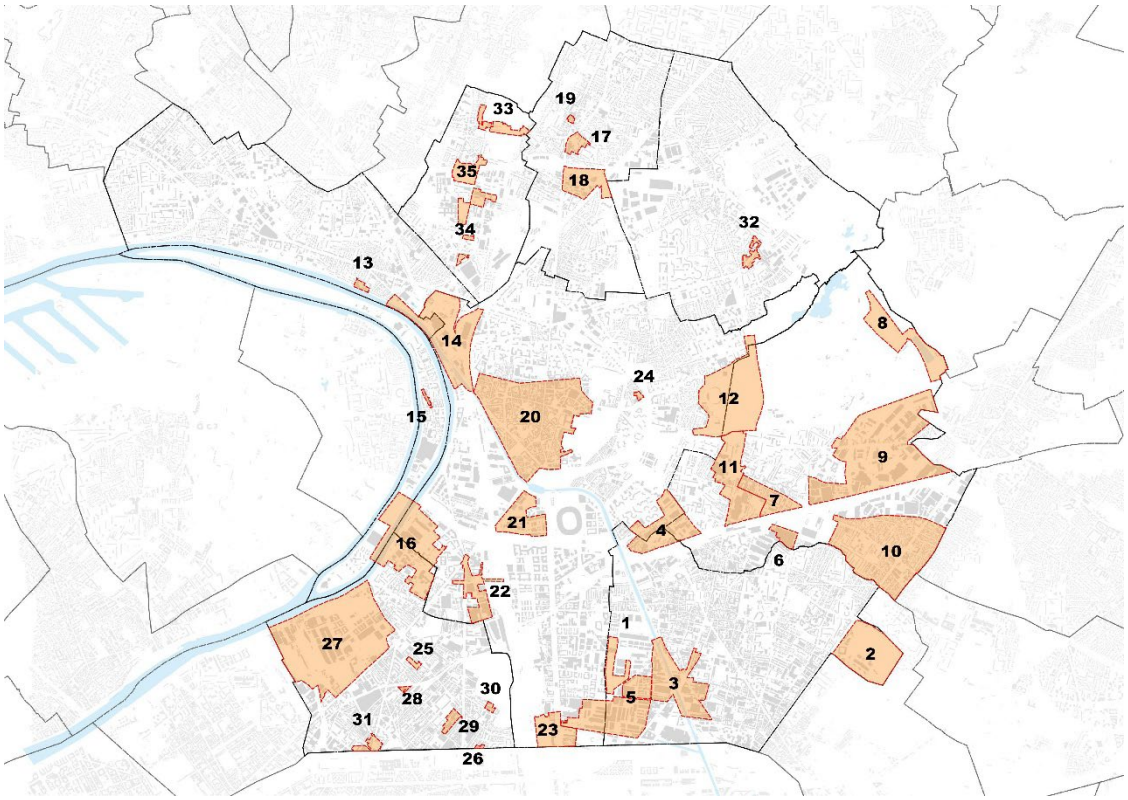


Figure 25. Repérage des secteurs d'OAP

3.2.3 La cohérence des OAP sectorielles avec les objectifs du PADD

Les principaux objectifs des OAP sectorielles sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Toutefois, chacune de ces OAP contribue simultanément à la mise en œuvre de plusieurs objectifs du PADD. L'ensemble des contributions des OAP sectorielles aux différents objectifs du PADD sont exposées dans le tableau figurant à la fin du présent paragraphe 3.2.3.

Les choix liés à chaque OAP sont décrits dans les fiches individuelles figurant aux paragraphes 3.2.4 et suivants.

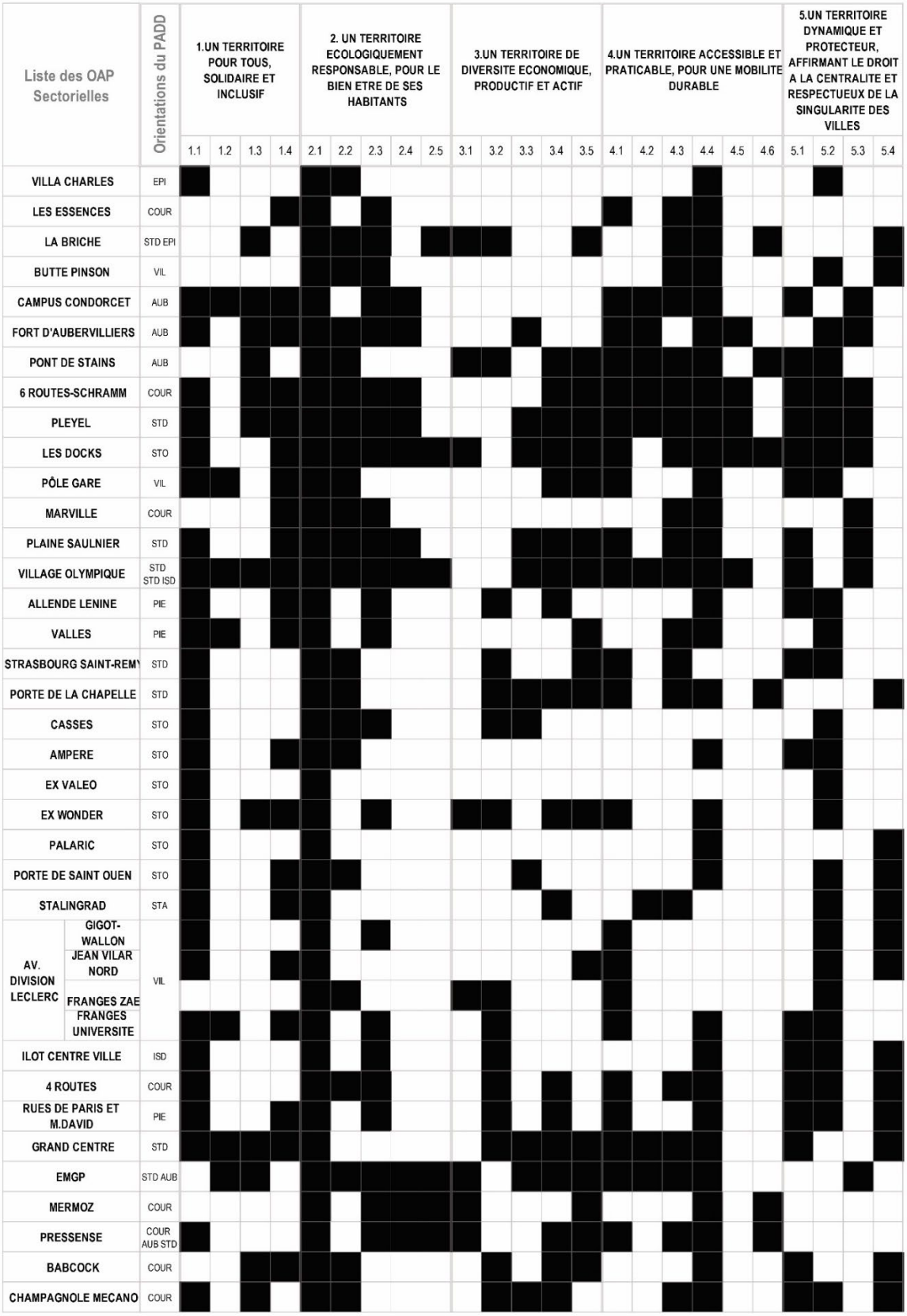
Figure 26. Synthèse des OAP sectorielles par catégorie

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage	Ces OAP ont pour ambition principale de contribuer à la mise en œuvre des objectifs du Chapitre 2 du PADD, en définissant des orientations favorables à la préservation, à la valorisation et/ou au renforcement de la trame verte et bleue territoriale et des espaces de nature.	Villa Charles à Epinay-sur-Seine Les Essences à La Courneuve (site olympique) La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine Butte-Pinson – Jean Jaurès à Villetaneuse
Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements	Les chapitres 1 et 5 du PADD prévoient d'accompagner la dynamique de développement des projets urbains et de grands équipements sur le territoire, tout en privilégiant la qualité d'aménagement, de programmation et d'insertion urbaine de ces projets et en les mettant au service de l'amélioration de la qualité de vie des habitants du territoire. Le chapitre 5 du PADD prévoit également le renforcement et la densification des centralités existantes et à venir, en particulier aux abords des pôles de transports collectifs.	Campus Condorcet à Aubervilliers Fort d'Aubervilliers Pont de Stains à Aubervilliers Six Routes – Schramm à La Courneuve Pleyel à Saint-Denis Les Docks à Saint-Ouen-sur-Seine Le Pôle Gare de Villetaneuse
Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024	L'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques est un enjeu majeur pour le territoire. Le PADD prévoit que l'accueil de cette manifestation permettra de bénéficier d'un moteur de développement important pour le territoire, tout en donnant la priorité à la qualité de l'héritage des Jeux pour le territoire et en	Marville à la Courneuve et Saint-Denis Plaine Saulnier à Saint-Denis Le Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis Le secteur des Essences à La Courneuve, site olympique, est intégré à la catégorie « OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
	contribuant à répondre aux besoins des populations présentes.	du paysage » en raison de sa vocation d'espace naturel en phase héritage
Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité	Renouveler la ville, améliorer la qualité de l'habitat et maîtriser la qualité des mutations dans le diffus sont des objectifs du PADD visant à garantir des conditions de vie satisfaisantes pour tous, à favoriser la mixité fonctionnelle et la diversité urbaine. Ces OAP visent essentiellement à encadrer les projets d'aménagement ou de construction liés à la mutation d'anciens sites industriels ou à la résorption de secteurs d'habitat dégradé.	Allende-Lénine-Guéroux à Pierrefitte-sur-Seine Vallès à Pierrefitte-sur-Seine Strasbourg-Saint-Rémy à Saint-Denis Porte de la Chapelle à Saint-Denis Ampère à Saint-Ouen-sur-Seine Casses à Saint-Ouen-sur-Seine Ex Valeo à Saint-Ouen-sur-Seine Ex Wonder à Saint-Ouen-sur-Seine Palaric à Saint-Ouen-sur-Seine Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine Avenue de Stalingrad (Stains) Division Leclerc (Villetaneuse)
Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines	Ces OAP correspondent à la requalification et au renforcement des centres-villes, conformément aux objectifs du Chapitre 5 du PADD. Elles visent également à contribuer au renforcement du caractère polycentrique du territoire, ainsi qu'à améliorer la qualité du cadre de vie et l'offre de services et d'équipements dans les centralités urbaines du territoire.	Ilot Jaurès – 19 mars 1962 à L'Ile-Saint-Denis Quatre-Routes à La Courneuve Rue de Paris – Maurice David à Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis Grand Centre
Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités	Le chapitre 3 du PADD fixe comme objectif de préserver, développer et moderniser les zones d'activités économiques existantes et à les faire monter en qualité (urbaine, environnementale, économique), de façon notamment à favoriser leur attractivité et le développement des filières stratégiques. Les quartiers de bureaux ont vocation à évoluer vers des	Etablissements et Magasins Généraux de Paris (EMGP) à Saint-Denis et Aubervilliers Mermoz à La Courneuve Pressensé à Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis

Thématique majeure de l'OAP	Objectifs transversaux	OAP sectorielles concernées
	ensembles plus ouverts, plus mixtes et intégrant des activités innovantes, créatives et culturelles.	
Les OAP en faveur de l'activation et la valorisation du patrimoine bâti	Le chapitre II du PADD fixe comme objectif la valorisation du patrimoine bâti et l'essor du Territoire de Culture et de Création, en prenant appui sur la richesse patrimoniale du territoire.	Babcock à la Courneuve Champagnole-Mécano à la Courneuve

Figure 27. Détail de la contribution de chacune des OAP aux différents objectifs du PADD



3.2.4 Les OAP en faveur du renforcement des espaces végétalisés et du paysage

3.2.4.1 Epinay-sur-Seine, Villa Charles

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site existant à dominante économique dans la commune d'Epinay-sur-Seine.

Cet espace constitue un site à enjeux pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Il dispose de plusieurs atouts : la présence de la Seine et la proximité d'une polarité urbaine à l'intersection de l'avenue de la République et du boulevard Foch (carrefour des Mobiles). Cette situation permet d'envisager l'évolution du site en lien avec la poursuite de l'aménagement des berges de Seine.



b. Les orientations

Cette OAP vise à renforcer les continuités urbaines et paysagères en s'appuyant sur ses atouts et ses proximités immédiates. Les principales orientations consistent à :

- Renforcer l'accessibilité de la Seine et son chemin de halage depuis le carrefour des Mobiles, dans le prolongement de l'impasse Charles
- Assurer la continuité visuelle de l'impasse Charles vers la Seine
- Adapter l'implantation et la morphologie des constructions à la présence de la Seine et du tissu pavillonnaire existant

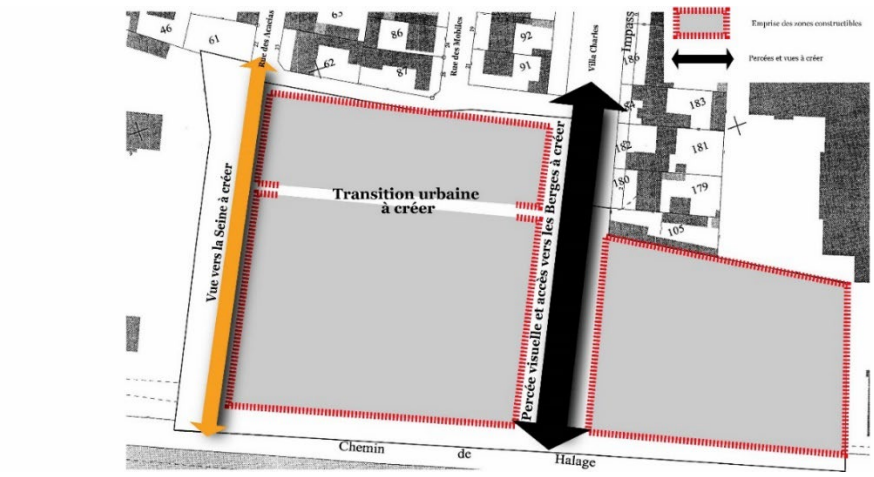


Figure 28. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.4.2 La Courneuve, Les Essences



a. Le contexte

Le secteur des Essences est situé à l'extrémité du Parc départemental Georges Valbon, au Nord-Est de La Courneuve, en limite de la commune de Dugny et nouvellement desservi par une des gares du T11 Express.

Ce site, d'environ 13 hectares, accueillera de façon temporaire des épreuves sportives lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Il sera intégralement reversé au Parc départemental Georges Valbon après l'événement. Les travaux en prévision des Jeux Olympiques et Paralympiques permettront la dépollution et la renaturation du site pour étendre le parc Georges-Valbon et faire ainsi de l'accueil des Jeux Olympiques une opportunité pour développer les espaces naturels et les loisirs associés. La présence potentielle de zones humides est intégrée au projet afin d'en permettre la protection le cas échéant.

b. Les orientations

Le projet à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques vise à établir une végétalisation favorable à la biodiversité s'inscrivant dans la trame écologique de Plaine Commune, développer les fonctions de détente et de loisirs à destination du public, et améliorer la lisibilité et l'accessibilité du parc. Les principales orientations consistent à :

- Améliorer l'accessibilité du parc en créant une nouvelle entrée reliée à la gare du T11 Express, en renforcer la desserte interne pour les modes actifs
- Renaturer le terrain des essences en conciliant les usages de loisirs et le développement des milieux naturels en lien avec la proximité du parc
- 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.

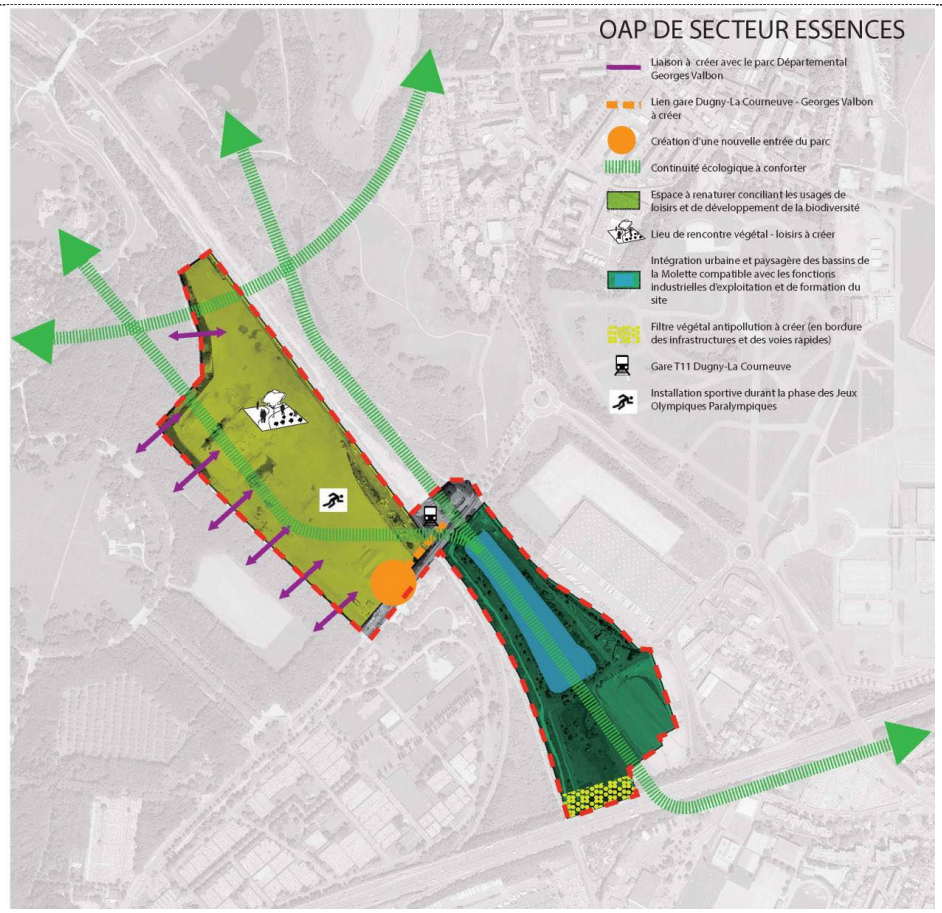


Figure 29. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.4.3 Saint Denis, Epinay-sur-Seine, La Briche



a. Le contexte

Cette OAP concerne un site intercommunal à dominante d'activité situé sur les communes d'Epinay-sur-Seine et de Saint-Denis.

La Briche est un site-clef pour le développement de la grande figure paysagère de Plaine Commune. Le secteur concentre plusieurs atouts à exprimer : C'est un site alliant à la fois des structures géographiques et paysagères remarquables (la Confluence, le chemin de halage, le Fort de la briche) et un tissu économique actif accueillant notamment des activités, à forte résonnance culturelle, en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création. La liaison continue que constitue le chemin de halage représente de plus un lieu stratégique pour le développement de la mobilité douce sur le territoire.

b. Les orientations

Conformément au PADD, la Briche constitue un site stratégique pour la réduction de la vulnérabilité au changement climatique et le développement des grandes continuités écologiques du territoire, le maintien des activités économiques et leur montée en gamme, et l'affirmation de la culture et de la création sur le territoire. Cette OAP a pour objectif de constituer le point de départ d'un parc d'un type nouveau alliant activités économiques, habitat, culture et loisir et inscrit dans la trame écologique.

Les principales orientations consistent à :

- 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.
- Maintenir l'activité économique sur le site tout en améliorant son intégration paysagère et la prise en compte des risques d'inondation, afin de constituer un parc conciliant les dimensions écologiques, productives et résidentielles.
- Exprimer les éléments remarquables du site, tant architecturaux que paysagers et écologiques (Chemin de halage, Berges de la Seine, Fort de la Briche, etc.), en favoriser l'appropriation par les habitants et les usagers.
- Valoriser la présence des activités culturelles et artistiques pour permettre au site de devenir un relai du Territoire de la Culture et de la Création.

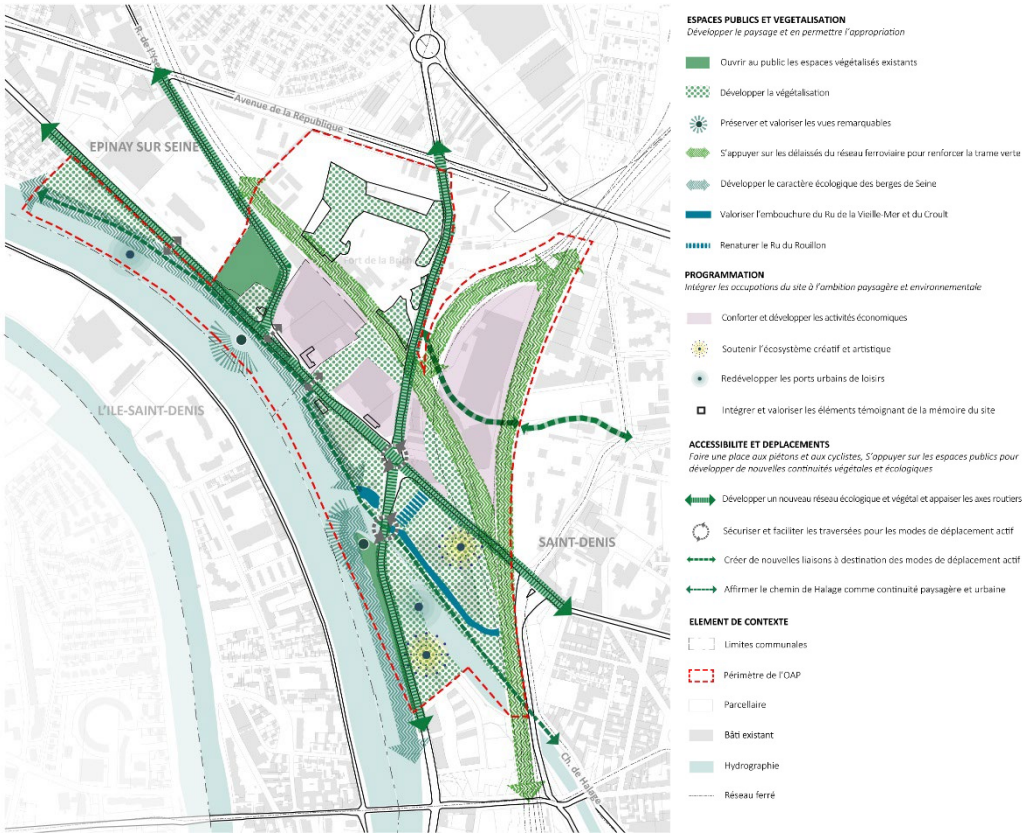


Figure 30. Extrait du schéma d'OAP

3.2.4.4 Villetaneuse, La Butte-Pinson



a. Le contexte

Ce secteur concerne les franges, bâties ou non, du parc de la Butte Pinson aux abords de l'avenue Jean Jaurès et du sentier sous le Jardin.

Ce parc en entrée de ville s'insère dans un tissu urbain à dominante habitat individuel. Sous gestion de l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France, c'est une entité paysagère et écologique majeure dont la partie nord du parc est classée en Espace Naturel Sensible. Atout majeur pour le cadre de vie des habitants, le parc souffre d'un manque de visibilité et par conséquent d'une faible fréquentation malgré ses qualités. L'absence d'aménagements adéquats rend difficile la continuité entre les parties nord et sud du parc.

b. Les orientations

Le secteur est majoritairement identifié comme un espace de paysage vert à valoriser dans le PADD. Il est compris dans les deux continuités écologiques et paysagères de Villetaneuse qui doivent être préservées et renforcées.

Le principe général des orientations qui découle du PADD vise à mieux intégrer le parc à la ville par une recherche de traitement de ses franges et par l'aménagement des voies, avec notamment :

- Le renforcement du rôle de couture que joue l'avenue Jean Jaurès entre le nord et le sud du parc : l'apaisement de la circulation automobile, la préservation des vues, la création de voies cyclables et de franchissements piétons ;
- Améliorer l'accessibilité au parc et désenclaver le lotissement Vogue par un aménagement du sentier sous le Jardin ;
- Requalifier l'entrée de ville depuis Pierrefitte-sur-Seine, dans le secteur dit du sentier des Moutonnes ;
- Organiser un traitement paysager à l'interface entre les espaces bâtis et le parc, plus particulièrement par un traitement paysager des clôtures et des fonds de terrain.



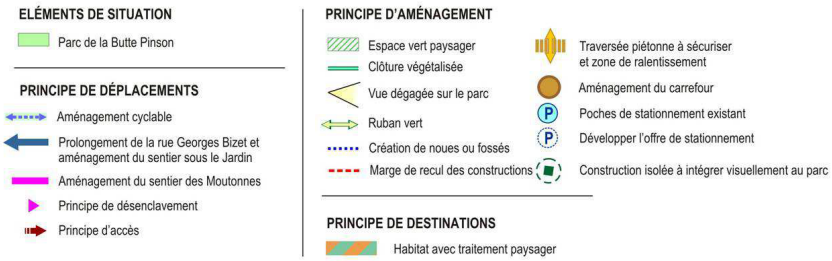


Figure 31. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5 Les OAP en faveur de la dynamique de projet urbain, du développement des pôles gares et des grands équipements

3.2.5.1 Aubervilliers, Campus Condorcet

a. Le contexte

Cette OAP concerne le futur site du Campus Condorcet situé à Aubervilliers en limite avec Saint-Denis. Le Campus Condorcet sera dédié aux sciences humaines et sociales et rassemblera à terme plus de 15 000 personnes. Il participe ainsi au renforcement du maillage universitaire du territoire du Nord-Est parisien. Le campus participe au développement métropolitain et à l'affirmation de Plaine Commune comme « Territoire de la culture et de la création ». Il sera emblématique d'une nouvelle génération de campus du 21ème siècle avec une dimension internationale et une composante numérique fortement développée.

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.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement permet de contribuer à renforcer l'offre d'équipements public liés à l'éducation sur le territoire de Paine Commue en favorisant la création d'un véritable quartier universitaire au cœur de la ville. Le Campus Condorcet s'inscrit dans le développement d'un territoire universitaire, permettant de renforcer l'accès à l'Enseignement Supérieur et à la formation. Il permettra également de développer de nouveaux équipements relatifs aux savoirs et à la culture.

Il contribue également à améliorer la qualité de vie des quartiers alentours en favorisant des aménagements de qualité architecturale, paysagère, urbaine et environnementale. Le volet environnemental et la vocation écologique du campus permet, en outre, d'affirmer la position de Plaine Commune comme territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants et de ses usagers.

Les principales orientations consistent à :

- Créer des espaces publics qualitatifs et apaisés : piétonnisation, accueil du tramway T8, élargissement et prolongement de certaines rues.
- Aménager des espaces publics autour du campus en assurant les continuités urbaines notamment dédiées aux modes actifs (le cours des Humanités)
- Aménager un campus dynamique ouvert sur la ville et le quartier en transformation : formes urbaines ouvertes, rez-de-chaussée dédiés aux espaces partagés du campus, liens avec les projets d'aménagement voisins (les EMGP par exemple)
- Affirmer la vocation écologique du site et accompagner sa renaturation : développement de la trame verte et bleue, adaptation au changement climatique, qualité environnementale
- Intégrer de nouveaux besoins et réaliser une programmation complète du Campus Condorcet : intégration de nouveaux espaces et services partagés (centre de colloques, pôle socio-médical, espace associatif et culturel, hôtel à projet) et de logements étudiants

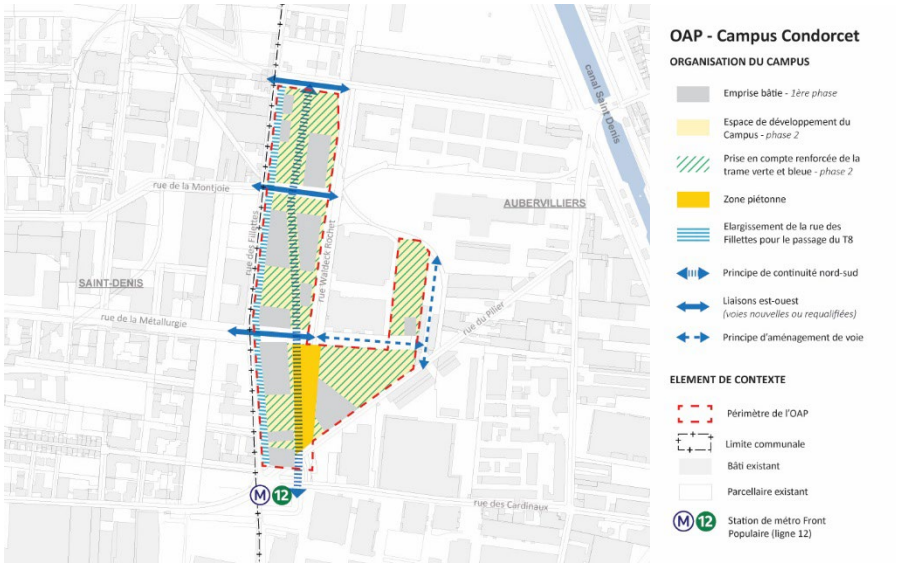


Figure 32. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.2 Aubervilliers, Fort d'Aubervilliers



a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur du Fort d'Aubervilliers situé à l'Est de la commune d'Aubervilliers. Il s'agit d'une ZAC de 36 hectares (33 ha à Aubervilliers et 3 ha à Pantin).

Cet ancien fort militaire fait l'objet d'un grand projet d'aménagement et vise à accueillir un nouvel écoquartier mixte à dominante résidentielle et de favoriser son insertion urbaine et son rayonnement à plusieurs échelles territoriales. Il représente un site majeur pour la production territoriale de logement en prévoyant 1 800 logements dont 40 % de locatif social.

En outre le projet vise à développer un nouveau pôle d'échange et de rencontre à l'échelle de Plaine Commune et au-delà avec l'arrivée d'une nouvelle gare du Grand Paris Express et l'aménagement de liaisons actives et d'espaces publics connectés et apaisés. Le site accueillera une piscine à vocation olympique.

Enfin le projet prend en compte la patrimoine architectural et naturel du site et s'inscrit dans une démarche écologique en insistant sur l'aspect environnemental et paysager du site.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, avec la nouvelle gare du Grand Paris Express et le nouvel équipement sportif, permet de renforcer l'offre de logement dans une partie de territoire à l'accessibilité renforcée et dans un quartier alliant activités économiques, espaces publics animés, équipement et espaces végétalisés à la fois réserve de biodiversité et supports d'usages collectifs.

Les principales orientations consistent à :

- Accompagner la production de logement autour des gares du Grand Paris Express par un renforcement de l'offre d'équipement et d'espace vert contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants présents et futurs, développer et soutenir l'animation des espaces publics et collectifs (jardins familiaux)
- Aménager un quartier écologique en lien avec l'héritage patrimonial, paysager et naturel du fort : respecter la structure paysagère du site, conserver l'héritage du patrimoine bâti du site, préserver la biodiversité et favoriser la pleine terre ainsi qu'une gestion écologique des ressources et atteindre les objectifs de performances environnementale et énergétique
- Créer un quartier mixte et équipé à l'identité affirmée : renforcer le rayonnement du fort, favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle, promouvoir divers usages avec la création d'équipements dédiés aux pratiques sportives et à l'affirmation du territoire de la culture et de la création
- Organiser les mobilités et encourager les modes actifs : tisser un maillage dédié aux circulations douces, reconnecter le fort avec la ville, intégrer le nouveau pôle de transport intermodal autour de la gare du Grand Paris Express
- Préserver et renforcer les qualités écologiques du site

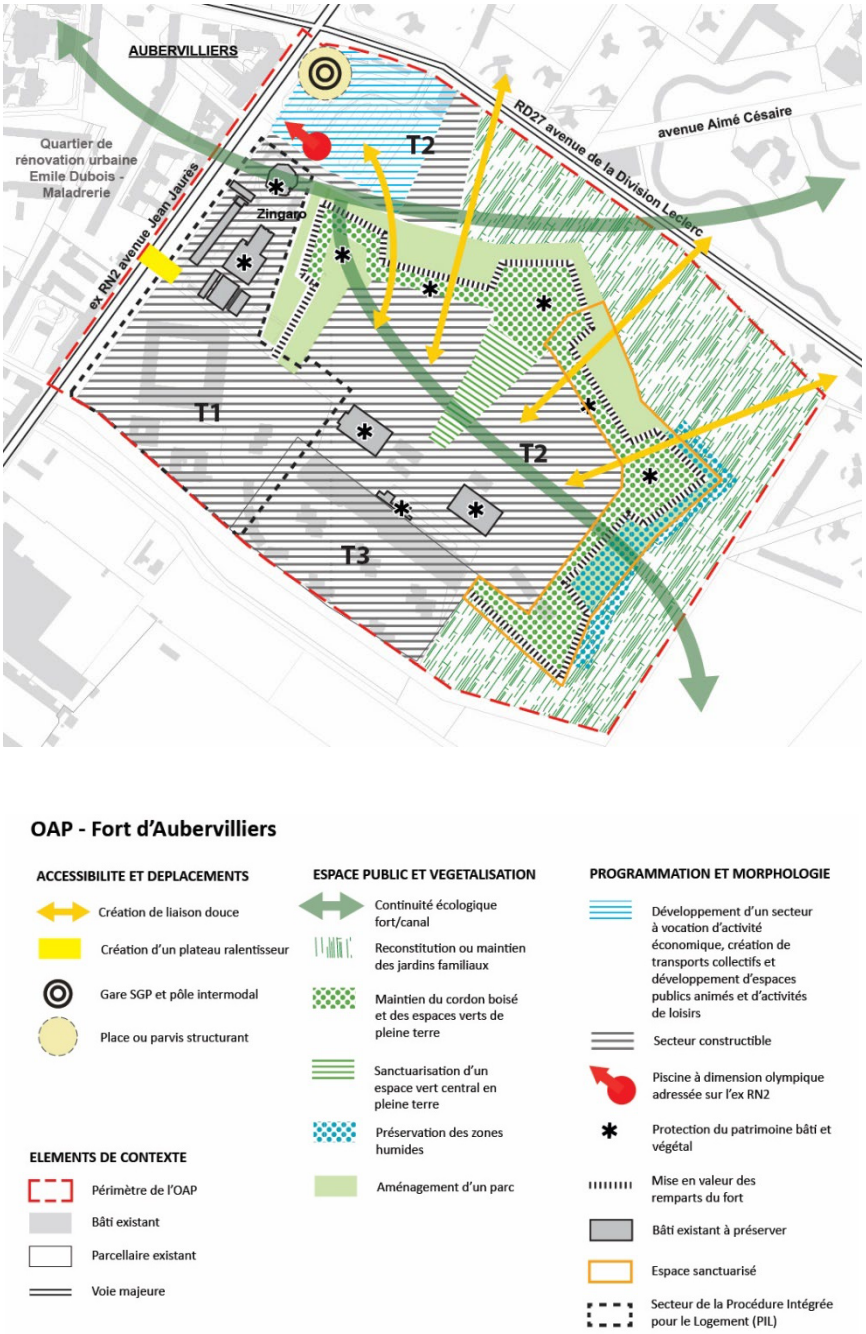


Figure 33. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.3 Aubervilliers, Pont de Stains

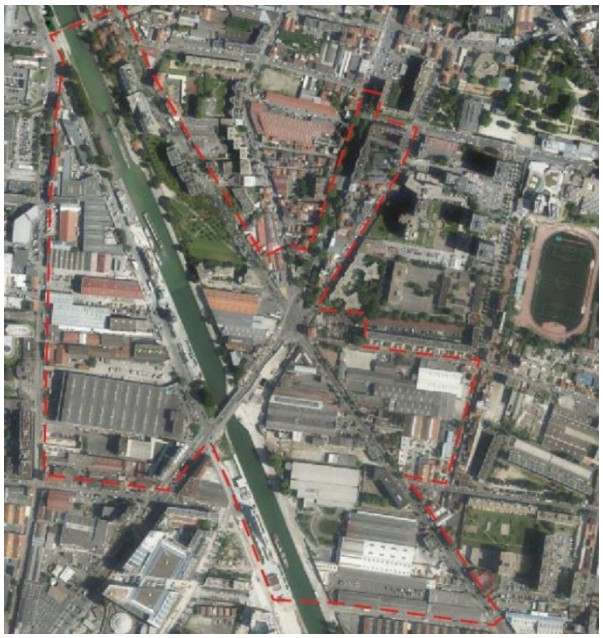
a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur du Pont de Stains situé le long du Canal Saint-Denis dans la partie sud d'Aubervilliers.

Le site est traversé par le canal Saint-Denis, axe paysager structurant d'Aubervilliers. Ses berges aménagées accueillent diverses activités et constituent un corridor écologique important du nord-est parisien.

Le Pont de Stains occupe une position stratégique près de la nouvelle station de métro Aimé Césaire qui sera demain un lieu de centralité et de mixité fonctionnelle.

L'enjeu est de favoriser des aménagements d'espace public apaisés et de nouvelles liaisons permettant d'améliorer les accès depuis la ville et le canal. Enfin il s'agit de promouvoir une mixité des fonctions tout en conservant une dominante d'activité économique déjà présente sur le site et notamment contenir et encadrer les activités de commerce de gros.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur du Pont de Stains vise à créer une nouvelle centralité stratégique contribuant à réaffirmer le polycentrisme et un urbanisme de liaison sur le territoire de Plaine Commune. L'arrivée de la station de métro Aimé Césaire permet d'accompagner les mutations du diffus et d'améliorer la trame d'espace public pour le développement d'un territoire dynamique, accessible et praticable par tous.

Les principales orientations consistent à :

- Affirmer la vocation du site : maintenir et valoriser les activités économiques existantes (secteur secondaire et tertiaire) ; contenir le commerce de gros et attirer de nouvelles activités économiques industrielles innovantes (éco-industrie) et les nouvelles filières (logistique urbaine) ; renforcer le transport fluvial et le lien avec les EMGP
- Renforcer et requalifier le maillage viaire : requalifier les grands axes routiers connectant notamment le centre-ville d'Aubervilliers (végétalisation et accessibles aux modes actifs) ; renforcer et aménager des franchissements (amélioration de la passerelle Haie Coq et création de deux nouveaux franchissements au niveau du canal) ; dégager des vues et créer des porosités et des percées au cœur des îlots d'activité économique.
- Aménager un espace central et confortable : achever l'aménagement lié au métro Amé Césaire et aménager un carrefour lisible fédérateur (Place Rol Tanguy).
- Renforcer la végétalisation et s'ouvrir vers le grand paysage : créer un espace vert de proximité et améliorer la qualité paysagère de ceux existants (square Aimé Césaire), affirmer la continuité écologique des parcs et du canal et aménager les berges du canal de façon à pouvoir accueillir divers usages et de nouvelles activités de loisirs cohabitant avec les activités économiques de marchandises.

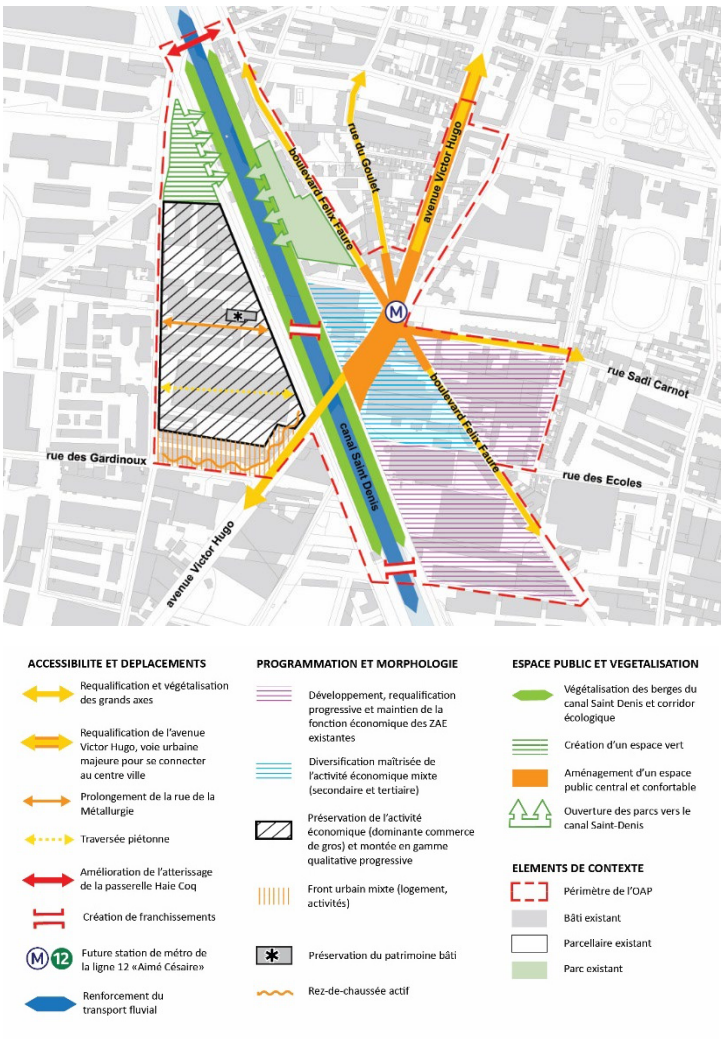


Figure 34. Extrait du schéma d'OAP

3.2.5.4 La Courneuve, 6 Routes-Schramm (OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT)



a. Le contexte

Le site des 6 Routes-Schramm est situé à la Courneuve, entre le faisceau ferroviaire au Sud et l'A1 et le Parc Georges Valbon. Il relie partiellement le quartier de la Cité des 4000, à dominante d'habitat collectif, au quartier de la Mairie qui est caractérisé par une mixité urbaine plus importante et qui concentre des équipements structurants dont la future gare.

Ce secteur est caractérisé par la présence de la gare existante au Sud, par l'arrivée de la gare GPE (ligne 16 et 17) au niveau du carrefour des 6 routes et par la libération à venir de vastes emprises industrielles. Il est stratégique pour renforcer la cohérence urbaine de la ville et renforcer les continuités territoriales entre le centre-ville, la gare, les quartiers résidentiels du Nord et le Parc Georges Valbon. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

b. Les orientations

L'OAP Six-Routes – Schramm est une OAP de secteur d'aménagement, c'est-à-dire qu'elle ne s'appuie pas sur les dispositions du règlement. L'ensemble des dispositions applicables figure dans l'OAP, à l'exception des éventuelles dispositions du règlement graphique.

Dans le cadre du PADD, le projet vise à renforcer l'accessibilité et la lisibilité du territoire en reliant notamment le Parc Georges Valbon aux quartiers de la ville et à développer une nouvelle centralité autour de la future gare. Il appuie la dynamique de rénovation urbaine en cours dans la Cité des 4000 et contribue ainsi au renforcement de l'offre de logement et l'amélioration des conditions d'habitats pour les quartiers existants.

La construction d'environ 1 200 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.

Les principales orientations consistent à :

- Accompagner le quartier de gare, par la création d'un quartier mixte réunissant des logements, des activités économiques et une offre de services et de commerces de proximité ; programmer des activités et des espaces en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création.
- Créer une nouvelle armature d'espace public et de lieux de rencontre permettant la pacification de la circulation et supports d'intermodalité.
- Développer la végétalisation de l'espace public, valoriser la présence du parc
- Préserver les qualités urbaines et architecturales des tissus urbains existants.

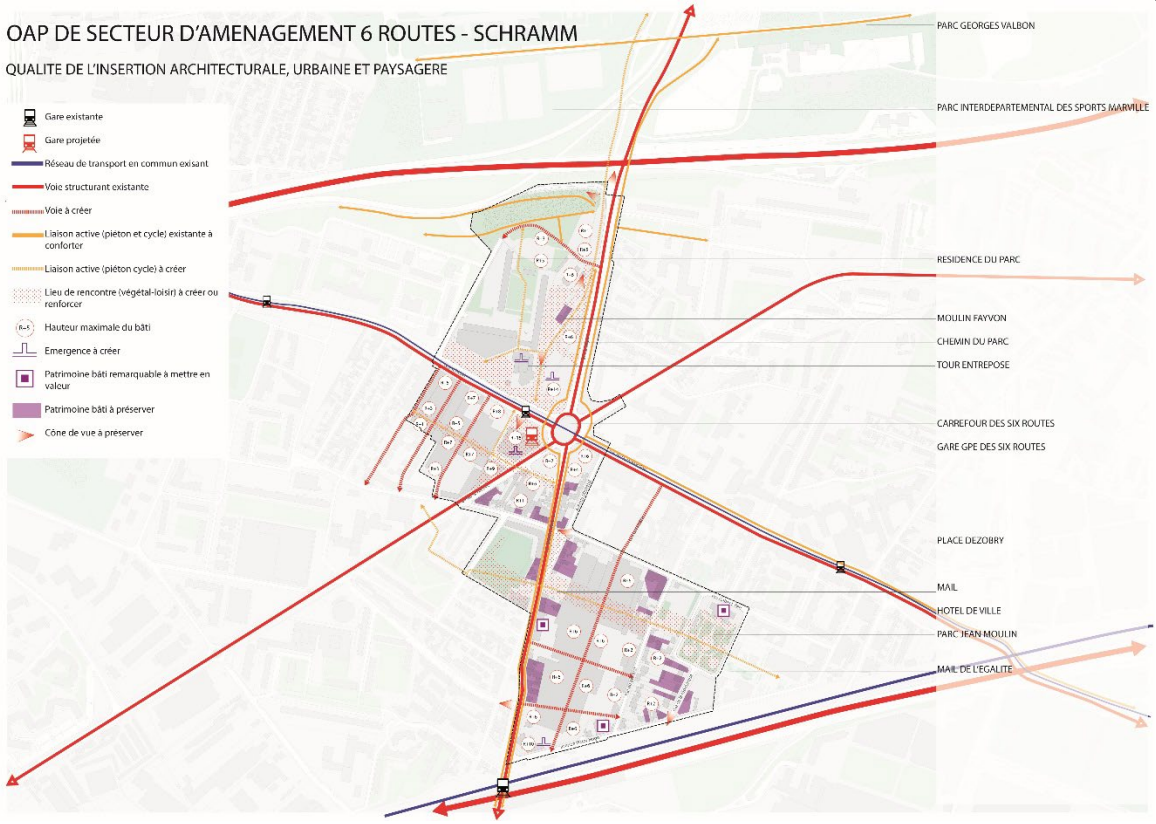
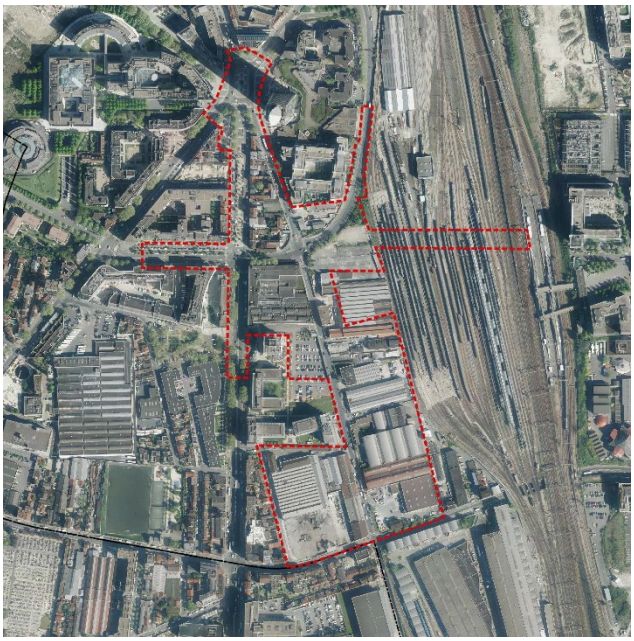


Figure 35. Extrait du schéma d'OAP

3.2.5.5 Saint Denis, Pleyel



a. Le contexte

Cette OAP concerne les espaces situés dans le quartier Pleyel à Saint-Denis, autour de la future gare du Grand Paris Express et du Franchissement Urbain Pleyel.

Pleyel est au cœur des grands projets de transport en commun d'échelle métropolitaine. Futur « hub » métropolitain, le site accueille l'une des gares emblématiques du Grand Paris Express. Le quartier Pleyel est également concerné par l'un des sites majeurs du premier Appel à Projets *Inventons la Métropole du Grand Paris*. Sa mise en œuvre constitue la première étape du projet urbain accompagnant l'arrivée de la gare et la construction du Franchissement Urbain Pleyel au-dessus du faisceau ferré de Paris-Nord. Ce secteur constitue un site majeur du renforcement de l'offre territoriale en prévoyant plus de 1 000 logements dont 40 % de locatif social.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à faire évoluer le secteur en une nouvelle polarité urbaine et métropolitaine du nord francilien, accompagnant l'arrivée de la gare, tout en contribuant à améliorer le cadre de vie des habitants et usagers et à affirmer la position de Plaine Commune comme « Territoire de la Culture et de la Création ». Avec une production importante de logement dont une grande proportion sera dédiée à l'habitat social, le quartier de Pleyel s'inscrit dans l'objectif de densification et de développement des quartiers de gare.

Les principales orientations consistent à :

- Développer des fonctions de centralité diversifiées à travers une programmation mixte tant sur le plan fonctionnel que social : logements libres et sociaux, bureaux, rez-de-chaussée actifs, équipements, etc.
- Renforcer et requalifier l'armature principale des espaces publics, affirmer et apaiser les espaces publics majeurs du secteur (parvis de la gare, parc du méta-îlot, place Pleyel, place des Lumières), faciliter les fonctions liées à l'intermodalité
- Développer une forme urbaine et une volumétrie singulière, emblématique de la nouvelle polarité métropolitaine Pleyel, en particulier dans le périmètre du projet « Les Lumières Pleyel », lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris où la morphologie et les hauteurs des projets sont définies par un principe de « vague urbaine »
- Renforcer la végétalisation du secteur en particulier par la création d'un parc, de jardins suspendus, de terrasses végétalisées.
- Rechercher l'exemplarité énergétique des projets (réseaux de chaleur, smart grid, cycle de vie des matériaux, etc.)
- Prendre en compte les contraintes techniques liées à la présence des infrastructures de transport public dans la conception des projets

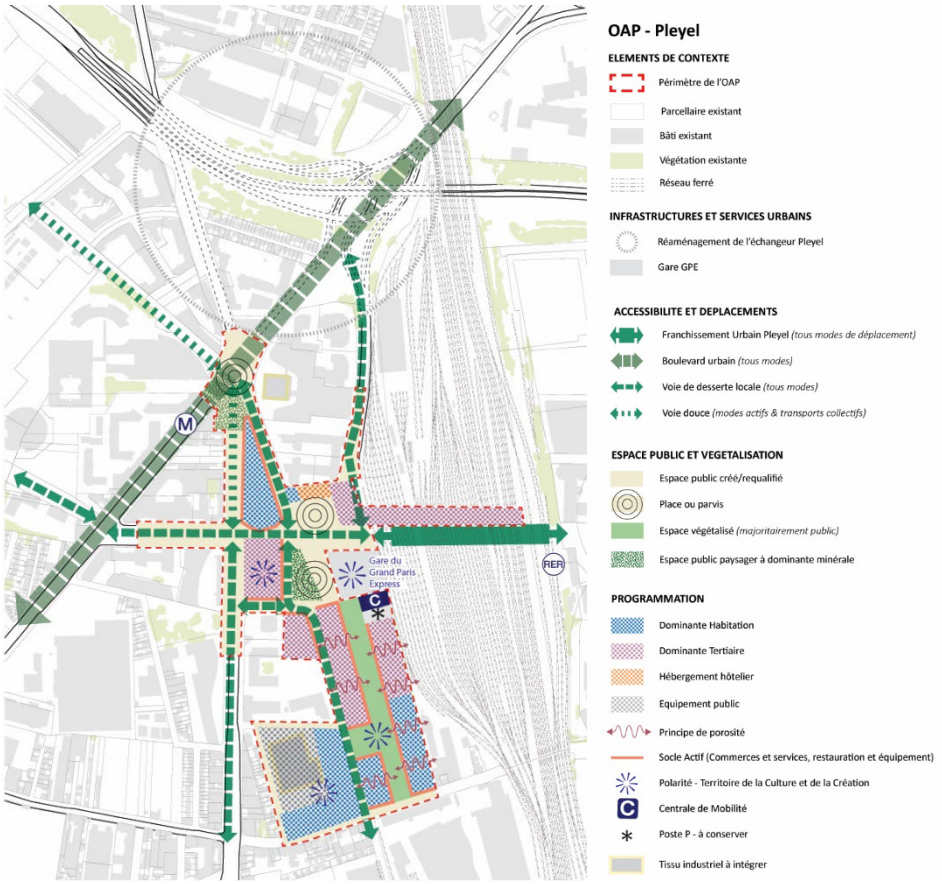


Figure 36. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.5.6 Saint-Ouen-sur-Seine, Les Docks

a. Le contexte

Le secteur de la ZAC des Docks couvre une centaine d'hectare à l'Ouest de la ville. La désindustrialisation et la libération de vastes emprises industrielles ont dégagé de nouvelles perspectives de développement urbain.

Ainsi ce projet majeur du Nord Francilien représente une opportunité pour constituer un véritable morceau de ville concentrant l'ensemble des fonctions et des aménités urbaines. A proximité de projets importants (Pleyel, le Village Olympique et Paralympique), il est partie prenante du rayonnement métropolitain du territoire. Ce secteur constitue un site majeur pour le renforcement territorial de l'offre de logement.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à développer une nouvelle centralité urbaine incarnant la diversité fonctionnelle et sociale, l'exemplarité environnementale et une nouvelle entité architecturale et paysagère.

7500 logements dont 20 % de logements locatifs sociaux sont prévus à terme. A l'échelle communale, ce secteur concentre environ 70 % des objectifs de production de logement sur la période 2018-2030 dans les secteurs de projets.

L'OAP est structurée en deux parties : les orientations d'aménagement à l'échelle du quartier et l'encadrement plus précis des morphologies et des implantations à l'ilot.

Les principales orientations consistent à :

- Produire du logement pour tous en promouvant la mixité sociale et fonctionnelle, en réponse au besoin du quartier et du territoire.
- Renforcer l'accès aux équipements et aux espaces verts.
- S'appuyer sur la diversité et la complémentarité des programmes en alliant des activités économiques créatives, des commerces de proximité, des lieux polyvalents, flexibles et évolutifs tout en gardant un lien fort avec l'identité locale du site et son patrimoine
- Renforcer la présence végétale et s'inscrire dans la trame verte du territoire par la création d'un parc important et la végétalisation des espaces publics et des cœurs d'ilots privés.
- Intégrer le quartier à son environnement en s'appuyant sur les formes durables de mobilité : développer la place des modes actifs, encourager la multimodalité et la mutualisation du stationnement, renforcer le service de transports collectifs.
- Inscrire l'aménagement dans le développement durable par l'adaptation et la résorption des sources de nuisances, mettre en œuvre une gestion exemplaire des énergies et des réseaux à l'échelle de l'opération, renforcer les exigences écologiques vis-à-vis des constructions et de l'aménagement.
- Encadrer les morphologies et les implantations afin de valoriser les éléments architecturaux remarquables du site, affirmer la diversité architecturale et la végétalisation, encadrer les densités.



Figure 37. Schéma n°1 : la trame viaire et les mobilités

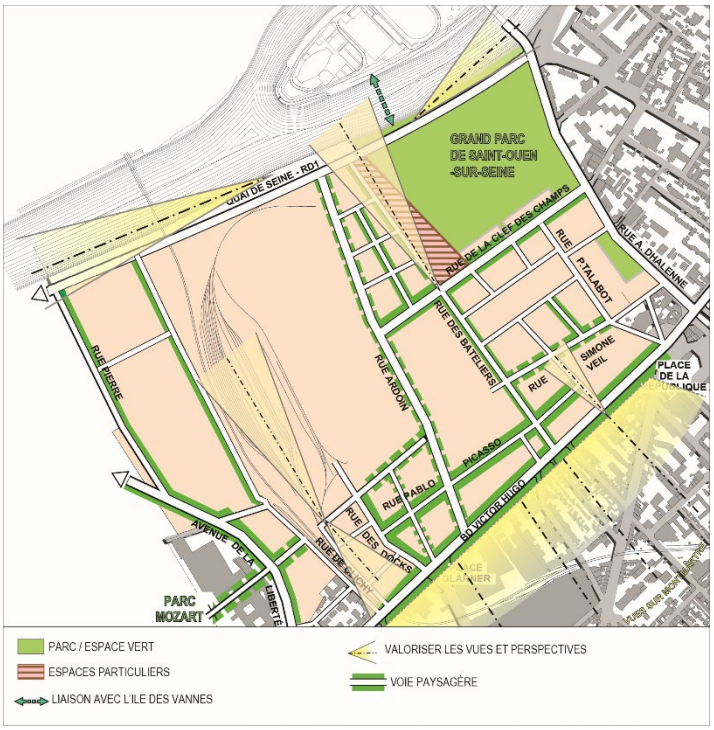


Figure 38. Schéma n°2 : Paysage et vues



Figure 39. Schéma n°3 : Diversité programmatique

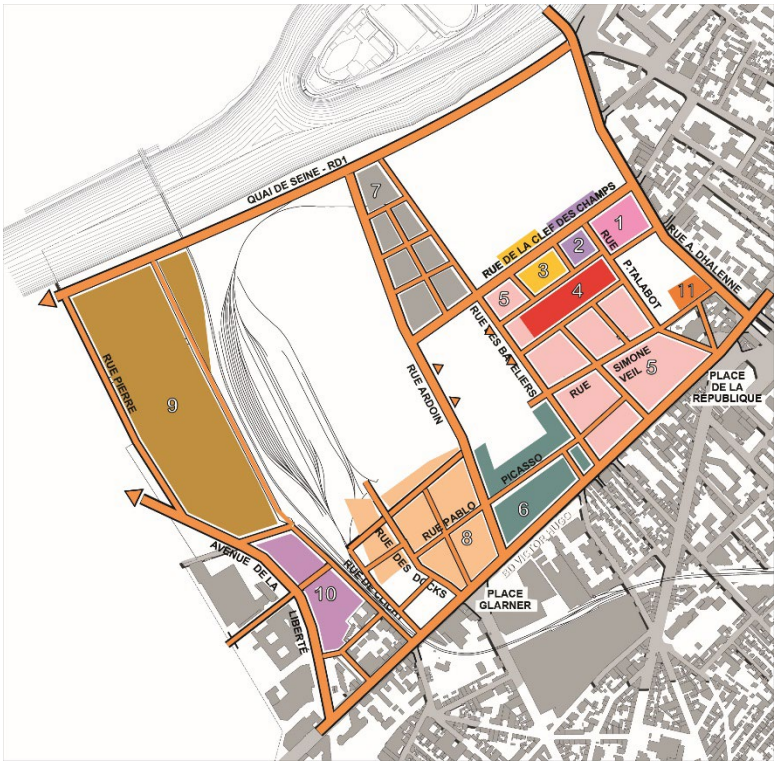


Figure 40. Schéma n°4 : L'encadrement des morphologies par sous-secteurs

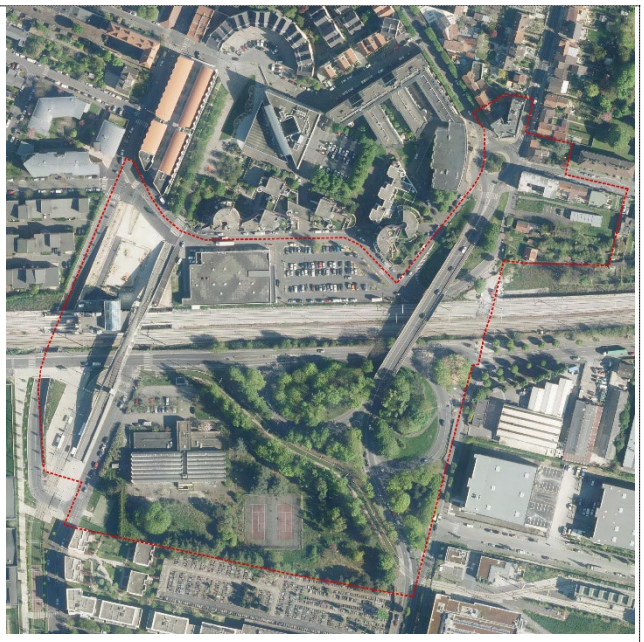
3.2.5.7 Villetaneuse, Pôle gare

a. Le contexte

Cette orientation d'aménagement concerne les espaces du cœur de ville autour de la gare, au nord et au sud des voies ferrées, sensiblement depuis la mairie, côté nord, jusqu'au cimetière de Villetaneuse, côté sud.

La création de la gare de Villetaneuse sur la ligne du T11 Express conjuguée à l'arrivée du tramway T8 fait de cet espace situé au carrefour de l'université, de la zone d'activités économiques et du centre-ville, un pôle stratégique pour renforcer l'offre de logement, l'animation de la ville et la couture urbaine entre le nord et le sud.

Ce site contribue au renforcement territorial de l'offre résidentielle en prévoyant la construction d'environ 200 logements dont 60 % de locatif social.



b. Les orientations

Le pôle gare Villetaneuse-Université est identifié comme un secteur privilégié de densification et de création de logement s'accompagnant du développement d'une polarité commerciale de proximité. Il est le site d'implantation pour un nouvel équipement polyvalent intercommunal.

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de ce secteur vise à le dynamiser en y renforçant l'intensité humaine et urbaine pour créer une couture entre le nord et le sud de la ville.

Les principales orientations sont de :

- Renforcer l'habitat avec la construction de logement collectif dans un quartier accessible, équipé et animé.
- Structurer et compléter le maillage viaire : la création d'une nouvelle voie est-ouest dans la partie sud, la réorganisation de l'échangeur de l'avenue de la Division Leclerc, desserte interne des îlots ;
- Maintenir l'atout paysager : la constitution de fronts urbains discontinus pour préserver des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlot paysagers, une part plus importante d'espaces libres en deuxième rideau ;
- Développer les fonctions de centralité diversifiées : l'aménagement de l'espace public avec un parvis au nord et un parvis au sud de la gare, rez-de-chaussée actifs à destination de commerces, d'équipement, d'activités artisanales, etc., la création d'un équipement mixte de dimension intercommunale, possibilité d'accueil d'un autre équipement public.

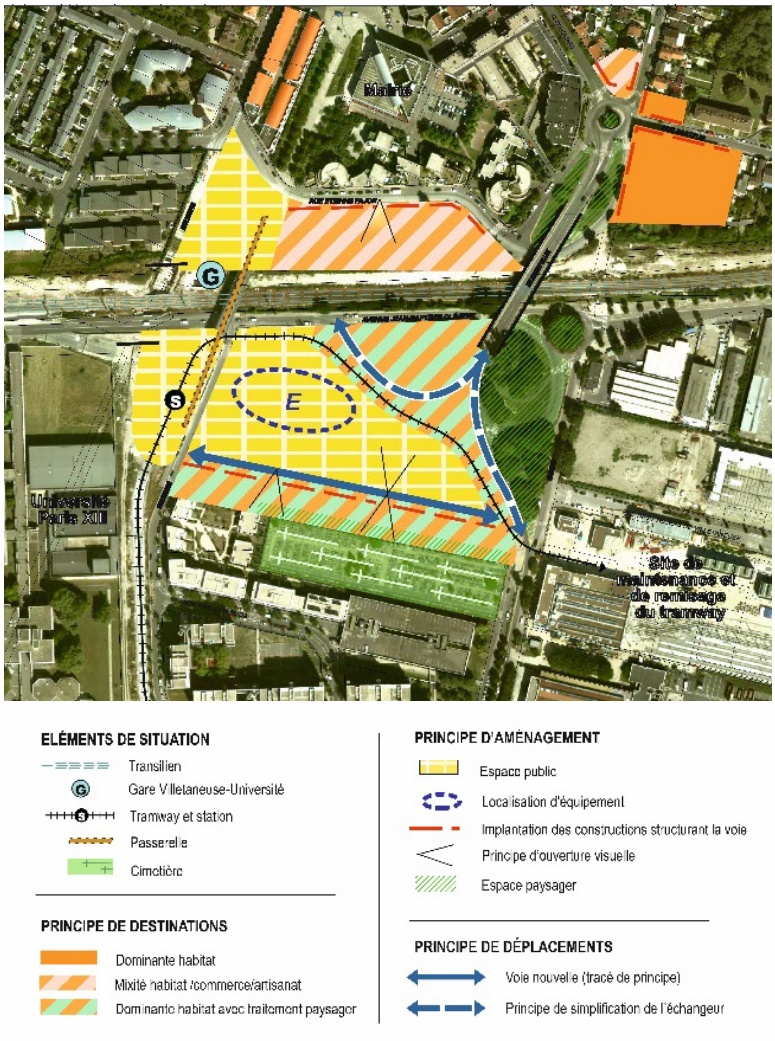


Figure 41. Extrait du schéma d'OAP

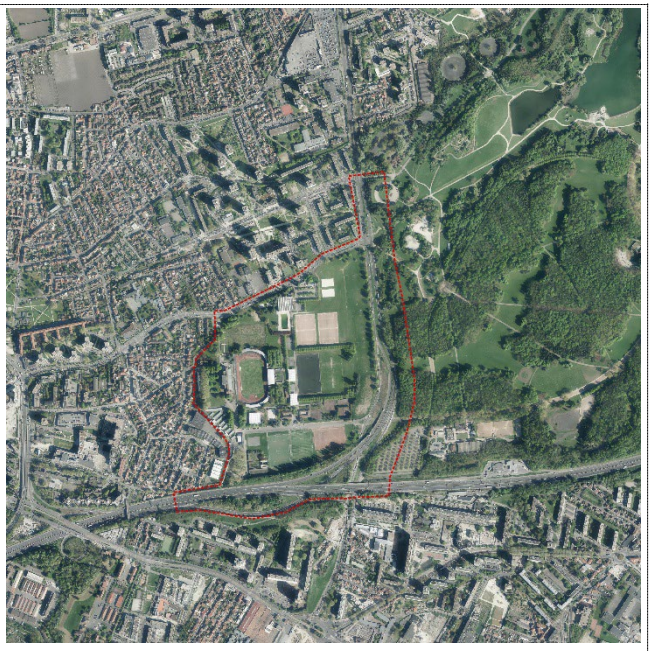
3.2.6 Les OAP relatives à l'héritage des sites des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

3.2.6.1 La Courneuve, Marville

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de la plaine de Marville située sur les communes de La Courneuve et Saint-Denis. Elle inclut la frange ouest du parc départemental Georges Valbon et le parc des Sports de Marville séparés par l'ex RN301 qui dessert les quartiers environnants, notamment la cité des 4000 à La Courneuve et Floréal-Saussaie-Courtille à Saint-Denis. Le site de Marville est actuellement composé d'équipements et d'espaces sportifs voués à être requalifiés dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

L'enjeu est de promouvoir le développement et l'insertion dans le territoire intercommunal d'un vaste ensemble sportif et de nature.

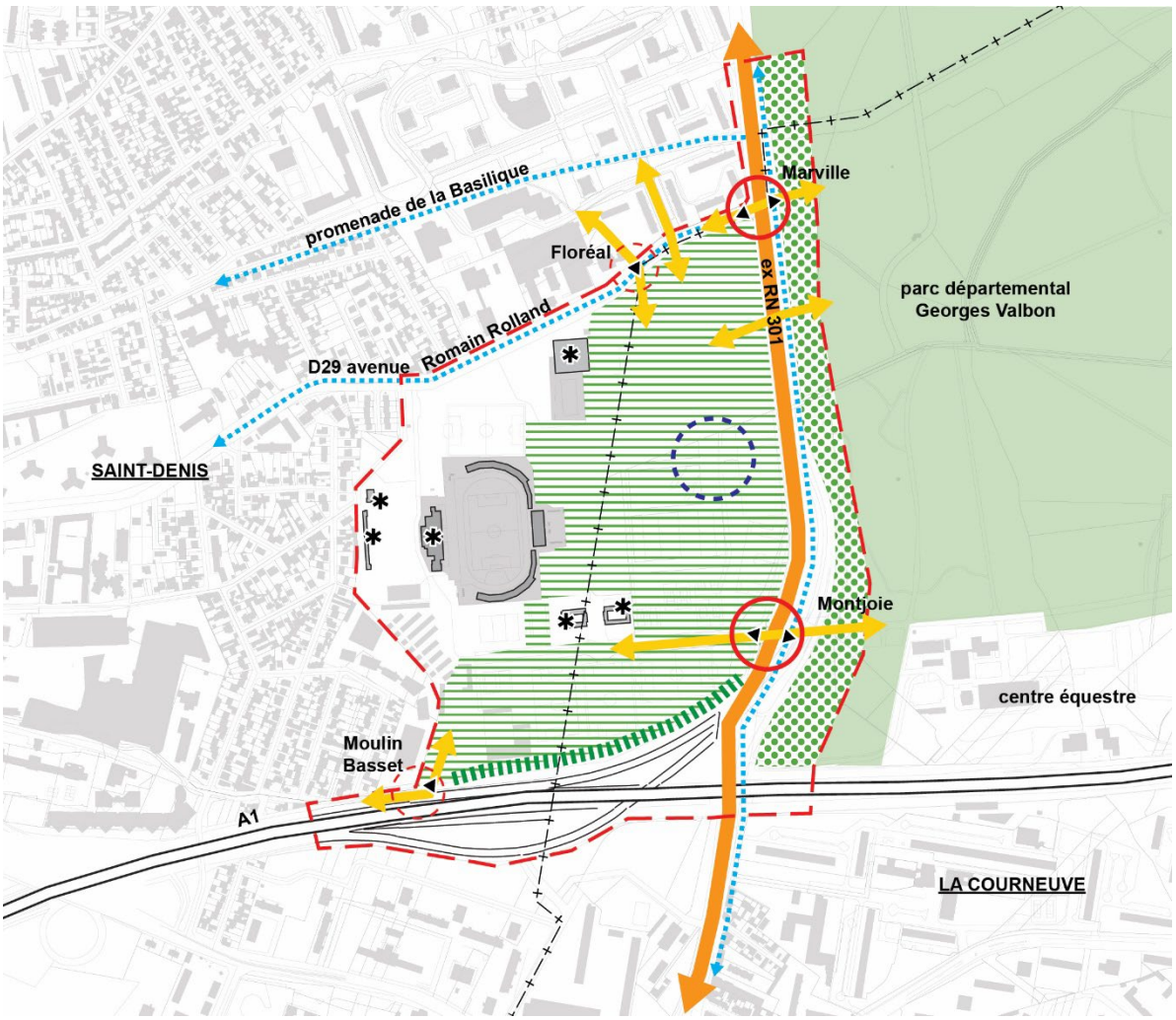


b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de la plaine de Marville consiste à désenclaver le site et promouvoir son rayonnement à l'échelle du territoire de Plaine Commune et au-delà avec la création de nouvelles liaisons apaisées. Le projet contribue à valoriser les atouts paysagers et à concrétiser la trame verte sur le territoire intercommunal. Enfin, le projet permet d'améliorer l'offre sportive et de loisirs sur le territoire par l'opportunité que représentent les Jeux Olympiques et Paralympique de 2024

Les principales orientations consistent à :

- Faire rayonner à l'échelle métropolitaine, désenclaver et ouvrir les parcs vers les quartiers voisins : limiter l'effet de coupure des infrastructures autoroutières et les intégrer aux parcours et au paysage ; développer une synergie entre la Plaine des Sports de Marville et le parc George Valbon
- Valoriser les entrées des parcs et affirmer leur polarité tout en se connectant aux quartiers environnants à l'échelle de Plaine Commune et de la métropole du Grand Paris.
- Favoriser les liaisons actives et les parcours alternatifs : requalifier et faire muter l'ex RN301 ; aménager des parcours dédiés aux modes actifs (pistes cyclables) pour connecter les parcs aux quartiers environnants et aménager une promenade piétonne en bordure du parc Georges Valbon
- Requalifier et renforcer l'attractivité des parcs entre sport, loisir et nature : renforcer les qualités paysagère et environnementales du site ; conforter l'usage sportif et les pratiques libres sur le site tout en favorisant une diversité de programmes et d'usages ; accueillir les JOP 2024 et anticiper leur héritage
- Conforter la qualité écologique du site, notamment par la gestion locale de l'eau.



OAP - Marville

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Affirmation de la polarité des entrées principales
- Requalification des entrées secondaires
- Reaménagement de l'ex RN30l en avenue paysagère
- Création de liaisons douces
- Création de pistes cyclables

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Terrain de grand jeu et plaine de loisirs
- Renforcement du filtre végétal
- Aménagement d'une promenade paysagère

PROGRAMMATION

- Requalification et modernisation des équipements sportifs
- Préservation du patrimoine
- Localisation de la piscine d'entrainement olympique

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Parc départemental Georges Valbon
- Voie majeure
- Accès

Figure 42. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.6.2 Saint Denis, Plaine Saulnier



a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'activités dans la commune de Saint-Denis. La Plaine Saulnier est un site phare pour le développement territorial, il a été retenu pour accueillir le Centre Aquatique Olympique (CAO), équipement sportif pérenne créé à l'occasion des Jeux.

Sa localisation lui confère plusieurs atouts, avec les grandes voies qui le longent assurant sa bonne accessibilité routière, de nombreux transports en communs existants à proximité et la proximité du canal Saint-Denis. Des mesures de protection sont également intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

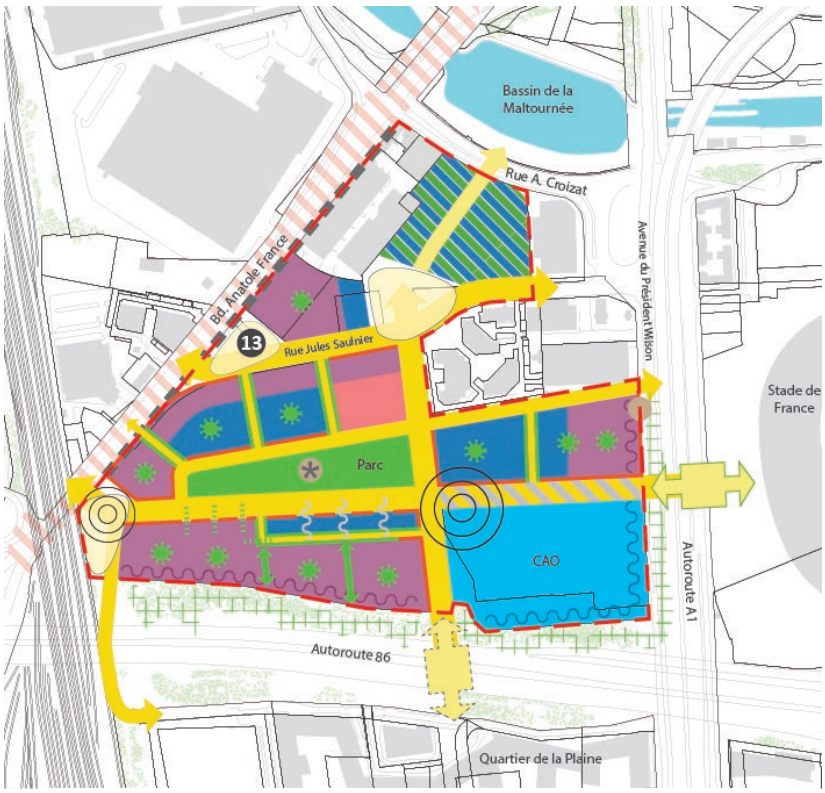
Les orientations en lien avec les objectifs du PADD contribueront à renforcer la proportion de logements et d'équipements sur le territoire (en prévoyant notamment la construction de 500 à 600 logements dont 40 % de locatif social), développer l'emploi dans un quartier mixte caractérisé par une inscription paysagère et architecturale harmonieuse.

b. Les orientations

Conformément au PADD, Plaine Saulnier constitue un site stratégique pour la création d'un nouveau quartier urbain et métropolitain du Nord Francilien. Saisissant l'opportunité du Centre Aquatique Olympique, il est au service du projet de territoire et contribue à l'amélioration du cadre de vie des usagers et habitants.

Les principales orientations consistent à :

- Garantir la qualité de vie et d'usage au quotidien en conditionnant la production conjointe de bureaux et de logement à une offre de commerces, de services et d'équipements (groupe scolaire, crèche, CAO) appuyés sur les besoins du quartier et du territoire.
- Renforcer l'accessibilité, créer des espaces publics de qualité en créant notamment des franchissements pour relier le site au Stade de France et au quartier du Landy
- Créer un espace public intérieur apaisé en appliquant un principe de forme urbaine « écran » permettant de protéger les logements des pollutions liées à la circulation automobile
- Renforcer la végétalisation du site en accueillant un espace vert central densément planté qui s'inscrira dans la trame verte territoriale
- Assurer une inscription des constructions harmonieuse en adaptant la morphologie à son contexte urbain permettant de créer un cœur de quartier préservé des nuisances liées aux autoroutes
- Préfigurer la métropole post-carbone en recherchant une exemplarité énergétique du quartier (priorité aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics, etc.)



OAP - Plaine Saulnier

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS
- Franchissement piéton et cycle
- Franchissement potentiel à terme
- Mail public piéton planté

PROGRAMMATION
- Logement
- A dominante de logement, intégrant une forte végétalisation
- Bureau et activité économique
- Groupe scolaire
- Centre Aquatique Olympique et pôle sportif (en phase héritage)
- RDC actif (commerce ou service)
- Station de métro ligne 13 potentielle

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION
- Voie structurante circulée
- Voie structurante non-circulée (sauf secours)
- Voie secondaire circulée
- Venelle piétonne
- Place ou parvis
- Carrefour à requalifier
- Boulevard urbain
- Parc public d'1 Ha minimum
- Coeur d'ilôt végétalisé majoritairement de pleine terre
- Césure végétale (15m de large minimum)
- Marge de recul paysagère
- Filtre végétal anti-pollution à créer

MORPHOLOGIE
- Transparence visuelle au rez-de-chaussée
- Césure architecturale
- Front bâti à structurer
- Protection contre les nuisances sonores

MEMOIRE INDUSTRIELLE
- Eléments de façade à conserver
- Objet industriel sculptural

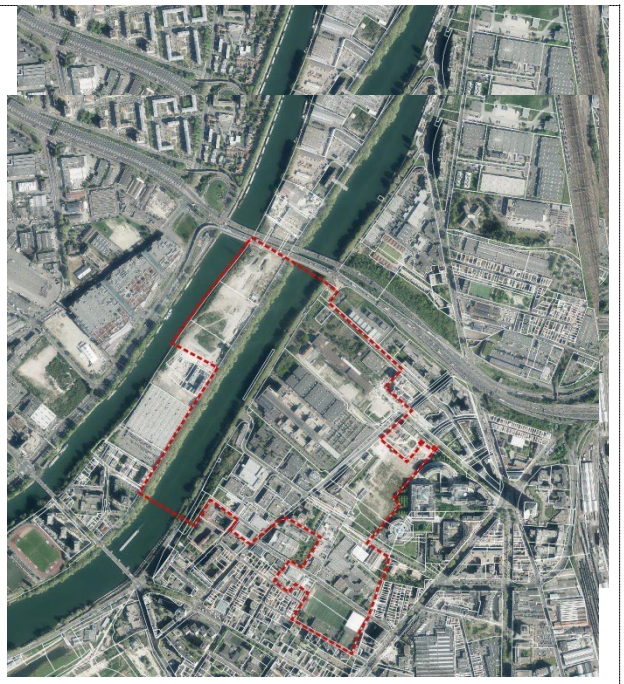
ELEMENTS DE CONTEXTE
- Végétation existante à préserver
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Périmètre de l'OAP

0 25 50 100

Figure 43. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.6.3 L'Ile-Saint-Denis, Saint Denis, Saint Ouen-sur-Seine, Village Olympique et Paralympique

a. Le contexte



Cette OAP concerne le site du futur Village Olympique et Paralympique, à cheval sur trois communes et appuyé sur deux projets déjà engagés : la Zac de l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis et le projet Universeine à Saint-Denis.

Situé à proximité du futur « hub métropolitain » de Saint-Denis Pleyel et de quartiers d'habitat collectif en cours de rénovation, le site représente un espace-clef du renouvellement urbain en cours à Plaine Commune.

Le projet du Village Olympique et Paralympique est conçu comme un quartier « réversible » : les installations de constructions établies pour l'accueil des Jeux muteront à l'issue de l'événement en un quartier pérenne et accueillant une diversité de fonctions et de services. En prévoyant la construction de plus de 2 000 logements dont environ un quart de locatif social, ce secteur représente un site majeur du renforcement territorial de l'offre de logement. Le projet permettra la résilience écologique en permettant la création de nouveaux espaces végétalisés, la dépollution des sols et la mise en œuvre de mesures adaptatives liées à la proximité de l'A86.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement vise à promouvoir l'exemplarité du quartier en termes de développement durable, appuyée à la fois sur la réversibilité des installations, la réponse aux besoins des habitants du territoire, et des exigences importantes quant aux performances environnementales des constructions et la création d'espaces paysagers et végétalisés.

Les principales orientations consistent à :

- Produire une offre diversifiée de logement répondant aux besoins présents et futurs en termes d'habitat. S'appuyer sur la diversité sociale et générationnelle.
- Accompagner la production de logement par une programmation de services, de bureaux, de commerces et d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants et usagers.
- Limiter l'impact des infrastructures existantes sur le confort et la santé des populations par la création d'un mur anti-bruit et l'adaptation de la programmation.
- Créer une trame d'espaces publics, support d'une mobilité durable et inclusive, permettant d'intensifier les continuités urbaines et de développer la place des mobilités durables
- Renforcer la trame verte et bleue en s'appuyant sur la présence de la Seine. Développer la végétalisation et les qualités écologiques du site et des constructions.

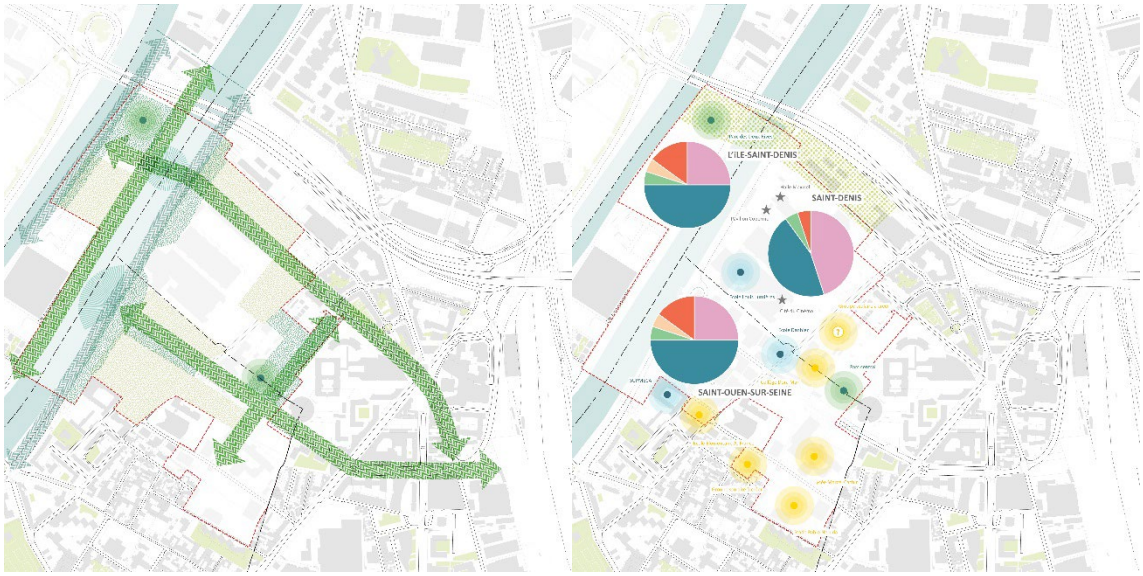


INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS

- Ecran anti-bruit de l'A86 - localisation indicative
- Enfouissement/ Démantelement des lignes éléctriques
- Ré-aménagement de l'échangeur de l'A86, secteur Pleyel
- Création d'une passerelle reliant l'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Liaison autoroutière
- Principales voies partagés ou boulevards urbains
- Principales liaisons à destination des modes actifs
- Passerelle à destination des modes actifs et des transports collectifs



ESPACES PUBLICS ET VEGETALISATION

- Vue remarquable à préserver et valoriser
- Principe de localisation de parc public
- Principaux espaces publics végétalisés
- Continuité écologique et paysagère
- Aménagement écologique des berges de Seine
- Principe de végétalisation des coeurs d'îlot privés

PROGRAMMATION

DISTRIBUTION PROGRAMMATIQUE PAR COMMUNE

- Logements familiaux
- Logements spécifiques
- Bureaux et activités tertiaires
- Hôtel et hébergement touristique
- Commerces, activités de services, équipements collectifs en rez-de-chaussée

Figure 44. Extraits des schémas de l'OAP

3.2.7 Les OAP en faveur du renouvellement urbain et de la mixité

3.2.7.1 Pierrefitte-sur-Seine, Allende-Lénine-Guéroux

a. Le contexte

Le secteur est situé dans le centre-ville de Pierrefitte. Il est caractérisé par une certaine mixité, bien que l'offre commerciale soit actuellement en déprise. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, grâce à la présence de la ligne T1 du tramway et la proximité de la gare RER. En raison de sa proximité avec l'hôtel de ville, le secteur concentre plusieurs équipements publics et espaces publics structurants. Les cheminements piétons permettent d'assurer l'accessibilité aux résidences implantées au centre du secteur et aux services publics existants.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la restructuration et à l'amélioration l'axe routier et urbain important que représente la RN1, au développement du végétal en ville, à la desserte piétonne du quartier et au renforcement de l'offre de logement et d'accès aux services médicaux dans un quartier mixte et paysagé.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un quartier mixte, habité, équipé et accessible par la construction de logement collectif, d'un centre médical de santé et d'une résidence associée, d'espaces dédiés aux activités, aux commerces et aux services.
- Permettre la mise en œuvre de ces différents projets tout en définissant un cadre cohérent et d'ensemble ;
- Pérenniser les cheminements existants essentiels pour l'accessibilité des résidences et des équipements existants et programmés ;
- Garantir la mixité fonctionnelle à l'échelle du secteur ;
- Assurer la préservation des espaces verts et des espaces publics végétalisés nécessaires à l'aération du secteur.

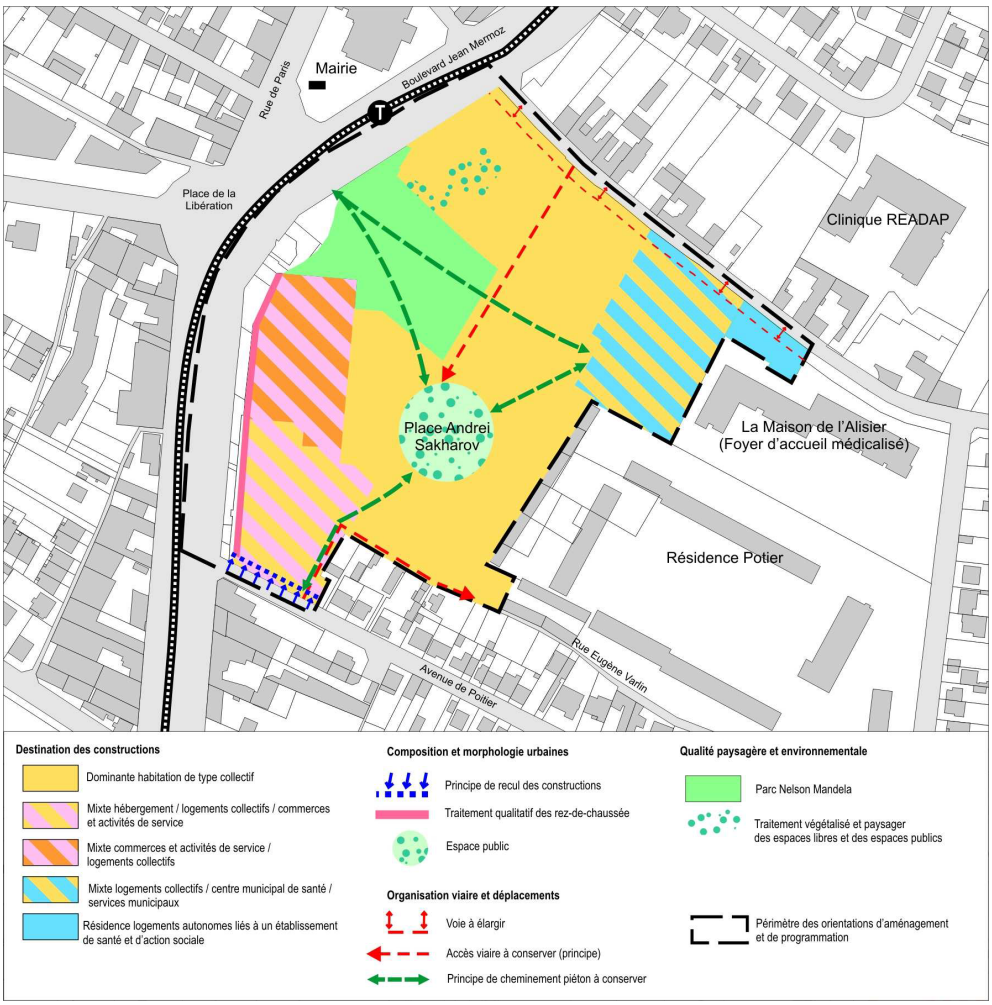


Figure 45. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.2 Pierrefitte-sur-Seine, Vallès



a. Le contexte

Le secteur Jules Vallès est un site à dominante d'activités économiques, aujourd'hui partiellement en friche, situé à proximité du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine mais au Sud de la Grande Ceinture, de part et d'autre de la rue Jules Vallès. Il comprend également quelques constructions à usage d'habitat individuel.

Il est délimité par les infrastructures ferroviaires (T11, RER D, T5) et la rue Pierre de Geyter. Des travaux importants portant sur les infrastructures de transports collectifs et le maillage viaire ont été récemment réalisés, renforçant l'accessibilité du site. Le secteur recevra par ailleurs de nouveaux équipements scolaires et sportifs. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de logement en prévoyant la construction d'environ 500 logements dont 1/4 de locatif social.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la production de logement, au développement du végétal en ville, au renforcement de la proportion d'équipements éducatifs et sportifs, de la diversité économique à proximité des gares et de la mise en réseau des centralités du territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Garantir et renforcer le bien-être et la qualité de vie des habitants et usagers en construisant une nouvelle piscine et un équipement scolaire.
- Développer une nouvelle offre de logement, essentiellement sous forme d'habitat collectif
- Renforcer la mixité fonctionnelle, notamment des équipements, des commerces et des services de proximité, ainsi que l'implantation d'activités économiques et artisanales
- Poursuivre la structuration d'un front bâti le long de la N1 ;
- Requalifier et végétaliser les cœurs d'ilots et les espaces publics
- Renforcer la desserte interne du secteur.

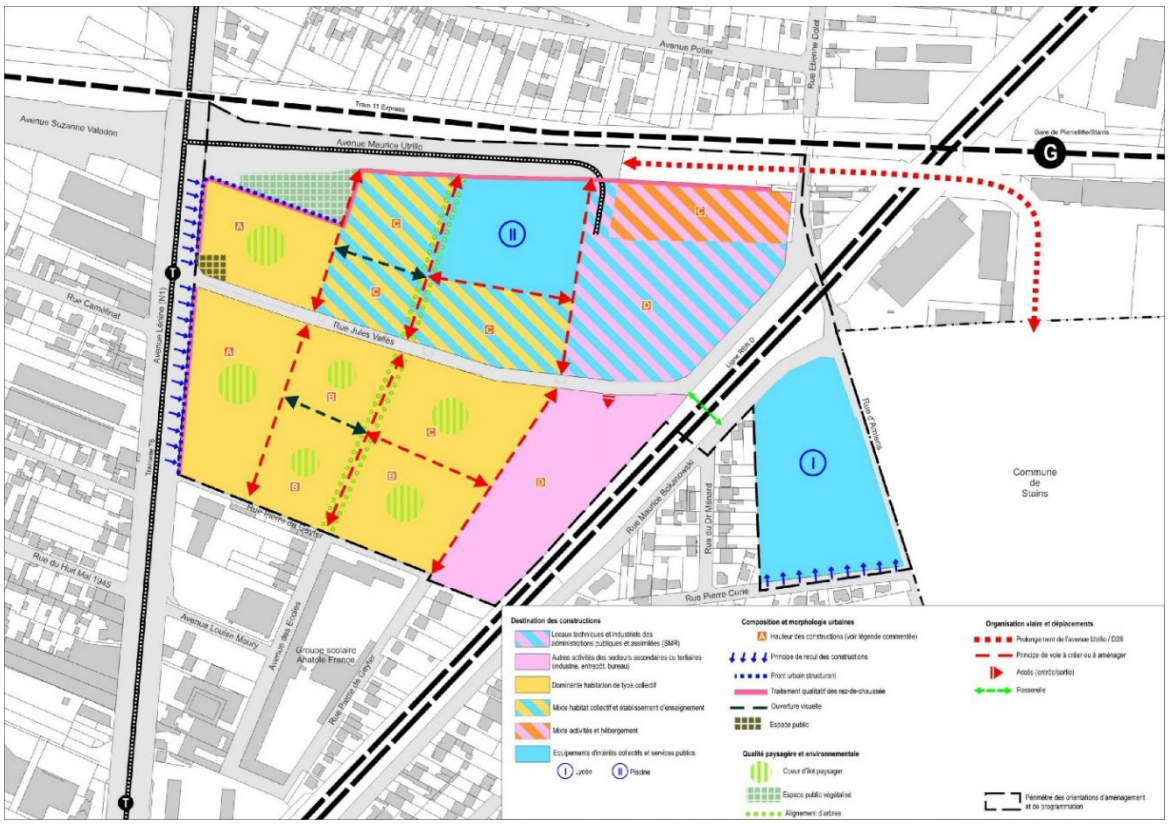


Figure 46. Extrait du schéma de l'OAP

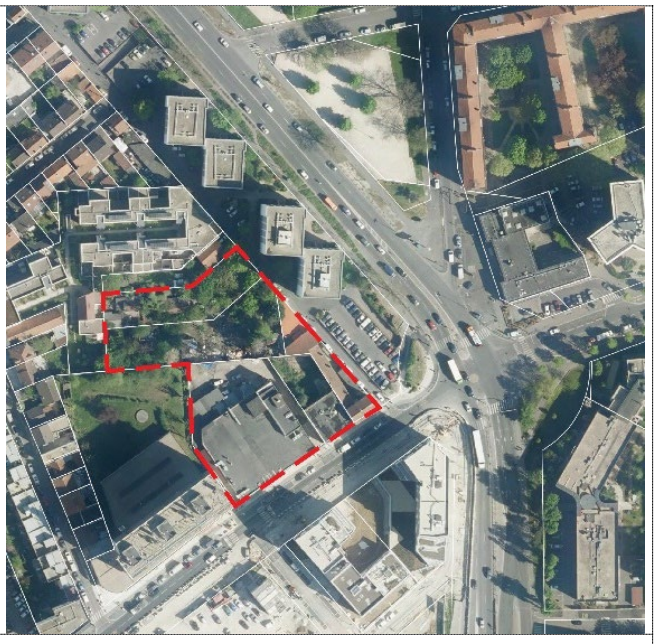
3.2.7.3 Saint-Denis, Strasbourg Saint-Rémy

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site situé dans la commune de Saint-Denis. Il accueille quelques petits commerces en front de rue et est caractérisé par la présence d'habitat en voie de dégradation.

Ce secteur constitue un site stratégique pour le développement du territoire puisqu'il s'inscrit dans la continuité du projet de renouvellement urbain de la cité Saint-Rémy Nord, de l'autre côté de la rue de Strasbourg.

Ce site s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant plus d'une centaine de logement dont un quart de locatif social.



b. Les orientations

Cette OAP participe aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne et de résorption de l'habitat insalubre sur le territoire. L'objectif de l'OAP est de garantir à chacun des conditions d'habitat satisfaisantes tout en maintenant la mixité fonctionnelle et la diversité urbaine et morphologique qui caractérise ce quartier. La mutation d'ensemble du secteur suivra les orientations suivantes :

- Promouvoir une offre diversifiée de logement afin de répondre aux besoins locaux d'habitat et en s'appuyant sur la mixité sociale et la diversité urbaine.
- Renforcer l'offre commerciale de proximité grâce à un front urbain animé sur la rue de Strasbourg
- Assurer une inscription architecturale harmonieuse grâce à un épannelage des constructions et des percées visuelles, dans le but de créer un dialogue urbain, paysager et architectural entre le cœur d'îlot et la rue de Strasbourg
- Renforcer la végétalisation en cœur d'îlot en valorisant les atouts paysagers du site, pour offrir des conditions d'habitat agréables

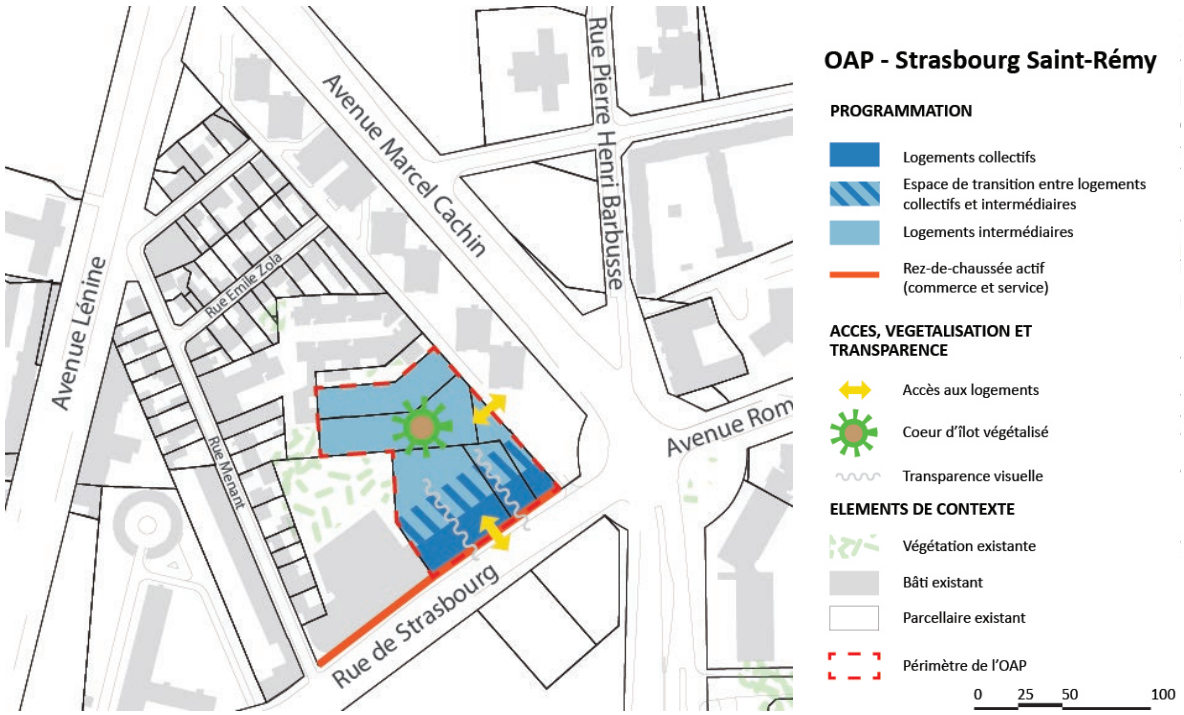


Figure 47. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.4 Saint-Denis, Porte de la Chapelle

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de la Porte de la Chapelle au sud de Saint-Denis et limitrophe à la capitale parisienne.

La Porte de la Chapelle est un carrefour majeur de circulation routière et ferroviaire du Nord parisien et du Sud de la Plaine. Le secteur d'OAP est situé dans une enclave entre de grandes emprises ferroviaires et des friches urbaines et industrielles. Une attention particulière est portée à l'adaptation aux pollutions causées par la proximité des axes autoroutiers.

L'enjeu est le désenclavement de ce site appuyé sur un nouveau maillage viaire facilitant les déplacements, le stationnement, les livraisons et encourageants les mobilités actives.

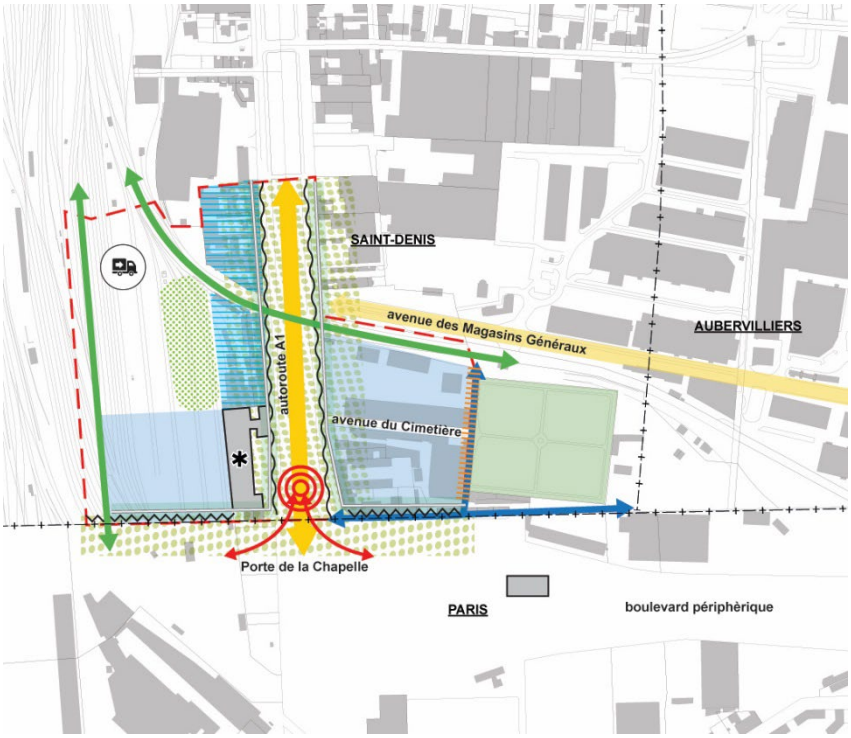


b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement de la Porte de la Chapelle consiste à désenclaver et de rénover le site pour une meilleure insertion dans son environnement. L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale afin de créer un quartier faisant le lien entre Plaine Commune et Paris. Le réaménagement du site s'inscrit dans les objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et la résorption des nuisances causées par les grandes infrastructures routières et ferroviaires.

Les principales orientations consistent à :

- Répondre aux besoins de production de logement et garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous en résorbant notamment l'habitat indigne le long de l'autoroute A1
- Protéger les populations des pollutions et garantir la qualité d'usage au quotidien des espaces à proximité des axes de circulation en adaptant la programmation et la morphologie à la proximité des sources d'émissions de pollutions sonores et/ou atmosphériques.
- Améliorer la trame d'espace public : requalifier et apaiser les axes majeurs en réduisant les nuisances, aménager un espace central public animé pour former une entrée de ville qualitative, renforcer les liaisons avec Paris et les grands projets voisins tels que les EMGP et le Campus Condorcet
- Renforcer la végétalisation et les continuités écologiques : favoriser des continuités écologiques aux abords des infrastructures et créer de nouveaux espaces verts et paysagers
- Développer un pôle d'activité économique mixte : aménager un pôle tertiaire mixte accueillant des commerces et des services en rez-de-chaussée, encourager l'implantation d'activité de logistique urbaine en lien avec le FRET



OAP - Porte de la Chapelle

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Requalification et végétalisation des axes majeurs
- Restructuration de l'échangeur et amélioration des flux au niveau de la Porte de la Chapelle
- Renforcement des liaisons avec Paris
- Créer des cheminements à destination des modes actifs

PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Développement d'une plateforme de logistique urbaine en lien avec le FRET ferroviaire
- Programmation tertiaire mixte, rez-de-chaussée dédiés au commerce et aux services
- Résorption de l'habitat insalubre
- Filtre végétal à créer
- Protéger les constructions des sources de pollution

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Renforcement des continuités écologiques
- Aménagement d'un espace vert paysager
- Traitement des interfaces
- Mise en valeur de la frange avec le cimetière parisien
- Réduction des nuisances sonores
- Préservation du patrimoine bâti industriel (docks des alcools)
- Bâti existant conservé

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Bâti existant
- Parcellaire existant
- Cimetière parisien planté
- Voie destinée à devenir publique

Figure 48. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.5 Saint-Ouen-sur-Seine, Ampère

a. Le contexte



Le secteur Ampère se situe dans le centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine à proximité de l'Hôtel de Ville et des transports en commun, notamment la ligne 13 du métro et prochainement la ligne 14. Cet îlot s'insère dans un tissu urbain relativement dense et en mutation, entre la ZAC des Docks au nord-est et le site de renouvellement urbain « Cordon/La Motte/ Taupin » à l'est.

Le secteur accueillera un ilot de logement et un nouvel équipement scolaire public. Il permettra de renforcer l'offre de logement en prévoyant la construction d'une centaine de logement, la proportion d'équipement public tout en améliorant la qualité des espaces publics et de la végétalisation.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à répondre aux besoins du territoire en termes de logement et d'équipement. Il améliorera par ailleurs le maillage viaire et la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Produire une offre diversifiée de logement adaptée aux besoins locaux
- Promouvoir la mixité fonctionnelle en respectant la morphologie du tissu existant
- Faciliter les connexions internes et externes de l'îlot en renforçant la desserte de l'ilot
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par un cœur d'ilot végétalisé, perceptible depuis l'espace public.

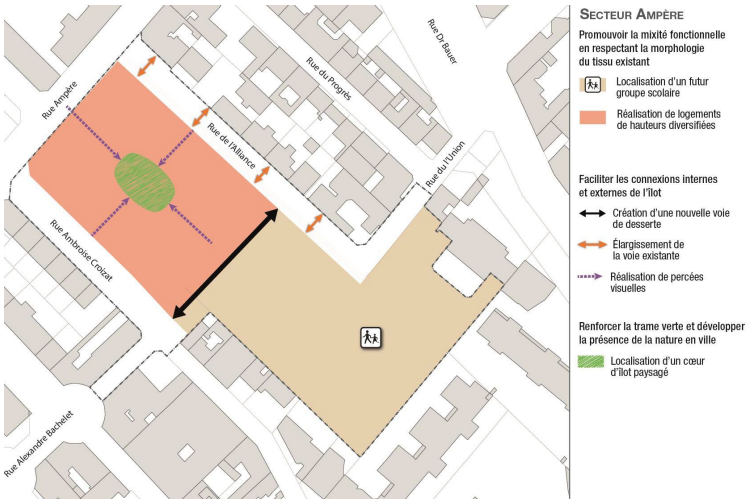


Figure 49. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.6 Saint Ouen-sur-Seine, Casses

a. Le contexte

Le secteur Casses est situé au sud du territoire, le long du boulevard périphérique. Il est caractérisé par une mixité importante. Ce secteur réunit des constructions à usage d'habitation (logements individuels et collectifs), des commerces de proximité et des activités économiques variées. Le tissu urbain est par ailleurs très hétérogène, composé de construction allant du R+1 au R+5.

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie de près de 1 900 m² et accueille aujourd'hui des activités économiques en lien avec le Territoire de la Culture et de la Création. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ 80 logements. Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'adaptation aux pollutions causées par la proximité des axes autoroutiers.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à l'adaptation du territoire aux pollutions générées par les infrastructures, au développement économique le long du périphérique parisien, au renforcement de l'offre de logement sur le territoire et de la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Promouvoir la mixité fonctionnelle en développant une programmation alliant dimensions tertiaires et résidentielles.
- Préserver les constructions nouvelles, et l'habitat en particulier, des nuisances générées par les infrastructures en adaptant la morphologie et la distribution des programmes
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création d'un espace vert conséquent.



Figure 50. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.7 Saint Ouen-sur-Seine, Ex-Valeo

a. Le contexte

Le secteur Ex-Valéo est situé sur une friche industrielle d'environ 5 000 mètres carrés. Il est délimité par la rue des Rosiers au sud-ouest, le passage Marie au sud-est et les voies ferrées du chemin de fer des Docks au nord.

Ce tissu est marqué d'une grande hétérogénéité. L'encadrement des morphologies permettra de préserver la diversité architecturale du secteur tout en conciliant les qualités spécifiques aux différents types de tissus urbains. Ce secteur s'inscrit dans l'effort de renforcement territorial de l'offre de logement en prévoyant la construction d'environ 230 logements.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la préservation des qualités des tissus existants, à la végétalisation du quartier et la production de logement.

Les principales orientations consistent à :

- Adapter la morphologie de l'opération aux caractéristiques des tissus environnants
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création d'espace végétalisé
- Renforcer l'offre de logement en accueillant un programme à dominante résidentielle

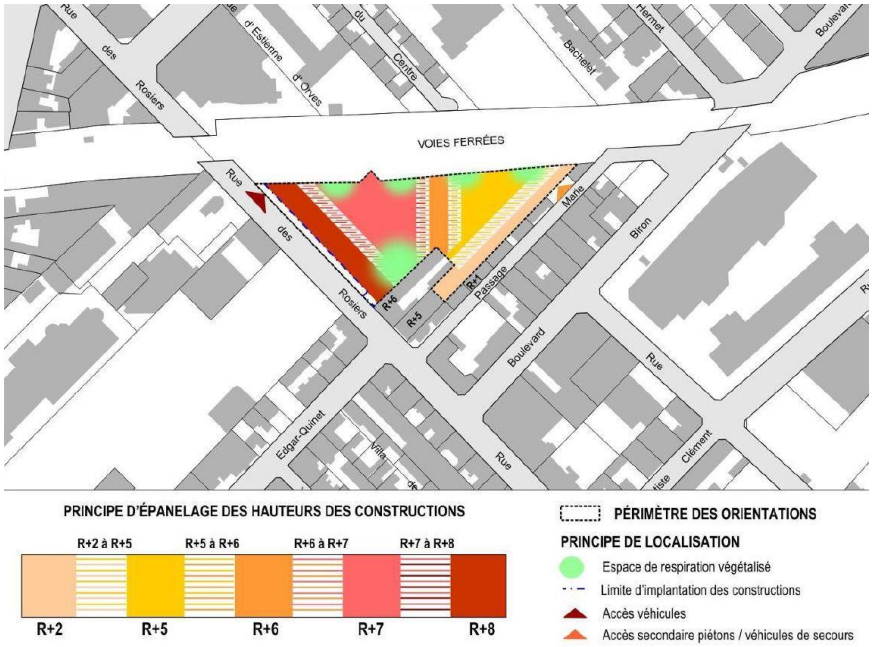


Figure 51. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.8 Saint Ouen-sur-Seine, Ex-Wonder



a. Le contexte

Le secteur Ex-Wonder est situé sur un site stratégique en bordure du marché aux Puces, dans le périmètre formé par les rues des Rosiers à l'ouest, Marie Curie au nord et Biron au sud.

Il représente près de 2,3 hectares et est aujourd'hui encore occupé par quelques constructions d'entreposage, autres locaux d'activités et de bureaux.

Le secteur accueillera un programme mixte à dominante résidentielle. Il prévoit la construction d'environ 500 logements et il comprendra notamment des locaux d'activités et de commerces en continuité avec ceux du marché aux puces voisin. Ces locaux pourront comprendre des cafés et restaurants, des ateliers et commerces, des locaux de stockage ou encore de l'hôtellerie et des bureaux. Un équipement pour la petite enfance sera créé pour répondre aux besoins générés par la construction de logements.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la préservation des tissus mixtes, à renforcer le maillage viaire, et au renforcement de la végétalisation et des qualités écologiques du quartier. Il permettra de garantir des conditions d'habitat satisfaisante dans un secteur accessible et paysagé.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un quartier mixte et appuyé sur les besoins de l'existant
- Créer un maillage viaire, largement végétalisé, à destination des modes actifs
- Garantir la bonne insertion du projet dans son environnement par la maitrise des hauteurs et des densités

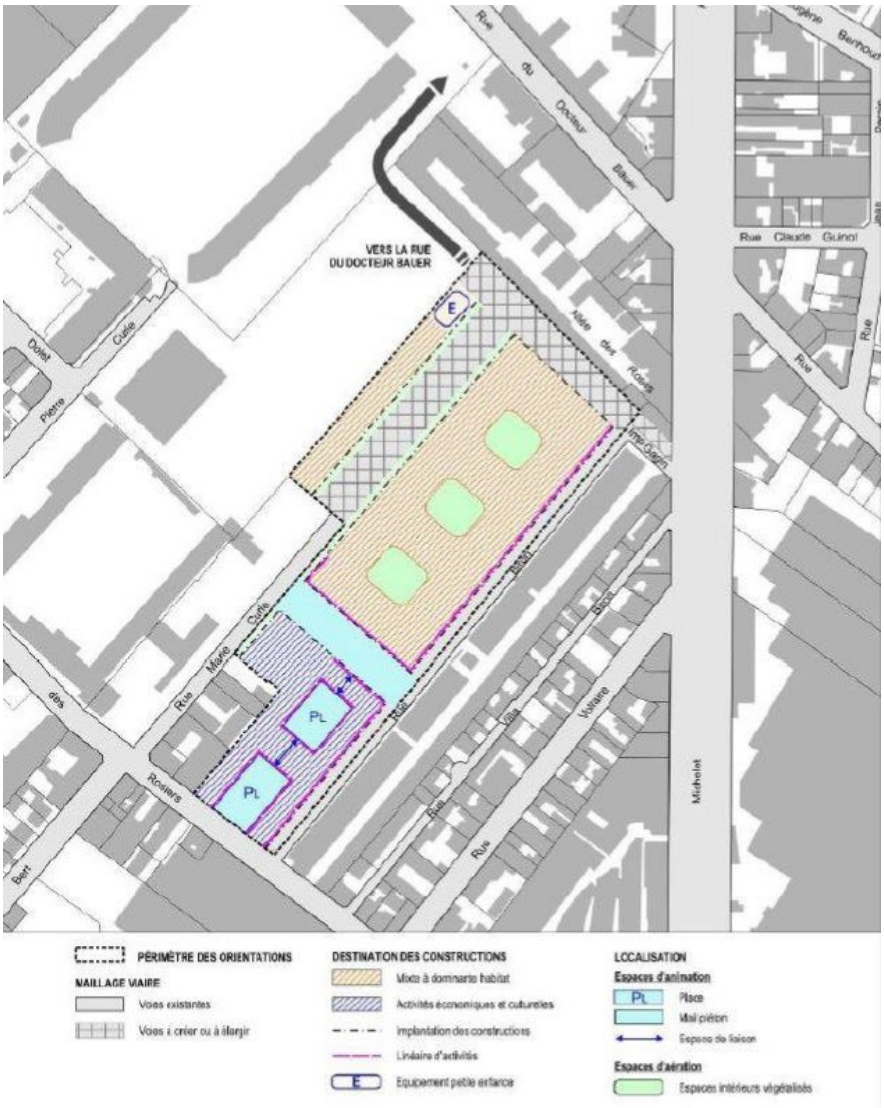


Figure 52. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.9 Saint Ouen-sur-Seine, Palaric



a. Le contexte

Ce secteur se trouve en limite sud du cimetière Parisien de Saint-Ouen, dans un quartier caractérisé par une forte mixité fonctionnelle regroupant des zones d'habitation (individuelle et collective), un équipement sportif et des activités économiques. La morphologie du tissu urbain existant est caractérisée par une certaine qualité architecturale et regroupe différentes constructions de faible et de moyenne hauteur (des pavillons en R+1/R+2, de logements collectifs en R+3 et de locaux d'activités en R+3).

L'objectif est d'assurer la bonne intégration de la future opération de logement, notamment par une maîtrise des hauteurs maximales. Ce site contribue à l'effort de renforcement de l'offre résidentielle sur le territoire en prévoyant la construction d'environ 250 logements.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à au renforcement de l'offre de logement, la préservation des qualités des tissus existants, au renforcement du maillage viaire et enfin à la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Créer un programme de logement en respect des spécificités morphologiques et architecturales du tissu urbain dans lequel il s'insère
- Faciliter la liaison de l'îlot à son environnement
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville



Figure 53. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.10 Saint Ouen-sur-Seine, Porte de Saint Ouen

a. Le contexte



Le secteur de Porte de Saint-Ouen se situe aux abords de Paris, le long de l'avenue Gabriel Péri. Le tissu urbain se caractérise par une forte diversité bâtie et mixité fonctionnelle. Les constructions sont marquées par une très grande hétérogénéité de qualité et d'état. Il cumule actuellement plusieurs dysfonctionnements : un site peu mis en valeur, des immeubles dégradés, des conditions de circulation difficiles et la prédominance de la voiture, les difficultés de circulation. L'aménagement de ce secteur sera marqué par une prise en compte renforcée des pollutions liées à la proximité du périphérique parisien.

Il permettra également la construction d'environ 280 logements.

Le secteur de la Porte de Paris est concerné par un projet qui permettra la restructuration de l'entrée de la ville et d'en conforter l'image.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la requalification de l'entrée de ville et la revalorisation du paysage urbain, l'amélioration des conditions de vie au quotidien par la rénovation de l'habitat, le renforcement de la place des modes actifs et la végétalisation du quartier.

Les principales orientations consistent à :

- Requalifier l'entrée de ville et revaloriser le paysage urbain ;
- Encourager la mixité ; Revitaliser le quartier à dominante résidentielle dans le respect de la morphologie du tissu traditionnel audonien et conforter la vocation économique des espaces situés en bordure du boulevard périphérique parisien.
- Renforcer la trame verte et développer la présence de la nature en ville par la création de cœur d'ilots végétalisés.
- Développer la présence des modes actifs en créant des traversées piétonnes en cœur d'ilot.



Figure 54. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.11 Stains, Stalingrad

a. Le contexte

Cette OAP concerne les terrains situés aux abords de l'avenue de Stalingrad (RD29) à Stains, entre la rue Sabran de Pontévès et l'avenue Louis Bordes.

Ce secteur constitue un site important pour la contribution communale à l'effort de construction en prévoyant la création d'environ 200 logements.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain de faible densité, hétérogène et dégradé ou en voie de dégradation. Le renouvellement du secteur s'appuie sur la mutation prochaine des activités économiques.



b. Les orientations

Conformément au PADD, l'OAP vise à définir un cadre cohérent et global pour les futures mutations urbaines, particulièrement pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre et garantir des conditions de vie satisfaisantes pour chacun ;

Les principales orientations consistent à :

- Encadrer la morphologie et le gabarit afin de constituer un front urbain structurant le long de l'avenue Stalingrad
- Développer la végétalisation des cœurs d'ilots et d'espace paysagers privés ou publics et renforcer leur perception depuis l'espace public.
- Encourager la mixité fonctionnelle et sociale et renforcer la proportion d'équipement

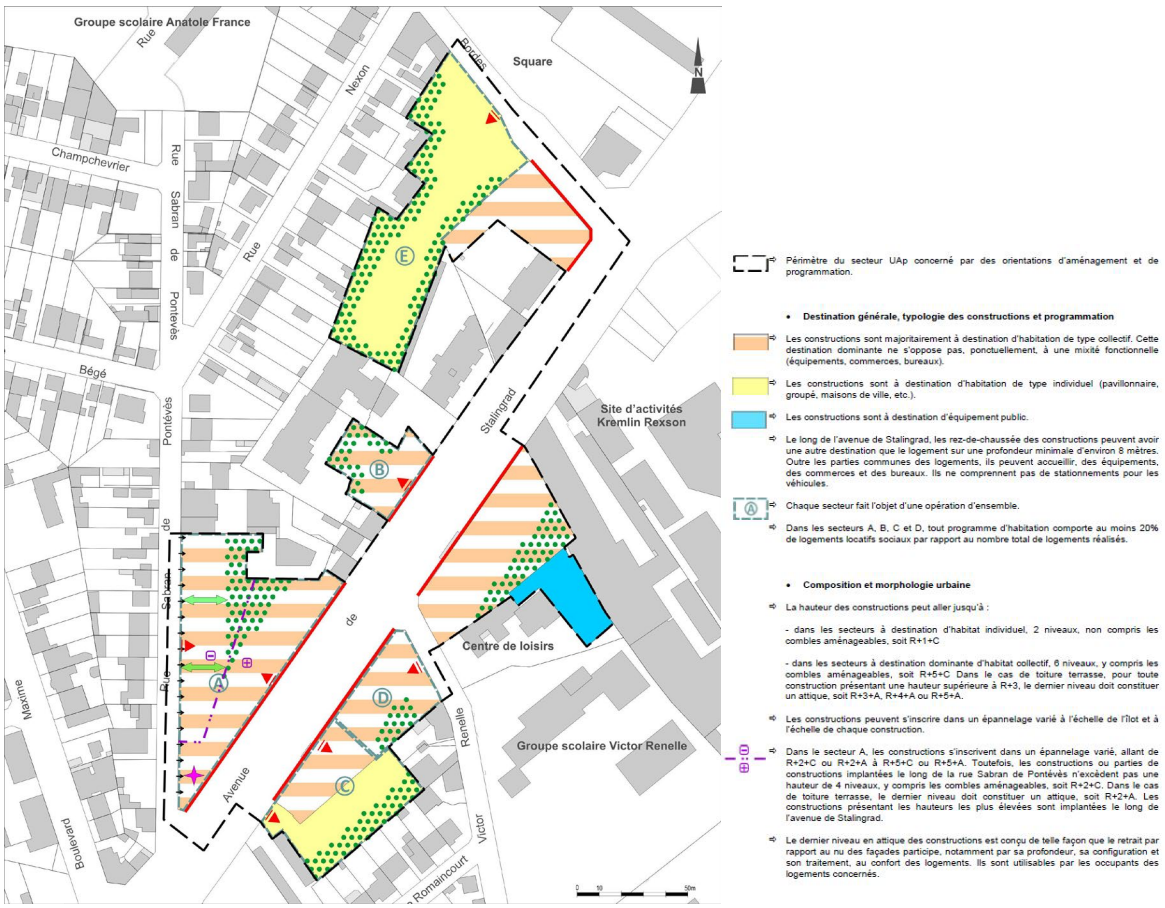
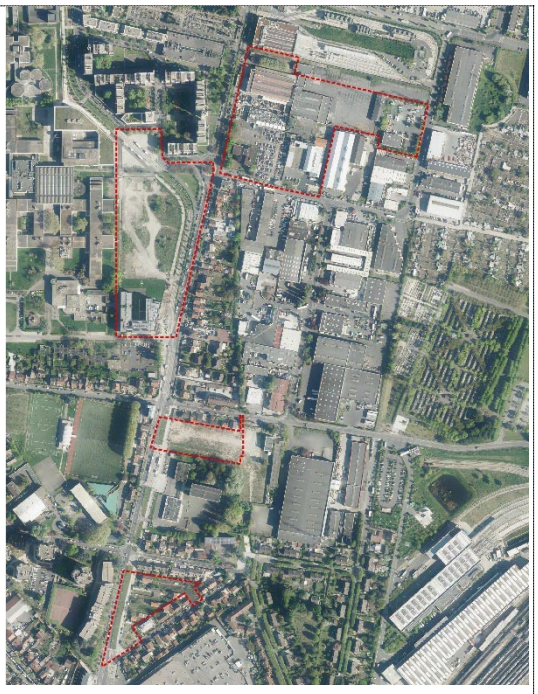


Figure 55. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.7.12 Villetaneuse, Avenue de la Division Leclerc



a. Le contexte

L'avenue de la Division Leclerc est la principale artère nord-sud qui traverse la ville, elle en est une entrée majeure ainsi qu'un de ses axes les plus structurants. Avec l'arrivée du tramway, l'avenue est devenue un axe multimodal.

L'enjeu consiste à contribuer au projet global de réaménagement de l'avenue en saisissant les opportunités foncières pour mener des opérations de renouvellement urbain proches des stations de tramway.

Les orientations d'aménagement concernent quatre espaces répartis le long de l'avenue de la Division Leclerc : les franges de la ZAE, les franges de l'université, les secteurs Jean Vilar Nord et Wallon/Gigot.

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ces différents secteurs visent des objectifs communs :

- L'intensification de l'offre de logements et la diversification des typologies bâties ; (environ 500 logements étudiants et 280 logements familiaux)
- La constitution d'un front urbain perméable et séquencé
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle autour des stations afin de conforter leur rôle de micro-polarité.

b. Les orientations générales

L'avenue de la Division Leclerc est concernée par une opération globale de restructuration de ses abords. Le renouvellement et le développement urbains doivent être l'occasion de redonner de l'urbanité à cet axe nord sud par une recomposition et une réorganisation du bâti et de l'espace public, ainsi que le développement de polarités à proximité des stations du tramway, notamment aux abords de la place François Mitterrand.

Les franges de l'université et de la ZAE, faisant l'objet d'une requalification, sont identifiées comme secteurs de diversification avec extension de l'habitat.

Concernant les déplacements et les circulations douces, il s'agit de prévoir :

- Un cheminement en mode doux le long du tracé du tramway ;
- Une liaison entre l'avenue de la Division Leclerc et Montmagny traversant l'emprise sud de l'université.

c. Les orientations sur les franges de la ZAE



Ce secteur, d'une superficie de 1,5 hectare environ, se situe à l'angle de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Raymond Brosse, en frange de la Zone d'Activités Economiques du Château. A l'interface d'espaces économiques, résidentiels et universitaires, c'est un lieu d'articulation et au développement d'une mixité fonctionnelle.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- Le long de l'avenue de la Division Leclerc, la programmation sera mixte à dominante résidentielle. Les commerces et les activités seront localisés en rez-de-chaussée afin d'animer la rue.
- Dans la partie est du secteur, l'implantation de constructions à destination d'activités devra être compatible avec la présence proche des habitations. Les activités pouvant causées des nuisances pour le voisinage devront être mises à distance par un retrait paysager.
- Le front urbain permettra de structurer la voie et d'ouvrir ponctuellement des vues sur l'intérieur de l'ilot.

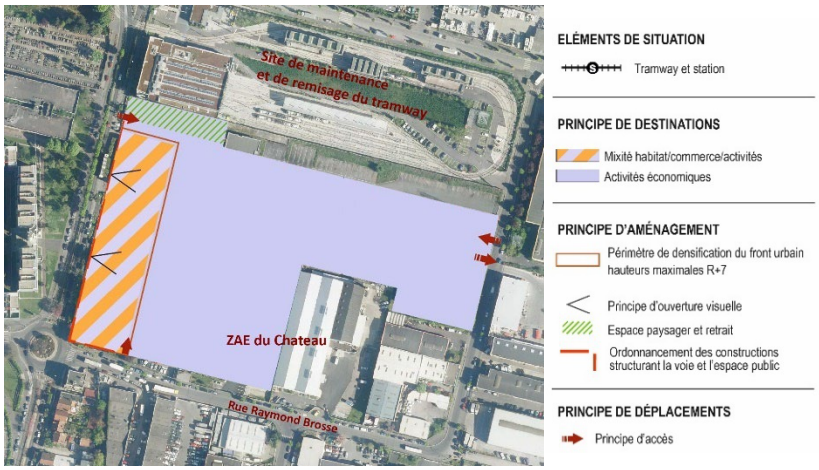


Figure 56. Extrait du schéma de l'OAP

d. Les orientations sur les franges de l'Université



Ce secteur, d'une superficie de 3 hectares environ, se situe en frange est des bâtiments de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda. Dans sa partie sud, une résidence étudiante est en cours de construction.

Son positionnement stratégique, à proximité du centre-ville et de la Zone d'Activités Economiques du Château et sa disponibilité foncière, font de ce secteur un lieu privilégié du développement de l'université, notamment pour répondre aux besoins en logement de la population étudiante, et d'une meilleure intégration de cette dernière dans le cœur de ville.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- S'adapter aux besoins locaux en termes d'habitat en construisant du logement pour les étudiants
- Animer la rue par des rez-de-chaussée actifs sur la place François Mitterrand
- Renforcer les porosités et les continuités en séquençant le front urbain par des ouvertures visuelles vers l'université ;
- Renforcer le maillage viaire par la création d'une voie nouvelle entre l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Jean-Baptiste Clément ;
- Garantir la qualité de vie en constituant une aération paysagère des fonds de terrain à destination de loisirs ou de sports en plein air.

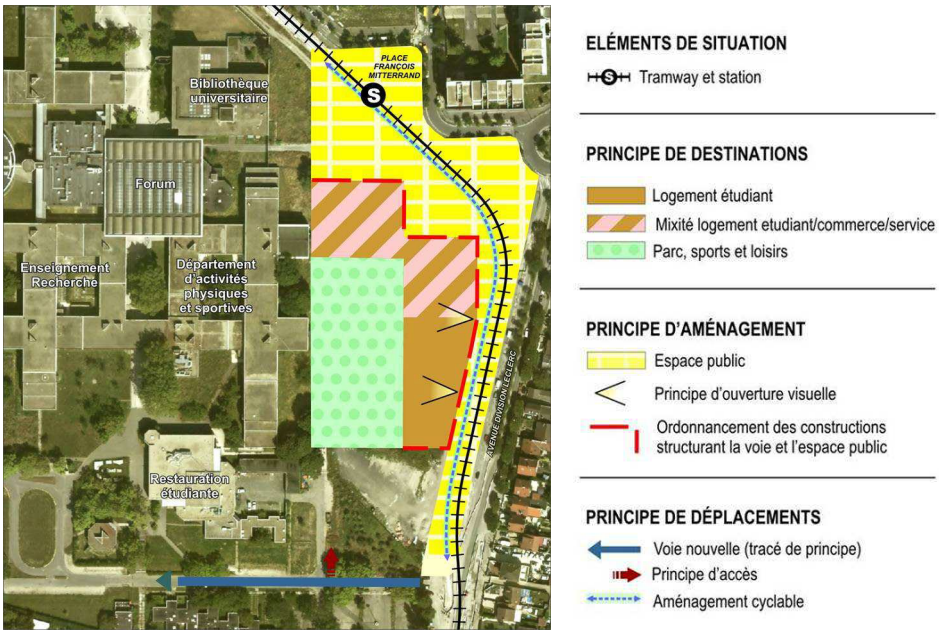


Figure 57. Extrait du schéma de l'OAP

e. *Les orientations sur le secteur Jean Vilar Nord*



Ce secteur se situe aux abords de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Marcel Sembat, ainsi que de la station de tramway Jean Vilar. Il est ceint par le collège Jean Vilar, la Zone d'Activités Economiques du Château et une bande d'habitat pavillonnaire le long de la rue Marcel Sembat. Son utilisation actuelle (un terrain libre et un terrain destiné au stockage des matériaux) n'est plus adaptée au nouveau contexte de l'avenue de la Division Leclerc**.** Les principales orientations pour le secteur sont :

- Renforcer l'offre d'habitat collectif ;
- Restructurer le front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et effectuer un retrait paysager des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire
- Implanter un équipement communal, en rez-de-chaussée, sur l'avenue de la Division Leclerc ;
- Contenir la desserte automobile de l'îlot à la rue Marcel Sembat.

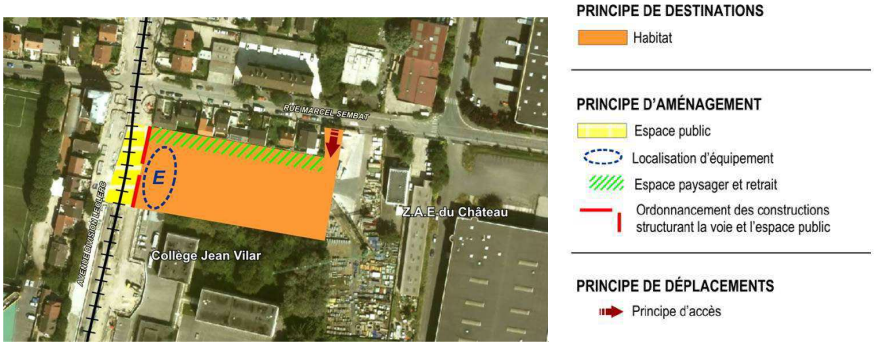


Figure 58. Extrait du schéma de l'OAP

f. Les orientations sur le secteur Gigot-Wallon



Ce secteur constitue un triangle dans l'emprise de l'îlot délimité par l'avenue de la Division Leclerc, la rue Henri Wallon et l'allée Prosper Gigot. L'îlot est occupé par des constructions à dominante habitat individuel. Il est situé entre les stations de tramway Jean Vilar et César. Les travaux de réalisation du tramway et d'aménagement des espaces publics attenants ont causé la démolition de la quasi-totalité des constructions antérieurement implantées sur le site.

Les principales orientations pour le secteur sont :

- Renforcer l'offre d'habitat collectif ;
- Préserver le cœur d'îlot vert et paysager ;
- Constituer un front bâti le long de l'avenue de la Division Leclerc et le retrait paysage des constructions à proximité de l'habitat pavillonnaire ;
- Créer des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot paysager ;
- Contenir la desserte automobile du site, uniquement à l'allée Prosper Gigot.

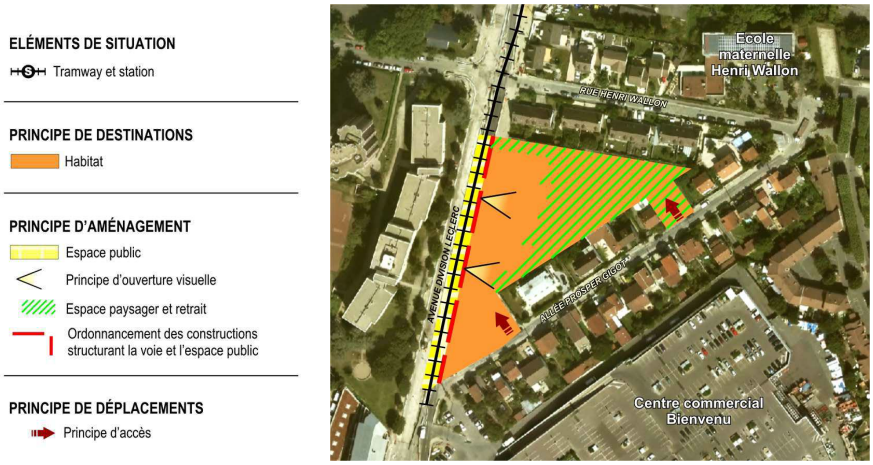


Figure 59. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8 Les OAP en faveur de la redynamisation des centralités urbaines

3.2.8.1 L'Ile-Saint-Denis, Ilot centre-ville

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'habitat et d'entrepôt dans la commune de L'Île-Saint-Denis. L'îlot centre-ville du secteur Jaurès constitue une opportunité pour la recomposition du quartier. Concentrant plusieurs atouts, notamment par sa localisation en centre-ville et la proximité de la Seine, la mutation de l'ensemble de l'îlot s'inscrit dans une logique globale de renforcement des centralités sur le territoire.



b. Les orientations

Conformément au PADD, l'îlot du secteur Jaurès constitue un site stratégique pour l'affirmation des objectifs liés à la production de logement et à l'accès à des conditions satisfaisants d'habitat pour tous, l'écologie, au bien-être, l'accessibilité et à la diversité économique. Il vise à améliorer la qualité de vie des habitants et usagers à travers des orientations globales :

- Développer un programme mixte composé d'activités et d'habitat afin de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du site
- Renforcer la végétalisation du secteur en créant des cœurs d'îlots végétalisés afin de renforcer le bien-être des habitants.
- Renforcer le front urbain le long de l'avenue Jean Jaurès en adaptant la morphologie urbaine et en concentrant les activités en rez-de-chaussée.
- Créer un nouveau maillage viaire et poursuivre l'amélioration des continuités pour les modes actifs afin d'apaiser l'espace public
- Développer une morphologie urbaine, paysagère et architecturale respectueuse du contexte



Figure 60. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.2 La Courneuve, 4 Routes

a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur des Quatre Routes situé au Sud-Est de la commune de La Courneuve en limite d'Aubervilliers, Bobigny, Pantin et Drancy.

Il s'articule autour du carrefour du 8 mai 1945 qui constitue une centralité majeure à la fois en matière de commerces, de transports en commun (métro ligne 7, tramway T11, gare routière) et d'équipements. Les formes bâties sont variées et hétérogènes avec des logements collectifs le long des grandes avenues Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier et des pavillons en second front. Trois projets sont en cours sur le secteur : Ilot des Pointes, secteur du marché et îlot Daniel Féry.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement renforce la centralité existante et met l'accent sur la proximité, l'urbanisme de liaison et la mixité fonctionnelle et sociale. Le projet permet également d'engager une maitrise du diffus en préservant la mosaïque urbaine et des formes bâties variées existantes. Enfin, le projet insiste sur l'importance des espaces verts et de la valorisation de la trame verte et bleue pour le bien-être de la population.

Les principales orientations consistent à :

- Conforter la mixité fonctionnelle : dynamiser et requalifier l'offre commerciale existante, notamment le marché, favoriser la proximité, développer de nouveaux équipements publics ; préserver les linéaires commerciaux et les rez-de-chaussée actifs ; proposer une offre de

logement accessible à tous ; aménager des espaces publics intergénérationnels

- Requalifier le réseau viaire et favoriser les modes actifs : aménager des cheminements à piétons et des pistes cyclables, végétalisation les grands axes, rendre visibles les axes de rabattement vers la gare (nouvelle signalétique)
- Préserver la mosaïque urbaine : conserver le tissu pavillonnaire et l'identité du tissu (formes bâties, paysage urbain), densifier le long des grands axes (RN2 et RN186)
- Renforcer la nature en ville : créer de nouveaux espaces verts publics connectés, préservation les cœurs d'ilots végétalisées dans le tissu pavillonnaire (jardins privés), réduire l'imperméabilisation des sols, préserver les qualités paysagères des espaces d'habitat collectif

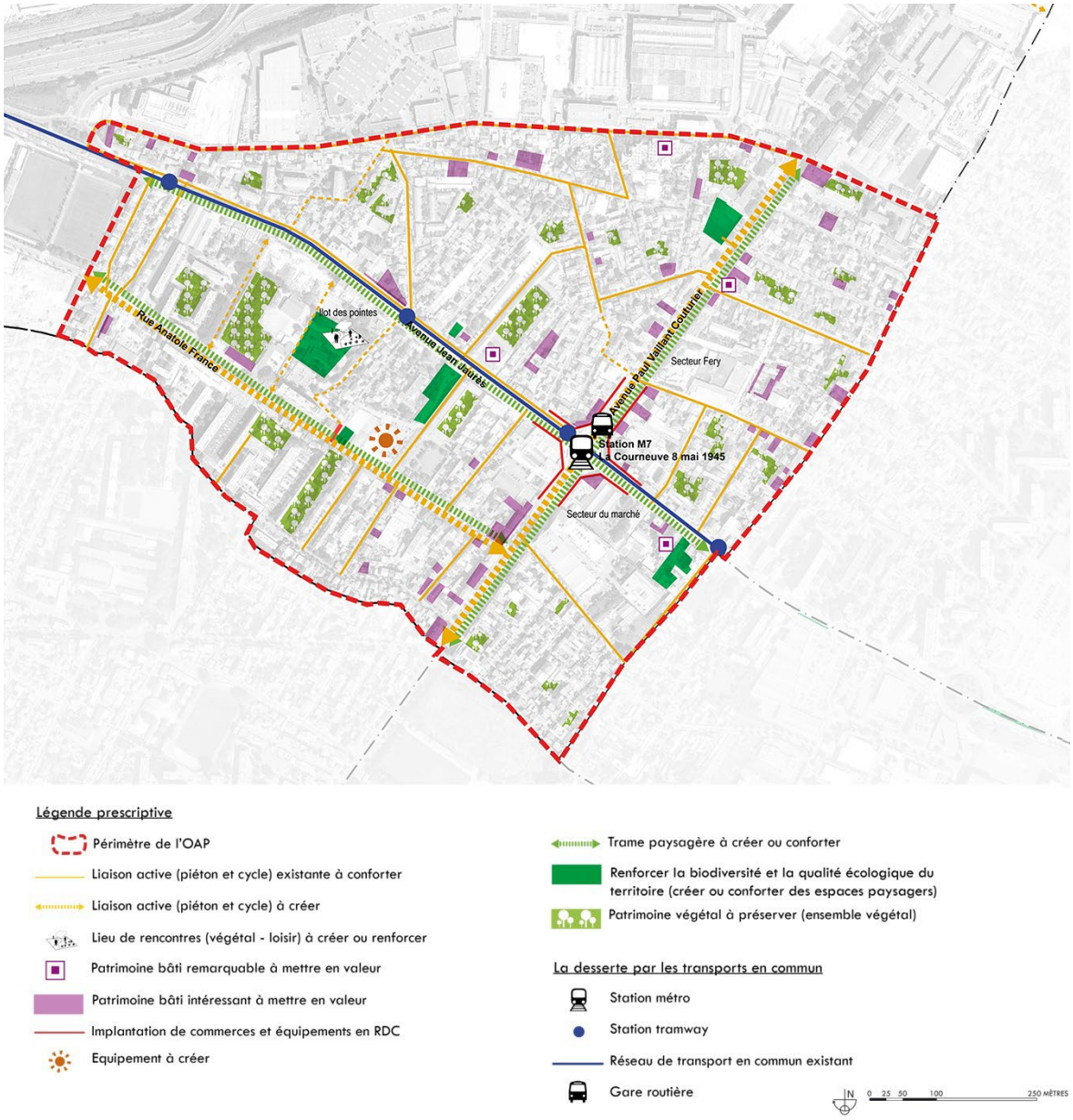


Figure 61. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.3 Pierrefitte-sur-Seine, Rues de Paris et Maurice David



a. Le contexte

Le secteur est situé dans le centre-ville historique de Pierrefitte-sur-Seine. Son périmètre comprend plusieurs terrains ou parties de terrains implantés du 3 au 9 rue Maurice David et du 23 au 33 rue de Paris, jusqu'à l'allée Jean Vilar. Le long de la rue de Paris, le tissu urbain est caractérisé par une densité plus faible que son environnement direct.

La plupart des constructions implantées dans le secteur sont dans un état dégradé. Certaines constructions constituent un danger pour les habitants, les passants et les riverains. Le secteur est marqué par une importante artificialisation des sols. Les espaces végétalisés sont presque inexistants. Le renouvellement de ce secteur est donc particulièrement urgent pour la sécurité et la santé des populations.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet contribuera à la lutte contre l'habitat insalubre, au renforcement du maillage viaire à destination des modes actifs, à la désartificialisation et la re-végétalisation du site, et à renforcer les commerces de proximité en centre-ville

Les principales orientations consistent à :

- ***Renouveler le bâti et renforcer la mixité du secteur en implantant des rez-de-chaussée actifs le long de la Rue de Paris***
- S'inscrire dans les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur en encadrant les hauteurs de construction et l'alignement.
- Organiser un désenclavement de l'îlot, notamment par de nouveaux cheminements en modes doux.
- Renforcer la trame verte urbaine dans un secteur dont les sols sont imperméabilisés presque en totalité

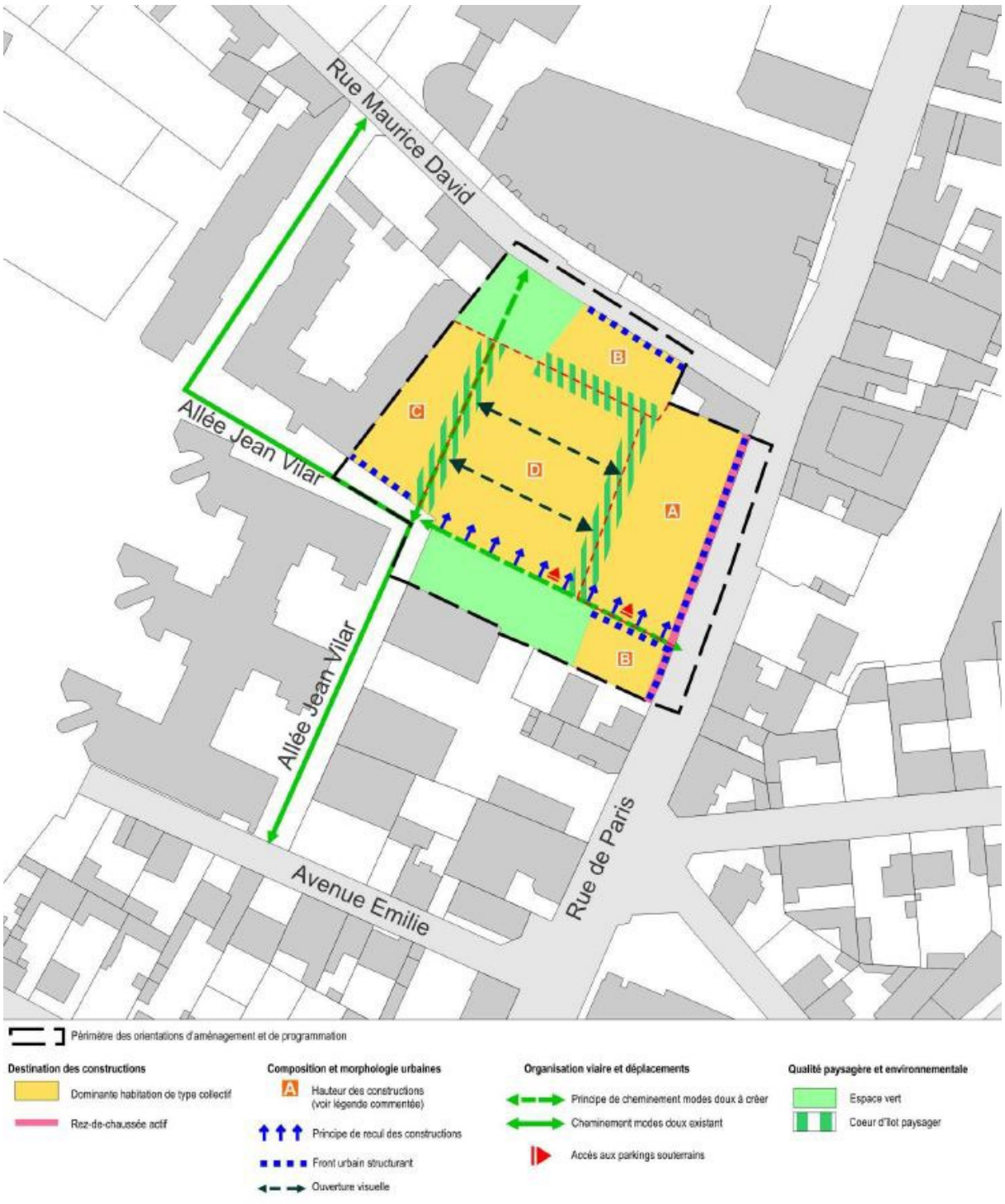


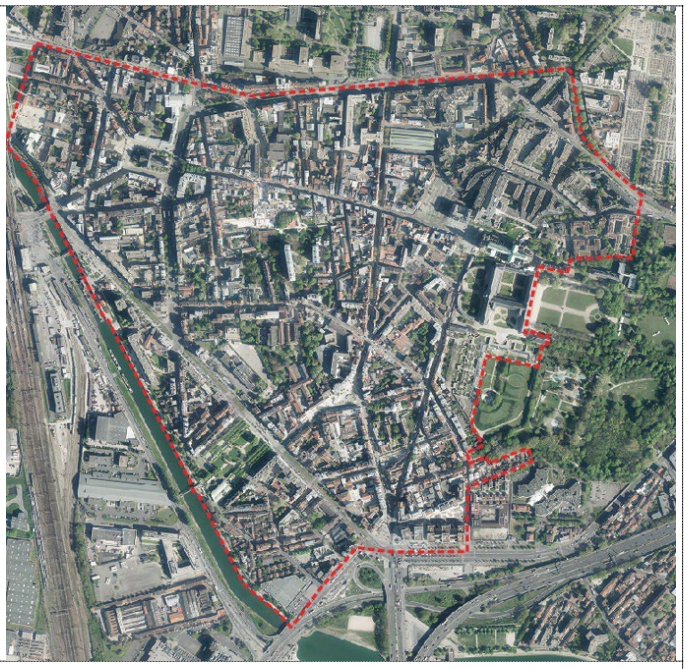
Figure 62. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.8.4 Saint Denis Grand Centre

a. Le contexte

Le centre-ville de Saint-Denis constitue un site majeur pour le développement territorial. Il est la principale centralité urbaine de Plaine Commune. Sa grande emprise, sa bonne accessibilité, au cœur de grands projets urbains, son inscription dans un processus de requalification de l'habitat, sa richesse culturelle et patrimoniale exceptionnelle confèrent à ce centre des leviers et potentiels de développement permettant d'affirmer son rôle de centralité.

Les orientations d'aménagement du site, en cohérence avec les objectifs du PADD, contribueront à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers.



b. Les orientations

En cohérence avec le PADD, Saint-Denis Grand-Centre est un site essentiel pour l'affirmation de son rôle de centralité du Nord francilien. Saisissant l'opportunité du processus de renouvellement urbain, ce projet est au service du projet de territoire. Il a pour objectif d'affirmer la mixité du secteur, renouveler l'offre de logement et garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et d'incarner une centralité majeure du territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Réinvestir le centre historique en affirmant notamment la mixité programmatique des axes de centralité commerciale et créative, en poursuivant et renforçant la stratégie volontariste de requalification de l'habitat et en renforçant la présence végétale
- Elargir le centre-ville en requalifiant ses entrées, par exemple en créant une ouverture vers le canal Saint-Denis et la Seine ou en créant un lieu de rencontre autour du bassin de la Maltournée
- Assurer son accessibilité en l'inscrivant dans une trame cohérente à l'échelle de l'agglomération en le rendant accessible pour les modes actifs et en consolidant son ossature paysagère pour apaiser l'espace public.

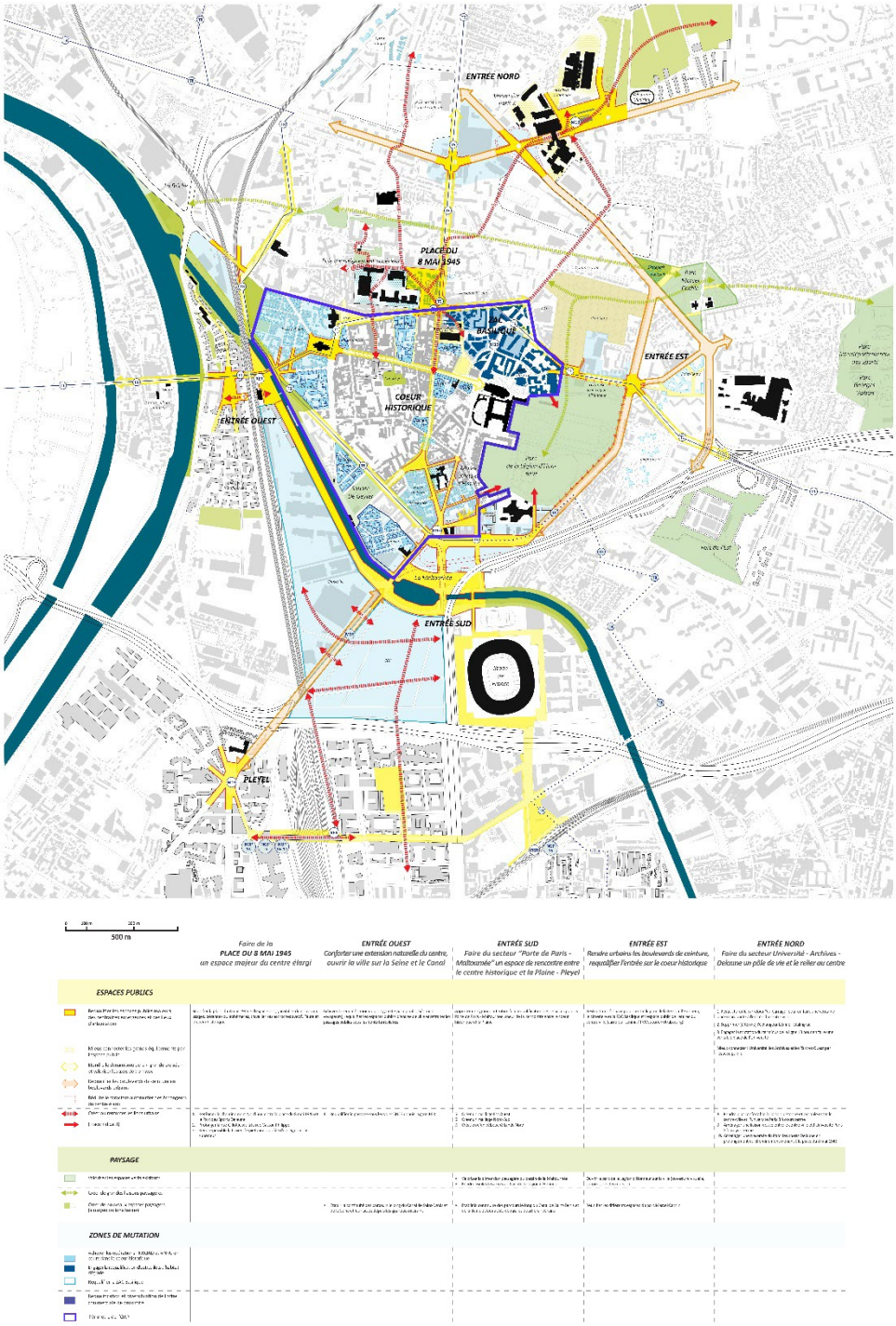


Figure 63. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9 Les OAP en faveur du développement économique et de la redynamisation des zones d'activités

3.2.9.1 Aubervilliers, Etablissements et Magasins Généraux de Paris (EMGP)

a. Le contexte

Cette OAP concerne un site à dominante d'activités dans les communes de Saint-Denis et Aubervilliers.

Les *Entrepôts et Magasins Généraux de Paris* (EMGP) constituent un site phare pour le développement territorial. Il concentre de forts enjeux d'aménagement grâce au rayonnement de nombreux projets métropolitains engagés à la proximité de Paris.

Les EMGP ont vocation à devenir un pôle d'attractivité à l'échelle métropolitaine notamment en accueillant la ligne 8 du tramway et en affirmant la vocation innovante du territoire en matière de culture et de création.



b. Les orientations

En cohérence avec le PADD, les EMGP constituent un site stratégique pour la création d'un nouveau quartier du nord francilien. Directement contiguë au futur Campus Condorcet, le site s'inscrira à terme dans une nouvelle polarité pour l'emploi et la formation. Site emblématique du Nord de Paris, il s'appuiera sur la valorisation du patrimoine industriel, la mixité programmatique pour créer un espace tertiaire d'un type nouveau : intégré à la ville, appuyé sur les domaines de l'économie émergente et constituant une nouvelle polarité du territoire de la culture et de la création.

Les principales orientations consistent à :

- Renforcer l'accessibilité en s'appuyant sur le tracé du tramway pour créer une trame viaire structurée et ouverte au public
- Développer la pleine terre et renforcer la végétalisation du site, en créant différents espaces verts dont un espace central d'au moins 1,5 hectare d'un seul tenant
- Affirmer le caractère innovant, de conception nouvelle et ouvert sur la ville du parc d'activités
- Poursuivre le développement du Parc reposant sur le maintien de sa vocation économique, dans une logique de mixité entre les bureaux et d'autres activités ; en encourageant le développement d'activités créatives
- Valoriser la mémoire industrielle en intégrant la dimension mémorielle du site aux principes d'aménagement et en adaptant la programmation au bâti et éléments de mémoire industrielle à conserver

Ce secteur d'OAP est concerné par une prescription du SDRIF relative à la création d'un espace vert de minimum cinq hectares. 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).

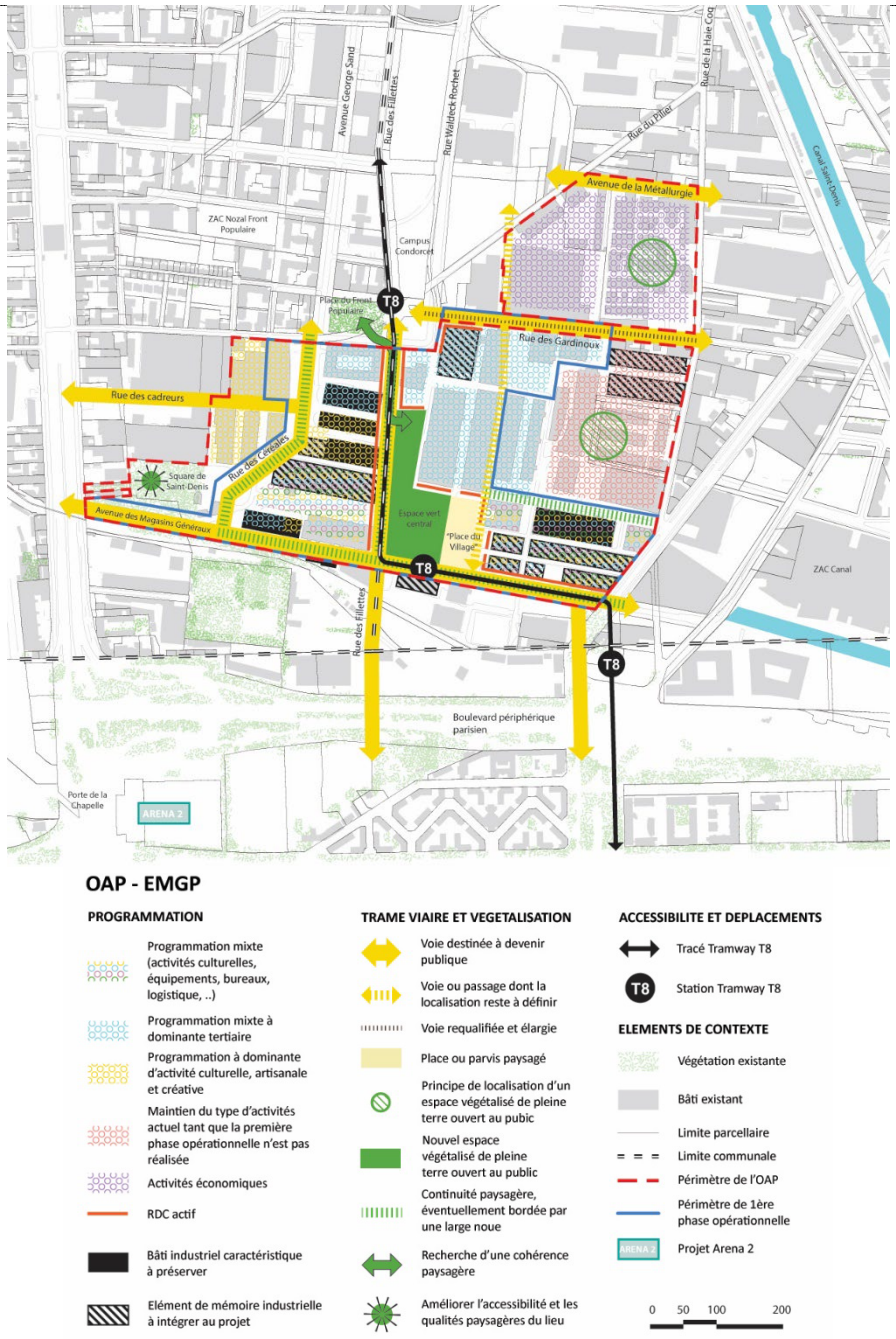
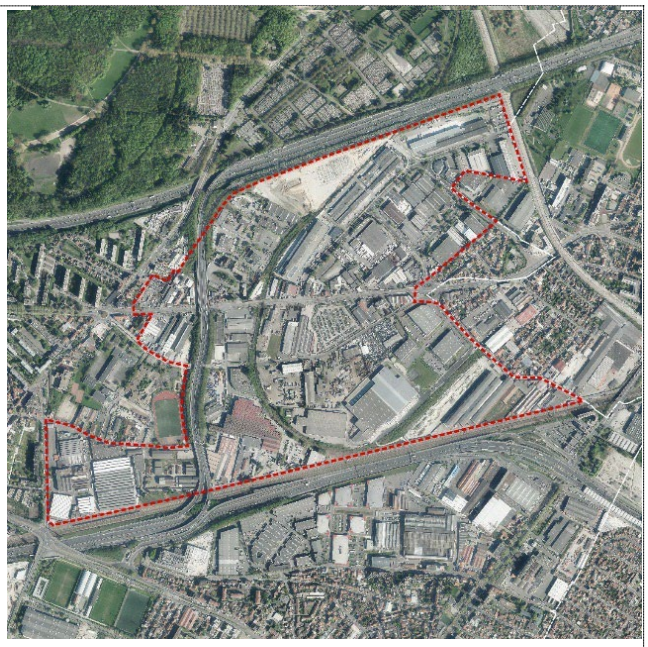


Figure 64. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9.2 La Courneuve, Mermoz



a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de Mermoz à La Courneuve, une Zone d'Activité Economique (ZAE) d'environ 90 hectares.

Elle est comprise entre au Nord le parc départemental George Valbon et l'autoroute A1, au sud, la ZAE Rateau, l'autoroute A86 et le RER B au niveau du Bourget, à l'ouest le barreau de raccordement de l'A86.

Le site est traversé par la départementale D30 et la ligne ferroviaire inactive des Bas Martineau qui se rattache à la rocade ferroviaire de la Grande Ceinture au niveau du Triangle de Verdun. De plus, des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Le site fait face à des nombreux dysfonctionnements tel qu'un réseau viaire congestionné, inadapté et peu aménagé et la présence de friches et de délaissés urbains. Il présente un enjeu général de requalification, de montée en gamme et de désimperméabilisation.

De nouvelles opportunités de développement s'offrent à ce secteur en mutation notamment avec le développement de la nouvelle gare du Grand Paris Express au Bourget et la mise en service du tramway T11.

L'enjeu est de tirer parti de ces mutations et d'affirmer la vocation économique du secteur de Mermoz, d'accompagner la montée en gamme des activités existantes et de désenclaver le site tout en assurant la cohérence des projets voisins.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur de Mermoz vise à répondre aux enjeux de développement économique du territoire de Plaine Commune consistant à développer et moderniser les ZAE et à favoriser les filières stratégiques, les domaines économiques émergents ainsi que les nouvelles formes de travail (logistique urbaine, éco-industrie …). Le projet de requalification de la ZAE Mermoz permet également de mieux connecter le territoire intercommunal et de faire rayonner le site économique et industriel à l'échelle de la métropole en développant une nouvelle image de l'activité sur le territoire.

Les principales orientations consistent à :

- Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité : encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie (recyclage et traitement des déchets de matériaux) et de logistique (répartition, service de messagerie, transports…) ; renforcer la cohésion économique et sociale du site avec la mise en place d'un système de coopération entre les entreprises (cluster) et l'implantation de services mutualisés aux entreprises et salariés (restauration, RIE, hébergement hôtelier).
- Améliorer les déplacements et l'accessibilité du site : requalifier et végétaliser les voies existantes au sein de la ZAE et mieux connecter les lieux stratégiques entre eux ; accueillir tous les modes (poids lourds, vélos, piéton) ; requalifier les accès et les franchissements existants pour désenclaver et sécuriser le site et mieux l'insérer dans son environnement.
- Végétaliser le site et permettre la création d'espaces verts de pleine terre : restaurer les corridors

écologiques (parc George Valbon, voies des Bas Martineau, abords ferrées et routiers végétalisés) ; créer un nouvel espace vert public (jardin de 7 000 m² ay sud de la rue Chabrol)

- Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site : aménager des espaces urbains de qualité et respectueux de l'environnement (compacité du bâti, mobilier urbain, architecture, désartificialisation des sols, réduction de la consommation énergétique…)
- Traiter les interfaces entre la ZAE et les zones résidentielles alentours (quartiers pavillonnaires à La Courneuve et au Bourget) et mettre en valeur les franges de la ZAE au niveau de l'A86 (percée visuelles, points hauts d'observation, traitement des façades des constructions visibles depuis l'extérieur de la ZAE…).

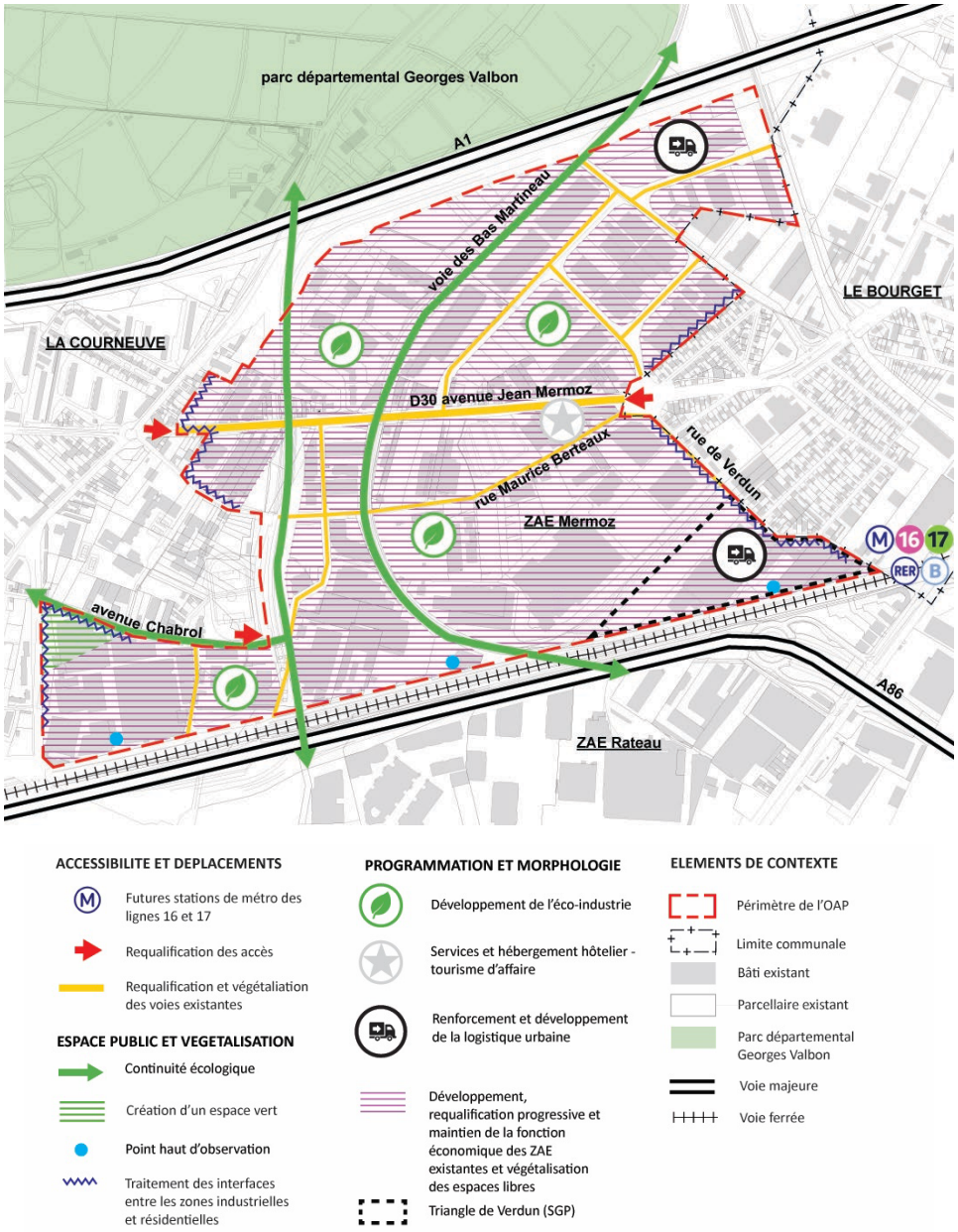


Figure 65. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.9.3 Aubervilliers, St Denis, La Courneuve, Pressensé

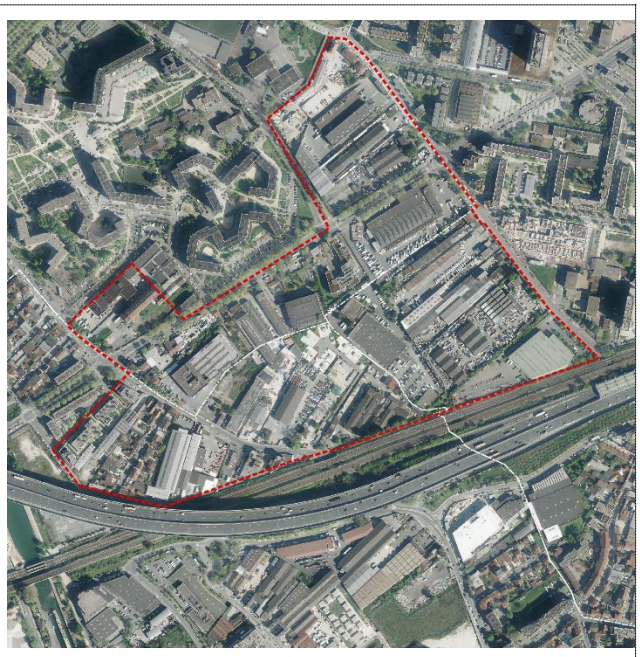
a. Le contexte

Cette OAP concerne le secteur de Pressensé, site intercommunal de 30 hectares qui s'étend sur trois communes : Aubervilliers, La Courneuve et Saint-Denis.

Il s'agit d'un secteur d'activité économique voué à être maintenu et requalifié.

En plus de favoriser une montée en gamme des activités existantes, il est nécessaire d'améliorer l'accessibilité du site avec un nouveau maillage viaire et de le rendre plus attractif grâce à des aménagements paysagers de qualité.

Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement du secteur de Pressensé permet de répondre aux enjeux de développement économique du territoire de Plaine Commune consistant à développer et moderniser les ZAE et à favoriser les filières stratégiques, les domaines économiques émergents ainsi que les nouvelles formes de travail (logistique urbaine, éco-industrie …). Le projet de requalification de la ZAE Pressensé permet également de mieux connecter les villes entre elles et d'améliorer le réseau et les liaisons intercommunales notamment dédiées aux modes actifs.

Les principales orientations consistent à :

- Désenclaver le site en améliorant les déplacements et l'accessibilité : créer des voies et valoriser les modes actifs ; accueillir l'arrivée du tramway et insérer la nouvelle station Casanova permettant d'ouvrir la ZAE sur le Canal Saint-Denis ; requalifier le maillage viaire existant
- Affirmer la vocation économique du site et sa montée en qualité : maintenir les activités économiques existantes (parcs d'activité, hôtels d'entreprises et TPE) ; encourager l'implantation de nouvelles activités d'éco-industrie (recyclage et traitement de déchets de matériaux) et de logistique urbaine (fret ferroviaire et fluvial).
- Renforcer la qualité urbaine et paysagère du site : promouvoir la qualité architecturale et environnementale des formes bâties ; aménager des espaces urbains et paysager de qualité pour améliorer le cadre de travail quotidien des salariés et usagers de la ZAE
- Affirmer l'implantation et faciliter l'accessibilité du village d'insertion et d'un nouveau groupe scolaire permettant de répondre aux besoins d'équipements publics sur le territoire intercommunal
- Traiter les interfaces entre la ZAE et les zones résidentielles des quartiers alentours (cité des Francs Moisins notamment) et mettre en valeur les franges de la ZAE au niveau de la vie ferrée et de l'autoroute A86 au sud du site.



Figure 66. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.10 Les OAP en faveur de la valorisation et de l'activation du patrimoine bâti

3.2.10.1 La Courneuve, Babcock



a. Le contexte

Cette OAP concerne le site Babcock, ancienne friche industrielle située au Sud de La Courneuve en limite d'Aubervilliers.

Le secteur comprend un patrimoine industriel rare qui est conservé et reconverti dans le projet de requalification et d'aménagement de la friche en nouveau site urbain et culturel. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Le patrimoine culturel et social que le site incarne, sa position à l'interface entre le territoire intercommunal et le réseau de transport métropolitain, font de ce secteur un projet phare de l'affirmation du patrimoine industriel et du renouveau culturel et créatif du territoire.

b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet global d'aménagement contribue au développement d'un territoire intercommunal dédié à la culture et la création, support de lien social et d'innovation et respectueux des spécificités locales, notamment le patrimoine architectural et social. L'OAP répond également à l'affirmation du polycentrisme en développant une nouvelle centralité rayonnante à l'échelle métropolitaine. Enfin, avec l'émergence d'un nouveau quartier mixte, le projet permet d'offrir à la population une offre de logement accessibles et connectés à un nouveau réseau viaire apaisé.

Les principales orientations consistent à :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural : conserver le patrimoine des halles et limiter les démolitions ; reconvertir le site en tenant compte de l'histoire sociale, industrielle et architecturale de l'usine. Valoriser le passé industriel comme symbole de la résilience du territoire et de son renouveau.
- Renforcer l'offre de logement et favoriser la mixité fonctionnelle : développer un programme mixte avec de l'habitat, des équipements culturels, des activités économiques créatives, des lieux polyvalents, flexibles et évolutifs tout en gardant un lien fort avec l'identité locale du site et son patrimoine
- Apaiser et requalifier le réseau viaire et les déplacements : élargir certaines voies pour faciliter la circulation de camions et de bus et ménager une bonne co-visibilité pour les véhicules circulant dans les deux sens ; améliorer la qualité des déplacements modes actifs avec la création de nouveaux cheminements piétons et de nouvelles pistes cyclables.
- Favoriser la création d'espaces publics et de lieux de rencontre intergénérationnels dédiées à divers usages
- Encourager la végétalisation du site et la nature en ville



Figure 67. Extrait du schéma de l'OAP

3.2.10.2 La Courneuve, Champagnole

a. Le contexte

Le site de Champagnole-Mécano est constitué des ilots compris entre la rue de la Convention et la rue Gabriel Péri, à l'exception de l'ilot Michelet, ainsi que des ilots situés à l'est de l'Hôtel de ville jusqu'au Pont Palmer.

Le quartier fait le lien entre les 6 Routes et sa future gare du Grand Paris Express en 2023, les quartiers des 4000 à l'ouest, le quartier Convention au nord, et le quartier de la gare et Babcock au sud. Il doit jouer un rôle d'articulation et de liaison entre ces différents secteurs. Il est marqué par un tissu hétérogène en termes d'époque et d'usages. Le secteur concentre notamment de nombreuses constructions de briques et de meulières de la fin du XIXème et début du XXème siècle.



b. Les orientations

Dans le cadre du PADD, le projet vise à conforter la vocation de centre-ville du site en s'appuyant sur les qualités inhérentes aux tissus et leur diversité tout en renforçant l'accessibilité du quartier notamment aux modes actifs et en liant l'offre d'équipement à une offre de commerces et de services de proximité, appuyée sur les besoins locaux. Des mesures de protection sont intégrées au développement de ce secteur afin de limiter l'impact des pollutions causées par la proximité de l'A86.

Les principales orientations consistent à :

- Valoriser le patrimoine bâti, en promouvoir la diversité et les qualités architecturales et constructives. Renforcer la dimension symbolique de la centralité.
- Organiser les déplacements doux en direction des stations de transports en commun. Identifier les parcours actifs vers les arrêts de tramway et les gares, en améliorant leur qualité, leur sécurité et leur identité dans la ville.
- Reconnecter le quartier au reste du territoire de la Courneuve malgré les coupures liées aux infrastructures de transport (voie départementale rue de la Convention, doublée par le tramway, voies ferrées et autoroute, pont Palmer).
- Développer et préserver les espaces verts publics et privés qui participent à la trame verte et bleue du territoire.
- Requalifier les commerces et les services existants pour créer des pôles de proximité. Conforter la fonction de services publics et de lieux d'échanges pour tous

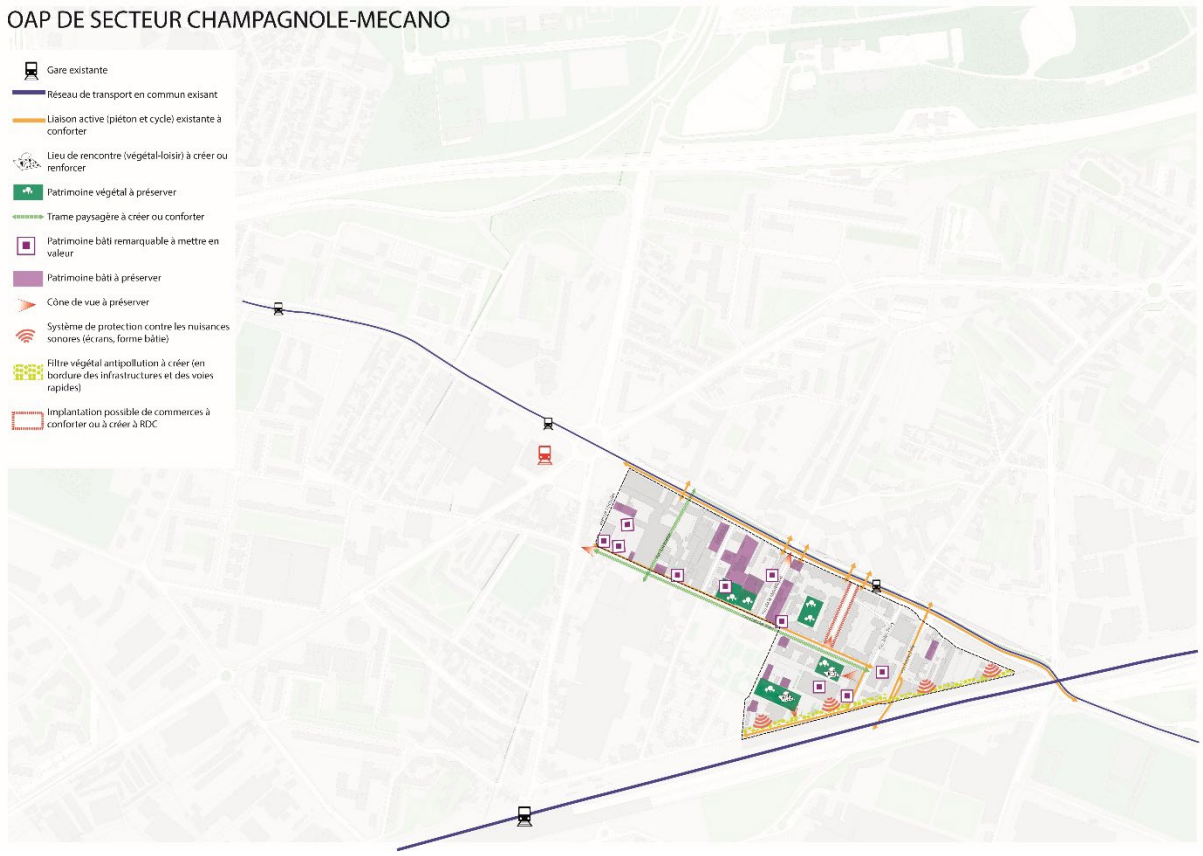


Figure 68. Extrait des cartes de l'OAP

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 Le contenu et l'utilisation du règlement

Le règlement constitue le Tome 4 du dossier de PLUi. Il permet de connaître les règles applicables à un terrain.

Le règlement du PLUi est composé d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Le **règlement écrit** est divisé en quatre parties :

- **Partie 1** : elle comporte les définitions des termes utilisés et les dispositions règlementaires écrites applicables à toutes les zones. Elle fait l'objet de 6 chapitres ;
- **Partie 2** : elle regroupe les dispositions règlementaires applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage. Elle fait l'objet de 6 chapitres.
- **Partie 3** : elle concerne l'indentification d'éléments ou d'ensembles bâtis patrimoniaux classés par commune faisant l'objet de fiches descriptives individuelles ;
- **Partie 4** : elle regroupe les listes des emplacements réservés, des servitudes de localisation et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global.

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs documents complémentaires, dont le contenu et la fonction sont décrits au paragraphe 0.3.2 de la Partie 1 du règlement :

- Le plan de zonage de synthèse à l'échelle 1/10 000ème
- Les plans de zonage détaillés à l'échelle 1/3 500ème (échelle communale ou infra-communale)
- Les plans de stationnement
- Le plan du patrimoine bâti
- Le plan de zonage pluvial
- Le plan des périmètres de mixité sociale
- Le plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- Lecture des dispositions graphiques indiquées au plan de zonage détaillé (au 1/3500) ;
- Lecture du règlement de la zone correspondant au terrain et, dans certains cas, des dispositions propres à certains secteurs de la zone ;
- Lecture des chapitres des dispositions générales applicables à la zone concernée ;
- Consultation des autres plans composant le règlement graphique et, si le terrain est concerné, des parties 3 et 4 du règlement relatives au patrimoine bâti et aux servitudes d'urbanisme particulières.
- Lectures des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et/ou sectorielles concernant éventuellement le terrain.
- Lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un **lexique**, intégré à la Partie 1 du règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

La démarche à suivre pour les porteurs de projet est précisée dans le « **Mode d'emploi** » inclus dans le rapport de présentation (Document n°1-1 du dossier de PLUi).

4.2 Les objectifs transversaux de l'écriture réglementaire du PLUi

Le règlement du PLUi a été conçu en poursuivant plusieurs objectifs complémentaires :

- Organiser le passage de 9 PLU communaux à 1 PLU intercommunal, dans le cadre d'une démarche de « premier PLUi » à la fois ambitieuse et pragmatique ;
- Harmoniser les règles issues des PLU communaux antérieurs en définissant des dispositions communes et un règlement unifié applicables sur une large part du territoire, et avec un nombre limité de zones ;
- Pouvoir ajuster et adapter les règles générales aux spécificités locales et aux singularités de chaque ville ou quartier, notamment par le recours à des règles graphiques ;
- Mettre à niveau les dispositions issues des PLU antérieurs, notamment des plus anciens, en particulier par l'intégration de règles plus vertueuses sur le plan environnemental ;
- Permettre la poursuite des projets de construction et des opérations d'aménagement déjà engagés ou programmés, en préservant les règles déjà applicables ou en définissant des règles ad hoc pour les nouveaux projets et secteurs de mutation ;
- Encourager l'émergence de projets plus qualitatifs avec l'instauration de règles qualitatives dites « règles alternatives » permettant une meilleure prise en compte des particularités du projet ou de son contexte d'implantation ;
- Simplifier et clarifier la rédaction des règles en les rendant plus intelligibles ; faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols avec l'intégration d'un lexique et d'illustrations explicatives ; Assurer la lisibilité des documents règlementaires grâce à des documents écrits et graphiques clairs et structurés.

Le PLUi se base ainsi sur une nouvelle forme d'écriture des règles permettant au règlement d'intégrer la possibilité de s'adapter à la diversité des territoires couverts par le document d'urbanisme. Il combine différentes modalités d'expression de la règle, stricte et quantitative, ou bien des règles d'objectifs plus souples et qualitatives, permettant ainsi, tout en maitrisant les constructions nouvelles, de favoriser la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines et le respect des identités locales.

Il existe également des règles alternatives qui se substituent à une règle générale sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Ces règles s'appliquent uniquement pour répondre à des situations particulières en visant l'objectif d'une meilleure insertion du projet à son environnement et sa meilleure fonctionnalité. La notion de règles alternatives, introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R 151-13), permet une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Parallèlement à l'utilisation de ces règles alternatives, le règlement graphique impose dans certains cas des règles substitutives d'implantation, de morphologie, de nature en ville et de qualité urbaine et architecturale. Cette prescription impérative répond à la nécessité, dans certains contextes, de :

- Soit prendre en compte une particularité locale pour laquelle l'implantation telle que définit par le règlement de zone ou par les règles alternatives, ne serait pas satisfaisante ou possible ;
- Soit rendre effective la volonté de faire évoluer la morphologie d'une rue ou d'un quartier (et donc de ne plus permettre une implantation qui prendrait en compte l'existant).

La complémentarité entre le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est enfin renforcée, avec notamment l'introduction de trois OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et dont les orientations, avec lesquelles les projets doivent être compatibles, sont complémentaires des dispositions du règlement.

4.3 Les principes de délimitation des zones

4.3.1 Les logiques de zonage

L'élaboration du plan de zonage du PLUi résulte des objectifs suivants :

- **La définition d'un zonage commun à l'échelle territoriale**, avec un nombre de zones et de secteurs limités, permettant de rendre plus lisibles l'organisation territoriale recherchée et les règles applicables. Les neuf PLU communaux antérieurs totalisaient 70 zones et 122 secteurs ;
- **L'harmonisation des zones issues des PLU communaux** lorsqu'elles portent sur des types de tissus urbains équivalents et/ou poursuivant des objectifs similaires, notamment dans les quartiers proches des limites communales ;
- La prise en compte des caractéristiques morphologiques locales singulières et la préservation de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune ;
- **La prise en compte des grands projets urbains** du territoire et notamment ceux liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.
- La traduction des orientations définies dans le PADD.

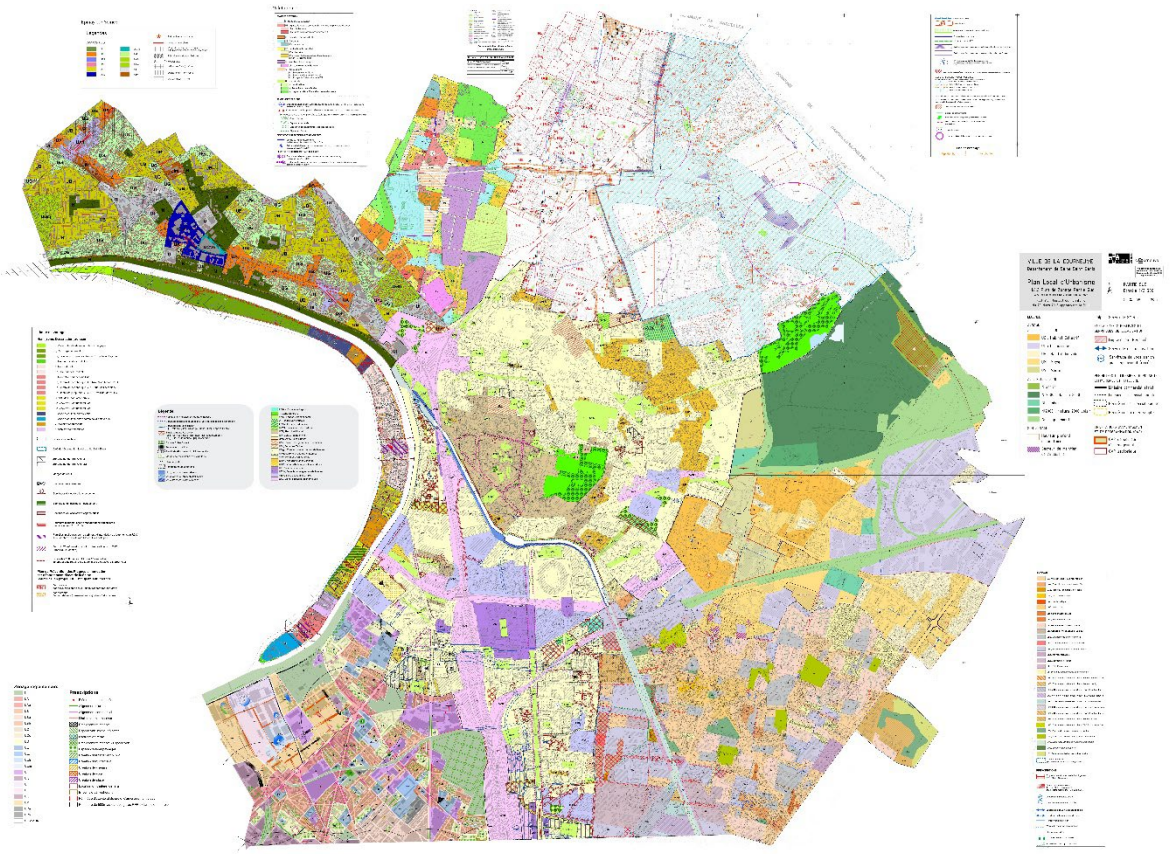


Figure 69. Plan de récolement des plans de zonage des neuf PLU communaux en vigueur au 31/12/2018

Le zonage du PLUi n'est donc pas conçu comme une simple consolidation des zonages des PLU communaux mais comme **la traduction d'un projet de territoire commun, en cohérence avec les objectifs du PADD**.

Ainsi, ont été définies :

Cinq zones, représentant 45 % environ du territoire, définies au regard de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

- La zone UMD, correspondant aux espaces mixtes de centralités et de structuration urbaine aux abords des grands pôles de transports collectifs et des axes principaux ;
- La zone UMT, correspondant aux espaces mixtes de centralités caractérisés par un tissu urbain ancien ;
- La zone UM, correspondant à des espaces mixtes de densité intermédiaire ;
- La zone UC, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif ;
- La zone UH, correspondant aux quartiers et ensembles à dominante d'habitat individuel

Quatre urbaines fonctionnelles, représentant 28 % environ du territoire, définies au regard de leur vocation spécifique :

- La zone UA, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante non tertiaire ;
- La zone UE, correspondant aux sites d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- La zone UG, correspondant aux espaces dédiés aux grands services urbains, aux grands équipements et aux voies d'eau (Seine et canal Saint-Denis) ;
- La zone UVP, correspondant aux espaces urbains à dominante verte et paysagère.

Les zones de projet et les secteurs d'incitation au renouvellement urbain, représentant environ 11 % du territoire :

- Les zones UP, regroupant les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain sont en cours de réalisation ou à l'étude. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique dont les dispositions sont adaptées aux besoins liés à la mise en œuvre du projet.

Les zones naturelles et agricoles, représentant 17 % du territoire :

- La zone N, regroupant les grands espaces naturels et de biodiversité, les parcs, les cimetières, les jardins partagés, ainsi que certains corridors d'infrastructures ;
- La zone A, correspondant aux espaces agricoles maraichers.

Certaines zones comportent des secteurs, identifiés par une lettre minuscule (par exemple : UAb), qui correspondent à des sous-ensembles de la zone au regard de leurs caractéristiques particulières.

Les caractéristiques et les objectifs des différentes zones sont présentés dans les fiches détaillées du paragraphe 4.3.2 ci-après.

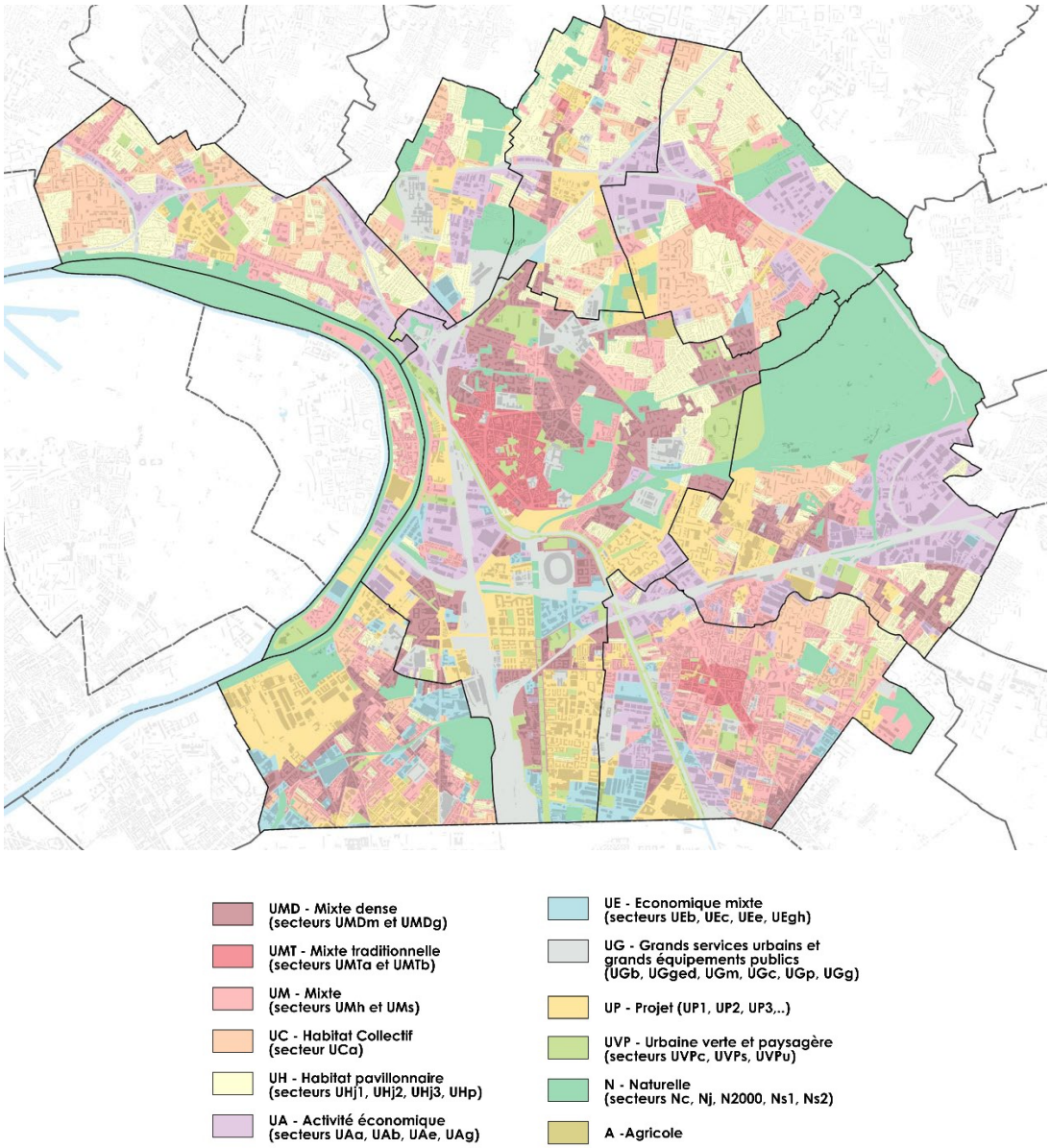


Figure 70. Plan de zonage général du PLUi

4.3.2 Les caractéristiques des différentes zones

4.3.2.1 Les zones urbaines mixtes

La zone UMD – Mixte dense

a. Le caractère de la zone

La zone UMD correspond aux espaces mixtes à forte densité des villes : centralités urbaines denses, abords des pôles ou axes de transports collectifs structurants, des axes viaires majeurs. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements). Le bâti, dense, est principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies.

b. Les espaces concernés

La zone UMD représente un peu plus de 408 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans six communes du territoire intercommunal : Aubervilliers, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains. Ces espaces sont situés le long des grands axes et des centralités structurantes de chaque commune et correspondent à des quartiers à forte densité. A Saint-Denis, par exemple, ils sont constitués par des quartiers à dominante d'habitat collectif et des quartiers denses mixtes situés aux abords du centre-ville ancien, ainsi que dans le secteur de La Plaine ; ils bordent également certains axes structurants comme l'avenue Victor Hugo à Saint-Ouen sur Seine, les ex RN1, RN2 et RN186 à Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine et La Courneuve.

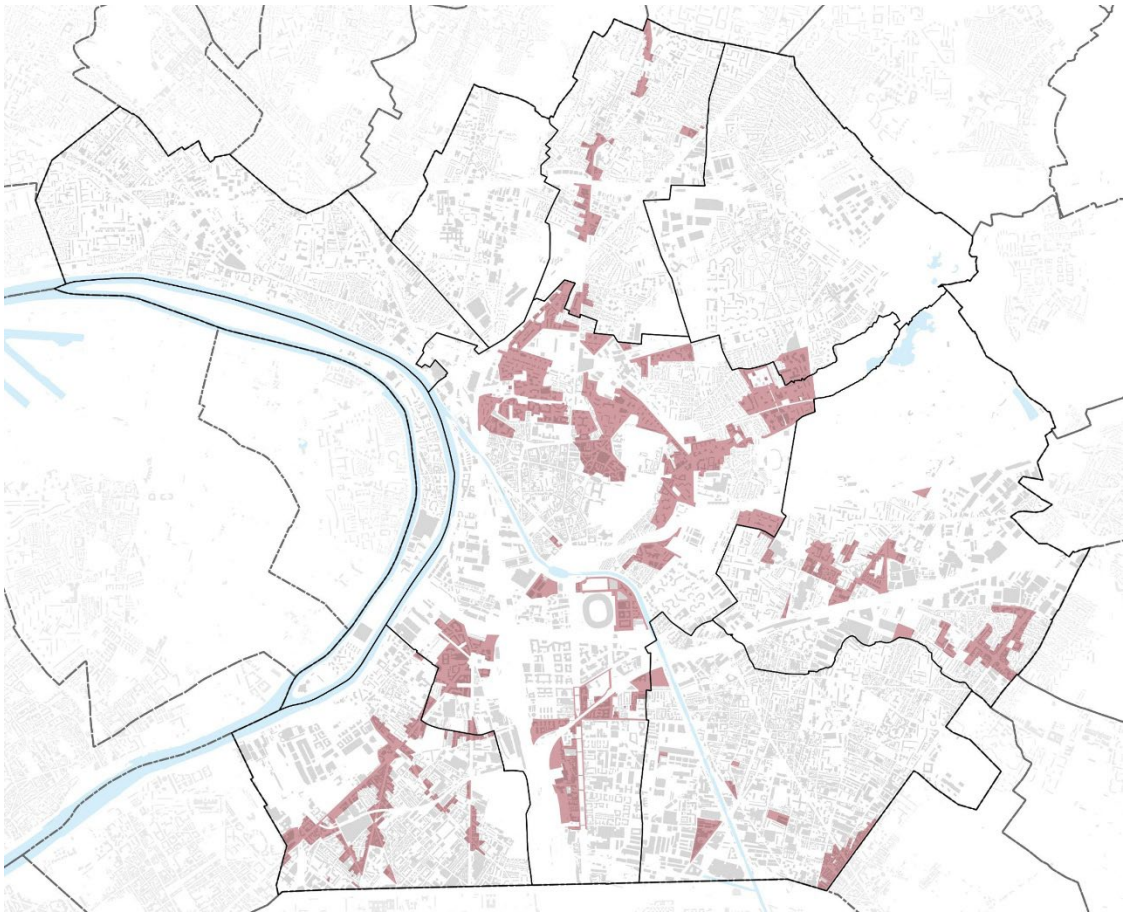


Figure 71. Espaces concernés par la zone UMD

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi de la zone UMD est le développement de ces centralités en affirmant leur mixité et leur densité tout en permettant à certains quartiers ; notamment ceux situés autour des grands pôles de transports collectifs, de créer les conditions harmonieuses d'accueil de nouvelles constructions.

Le règlement de la zone UMD est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)
- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire (1.2.)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles (4.2.3)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entres elles et par un maillage de proximité (5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

- Le secteur UMDg (1,7 ha) concerne un îlot largement occupé par des activités de commerce de gros au sud-est d'Aubervilliers, à proximité du canal Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination de commerce de gros, interdites dans le reste de la zone UMD. Cette disposition vise à préserver cette activité économique tout en permettant son renouvellement et sa réorganisation dans le cadre d'un tissu mixte, en cohérence avec les objectifs 3.1.5 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.3 (Améliorer l'organisation des livraisons) du PADD.
- Le secteur UMDm (1 ha) concerne une partie des glacis du Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise 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. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions répondant aux besoins spécifiques liés à cet équipement militaire.

e. Illustrations



Figure 72. Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve



Figure 73. Zone UMD – L'avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine

La zone UMT – Mixte traditionnelle

a. Le caractère de la zone

La zone UMT correspond principalement aux espaces denses des centres-villes anciens, constitués de tissus urbains traditionnels caractérisés par des parcelles et des voies publiques de tailles modestes et par des prospects resserrés entre les constructions. Cette zone mixte peut regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements). Le bâti, dense et rythmé, est majoritairement continu, les largeurs des parcellaires sont souvent faibles et de nombreux rez-de-chaussée sont animés.

b. Les espaces concernés

La zone UMT représente un peu plus de 121 hectares, soit 3 % du territoire intercommunal. Elle correspond aux parties anciennes des centres villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains.

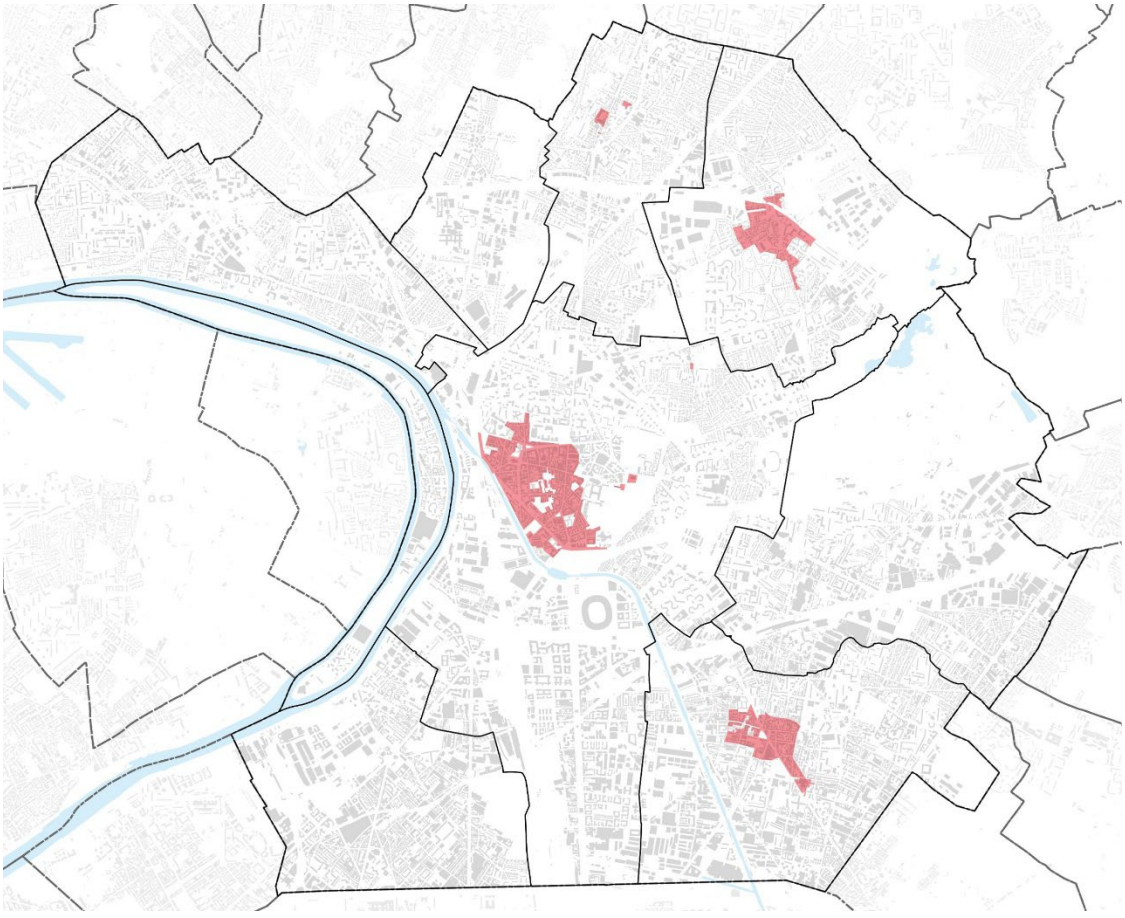


Figure 74. Espaces concernés par la zone UMT

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UMT est le développement de ces centralités, l'affirmation de leur mixité fonctionnelle, la préservation et la valorisation de leurs singularités morphologiques qui incarnent la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune, tout en permettant le renouvellement du bâti notamment dans le cadre de projets d'amélioration de l'habitat.

Le règlement de la zone UMT est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier les objectifs 1.1.4 et 1.1.5 : Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne ; Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire.
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1) et améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4) et en particulier Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (3.4.1)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles (4.2.3)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Structurer le territoire autour d'un réseau de centralités bien connectées entres elles et par un maillage de proximité (5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3), Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UMT, deux secteurs sont identifiés, UMTa et UMTb. Ils concernent quatre centres-villes présentant des morphologies variées. La distinction entre ces secteurs vise à adapter le règlement aux spécificités morphologiques des centres-villes à permettre le développement d'une diversité de densités et de typologies de constructions, en cohérence avec les objectifs 5.4.1 et 5.4.3 du PADD :

- Le secteur UMTa (26 ha) concerne les centres villes d'Aubervilliers et de Pierrefitte-sur-Seine. Les prospects des constructions entre elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus généreux afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.
- Le secteur UMTb (96 ha) concerne les centres-villes de Saint-Denis et de Stains. Les prospects des constructions entre-elles sur un même terrain et par rapport aux limites séparatives sont plus proches qu'en UMTa afin d'adapter la densité des nouvelles constructions aux caractéristiques des tissus urbains existants.

e. *Illustrations*



Figure 75. Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers



Figure 76. Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis

La zone UM – Mixte

a. Le caractère de la zone

La zone UM correspond à des espaces mixtes de densité moyenne, au bâti plus hétérogène que dans les zones UMD et UMT. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités et équipements).

b. Les espaces concernés

La zone UM et ses secteurs représentent un peu plus de 517 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UM sont situés dans les neuf communes du territoire, généralement en périphérie des centres-villes, des grands axes structurants et des grandes centralités urbaines, au niveau de centralités secondaires et d'axes intermédiaires où la densité est plus faible.

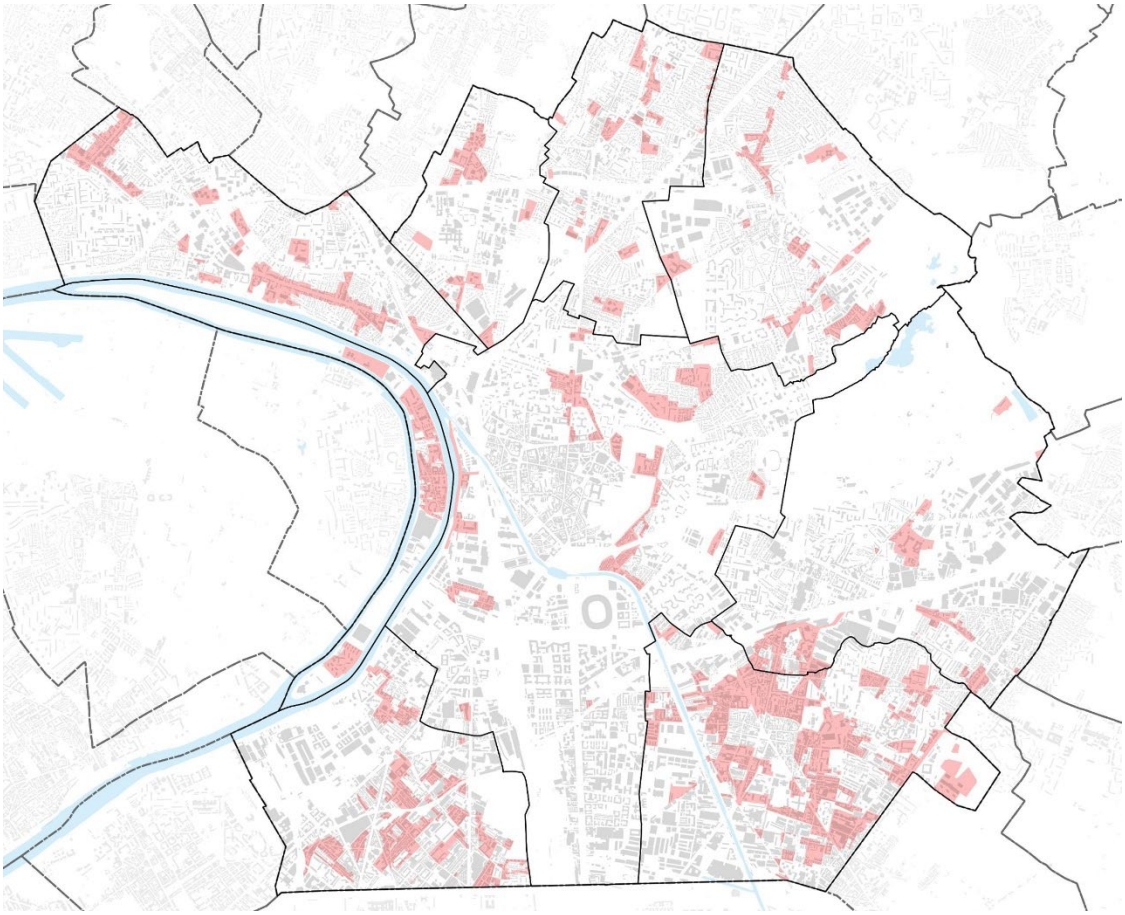


Figure 77. Espaces concernés par la zone UM

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UM est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maitriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une présence paysagère plus affirmée.

Le règlement de la zone UM est ainsi guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1)
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1) et améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes (3.2)
- Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.5.2)
- Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1), Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2),
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Régénérer les tissus anciens (5.4.2), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3), Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UM, deux secteurs sont identifiés, UMh et UMs.

- - Le secteur UMh (2 ha) correspond à des îlots identifiés comme devant faire l'objet d'opérations de rénovation de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne. Afin de permettre la faisabilité économique de ces opérations dans des parcelles aux caractéristiques contraignantes, des dispositions réglementaires spécifiques ont été établies sur la base d'études de faisabilité réalisées au préalable (telles que l'implantation de logement en rez-de-chaussée à l'alignement, des prospects plus faibles, des hauteurs plus élevées, et des taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre plus faibles), en cohérence avec l'objectif 1.1.4 du PADD : Poursuivre les politiques de renouvellement dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne.
- Le secteur UMs (0,5 ha) fait l'objet de règles de stationnement particulières au sein de la commune d'Epinay-sur-Seine. Afin de permettre l'évolution de la structure commerciale de la commune en faveur d'un meilleur équilibre entre ses différents pôles commerciaux (objectif 3.4.3 du PADD), aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dans ce secteur en cas de changement de destination d'une construction destinée à l'artisanat et au commerce de détail vers du logement.

e. *Illustrations*



Figure 78. Zone UM – La rue Roger Salengro et les jardins Renaudie à Villetaneuse



Figure 79. Zone UM – Au nord du centre-ville d'Aubervilliers

4.3.2.2 Les zones urbaines à dominante résidentielle

La zone UC – Habitat collectif

a. Le caractère de la zone

La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des grands ensembles de logements collectifs, le plus souvent à caractère social, implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces.

b. Les espaces concernés

La zone UC et ses secteurs représentent un peu plus de 410 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UC sont répartis dans sept communes du territoire intercommunal, à Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Dans le Nord du territoire, ces espaces forment principalement de vastes ensembles urbains incluant plusieurs îlots comme par exemple à Epinay-sur-Seine ou à Stains. Dans le sud du territoire, ces espaces sont davantage constitués d'îlots ou d'ensembles d'îlots de plus petite taille entourés de tissus mixtes, par exemple à Aubervilliers et à Saint-Ouen-sur-Seine. Ils contribuent à la diversité de « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.

Les grands ensembles de la commune de Saint-Denis ne sont pas intégrés dans la zone UC dans la mesure où les évolutions morphologiques et fonctionnelles envisagées ont conduit à les classer soit dans les zones mixtes, soit dans les zones de projet pour les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

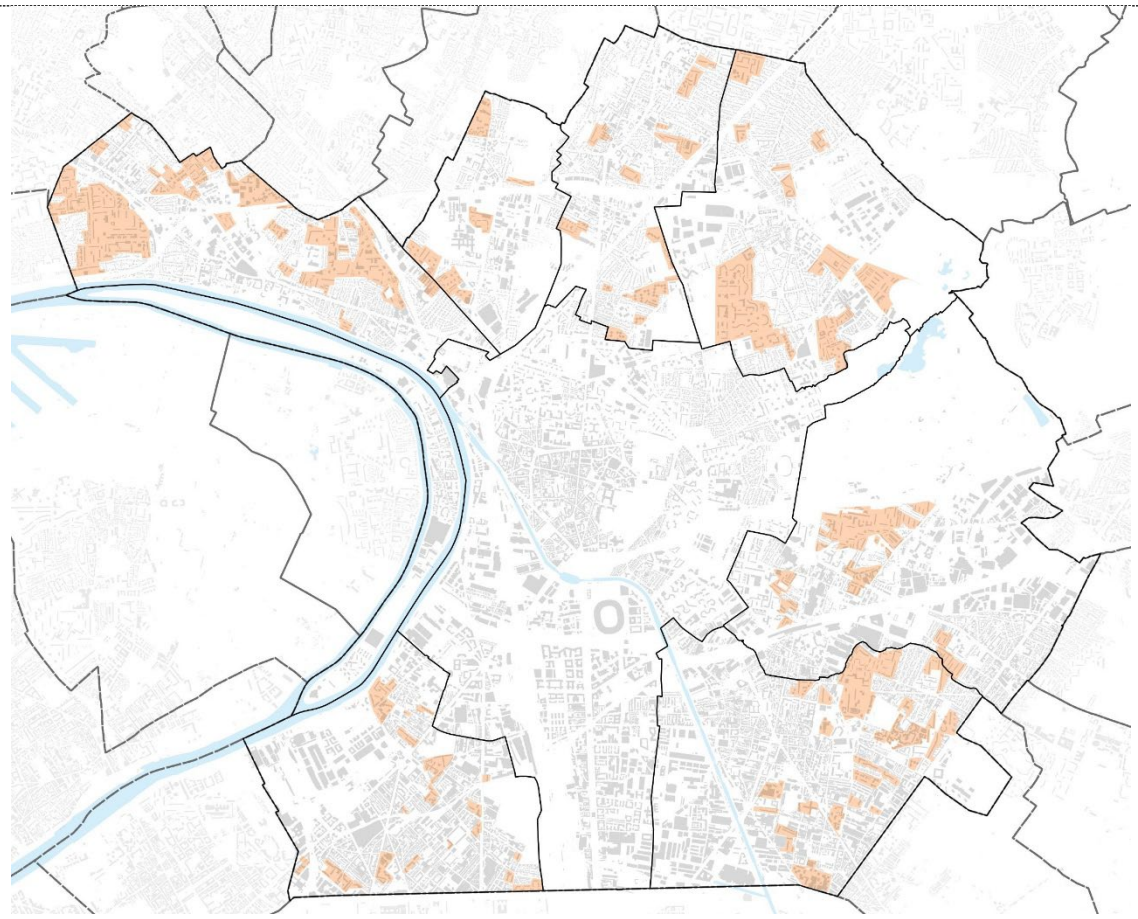


Figure 80. Espaces concernés par la zone UC

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UC est de permettre le renouvellement progressif des quartiers d'ensembles de logements collectifs, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers.

Le règlement de la zone UC est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1) et en particulier Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (1.1.4)
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1), Améliorer les parcours éducatifs et de formation tout au long de la vie (1.2.3)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Innover dans la production des équipements collectifs (1.4.5), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1), Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)

- Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale (3.4)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer l'organisation des livraisons (4.6.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1), Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2),
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2), Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine (5.3.2)
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4), Réduire l'impact du stationnement automobile (5.4.5)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UC, un secteur est identifié, UCa. Le secteur UCa (83,4 ha) correspond aux secteurs de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbaine (NPNRU) de la commune d'Epinay-sur-Seine.

Les dispositions règlementaires concernant l'implantation et la morphologie des constructions ainsi que les coefficients d'espaces libres de pleine terre y sont adaptées afin d'assurer la faisabilité de ces opérations de renouvellement urbain, dans l'objectif d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de répondre à la demande de logements sociaux sur le territoire.

e. *Illustrations*



Figure 81. Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains



Figure 82. Zone UC – Les 4000 à La Courneuve

La zone UH – Habitat pavillonnaire

a. Le caractère de la zone

La zone UH correspond aux espaces à dominante résidentielle composés surtout d'habitat individuel et intégrant une part importante d'espaces végétalisés. Elle inclut des ensembles pavillonnaires hétérogènes ainsi que des lotissements ordonnancés, pouvant présenter un caractère patrimonial, tels que les Cités-Jardins.

b. Les espaces concernés

La zone UH et ses secteurs représentent un peu plus de 624 hectares, soit 13 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UH sont répartis dans les neuf communes du territoire intercommunal.

Au Nord du territoire, dans les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, les espaces d'habitat pavillonnaire correspondent à de grands lotissements et couvrent une large part des territoires communaux, par exemple le quartier de l'Avenir dans la partie Nord de Stains.

Au Sud du territoire, dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve, l'Ile Saint-Denis, Saint-Denis, et Saint-Ouen-sur-Seine, les espaces dédiées aux ensembles pavillonnaires sont moins nombreux et de moindre envergure. Il peut s'agir de petits ensembles de maisons individuelles entourés de tissus urbains plus denses. Ils contribuent à la diversité de la « mosaïque urbaine » de Plaine Commune.

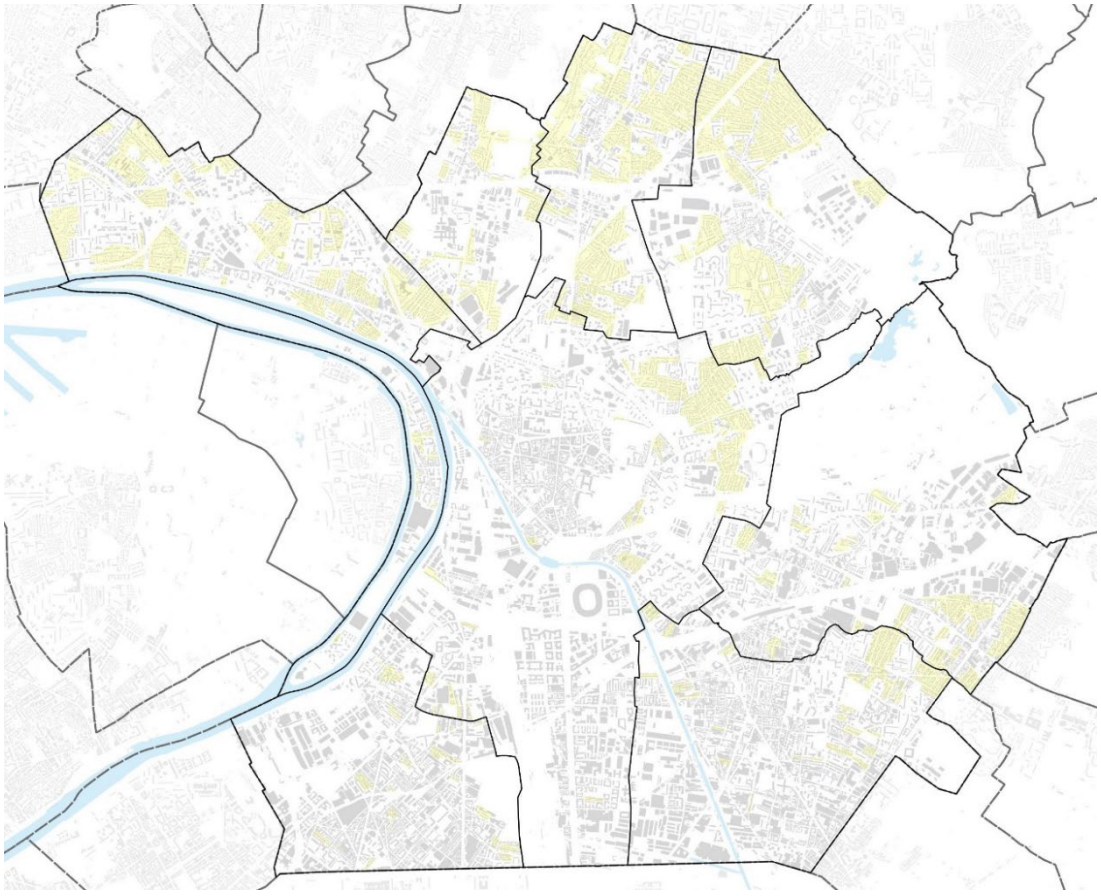


Figure 83. Espaces concernés par la zone UH

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi dans la zone UH est de préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maitrisant les densités des constructions et en préservant les espaces végétalisés situés en cœur d'îlot. Il s'agit également de lutter contre les phénomènes de déqualification observés dans certains quartiers, en particulier en limitant les possibilités de densification et de réimperméabilisation des sols par la division des terrains.

Le règlement de la zone UH est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés et division du pavillonnaire (1.1.5)
- Renforcer l'offre d'équipements existante et future (1.4.1), Donner la priorité aux enjeux socio-éducatifs, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville (1.4.2), Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements (1.4.6)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2), Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3), Réduire l'exposition aux risque naturels et technologiques (2.2.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité (5.1.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1), Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (5.4.3), Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4), Réduire l'impact du stationnement automobile (5.4.5)

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UH, quatre secteurs sont identifiés, UHj1, UHj2, UHj3 et UHp. Chacun de ces secteurs fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques permettant de préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et paysagères de ces espaces, parfois à caractère patrimonial, en cohérence avec les objectifs 5.4.3 et 5.4.4 du PADD.

- Le secteur UHj1 (9,7 ha) correspond à la cité-jardin d'Orgemont située à l'ouest de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite d'Argenteuil. Cette cité-jardin se prolonge sur la commune d'Argenteuil, hors du territoire de Plaine Commune.
- Le secteur UHj2 (10 ha) correspond à la cité-jardin Blumenthal située à l'est de la commune d'Epinay-sur-Seine, en limite avec Villetaneuse.
- Le secteur UHj3 (26 ha) correspond à la cité-jardin de Stains.
- Le secteur UHp (15 ha) correspond aux ensembles de composition urbaine homogène situés à Villetaneuse.

e. Illustrations



Figure 84. Zone UH – Un lotissement pavillonnaire bordant le parc de la Butte-Pinson à Pierrefitte-sur-Seine



Figure 85. Zone UH – Le secteur de l'avenue Romain Rolland à Saint-Denis

4.3.2.3 Les zones urbaines à dominante économique

La zone UA – Activité économique

a. Le caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces d'activités économiques à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire. La composition urbaine de ces activités diffère selon le type d'activité et leur contexte. Il peut s'agir, par exemple, de grandes zones d'activités économiques ou d'activités implantées à proximité des centralités urbaines et des tissus mixtes.

b. Les espaces concernés

La zone UA et ses secteurs représentent environ 524 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UA sont situés dans huit des neuf communes du territoire intercommunal. Il n'y a pas de zone UA à Saint-Ouen-sur-Seine.

Les zones UA sont principalement situées le long des axes ferrés et autoroutiers et du canal Saint-Denis. On les trouve particulièrement dans les communes d'Aubervilliers, La Courneuve et Stains avec les ZAE de Mermoz, Rateau, Pressensé ou la Cerisaie par exemple. Certaines zones UA sont intercommunales, tel que le secteur de La Briche à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine ou les zones d'activités situées à proximité de la gare T11 de Pierrefitte-Stains. Les zones UA correspondent également à des activités occupant des emprises plus petites à proximité de tissus mixtes, essentiellement à Aubervilliers.

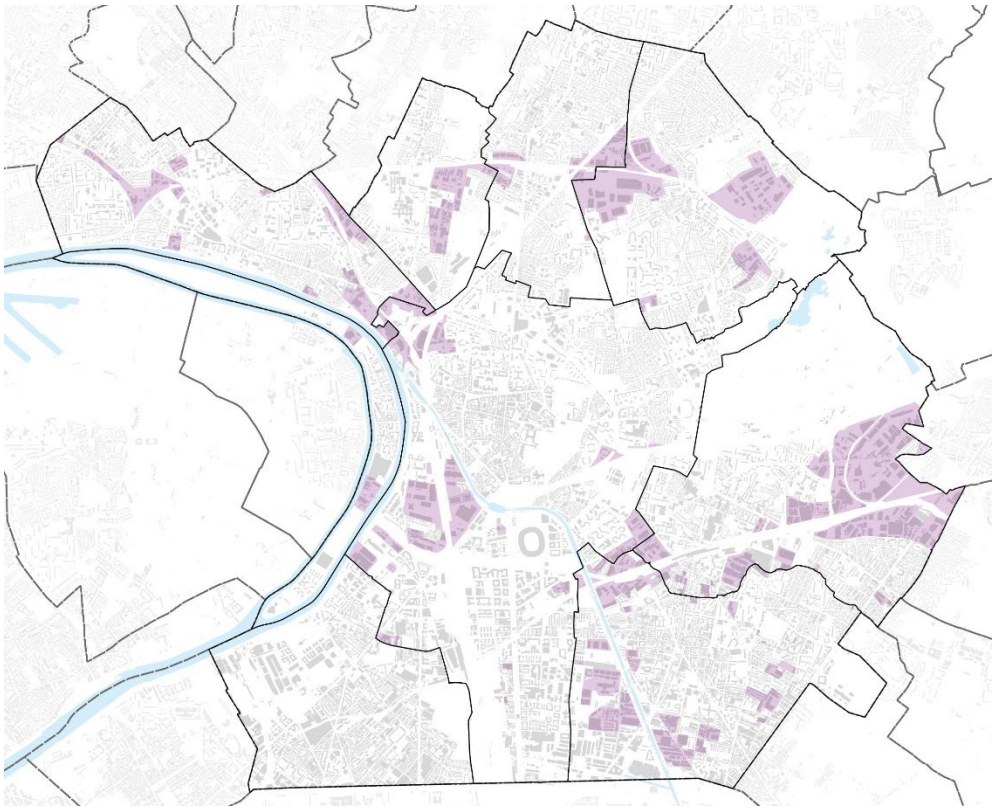


Figure 86. Espaces concernés par la zone UA

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif est de préserver la vocation économique de ces espaces tout en permettant leur renouvellement, notamment afin de permettre la modernisation et la diversification des activités accueillies en développant de nouvelles typologies immobilières, et afin d'améliorer la qualité environnementale en renforçant la végétalisation.

Le règlement de la zone UA est ainsi principalement guidé par les objectifs suivants :

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Développer et moderniser les zones d'activités économiques (3.1)
- Veiller à une meilleure adéquation entre les emplois et les actifs résidants de Plaine Commune (3.3.1), Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (3.3.5)
- Valoriser et développer les éco-industries (3.5.4), Moderniser la logistique urbaine (3.5.5), Soutenir les démarches numériques (3.5.6)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux (4.6)
- Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans cette zone, plusieurs secteurs sont identifiés afin de répondre plus précisément aux objectifs de chaque secteur en termes de vocation économique :

Dans le secteur UAa (230 Ha), le bureau est autorisé sous condition d'occuper une place minoritaire dans chaque opération. Cette disposition vise à préserver les activités économiques non tertiaires tout en permettant leur diversification, en cohérence avec les objectifs 1.2.1 (Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois) et 3.3.5 (Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises) du PADD.

Le secteur UAb (94 Ha) vise à assurer une plus grande mixité d'activités économiques en autorisant le bureau, l'artisanat, le commerce de détail et l'hébergement hôtelier et touristique. Cette particularité peut contribuer à un renouvellement plus rapide de certaines ZAE, en particulier celles situées à proximité des transports collectifs, par exemple en permettant l'implantation d'activités et services adaptés aux mutations de l'économie, en cohérence avec les objectifs 1.2.1 (Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois), 3.3.3 (Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares) et 3.3.4 (Amorcer une dynamique tertiaire au nord et à l'est du territoire).

Le secteur UAg (10 Ha) permet l'implantation de commerce de gros et doit permettre à cette activité de continuer à s'exercer tout en maîtrisant mieux son développement et son organisation spatiale, en cohérence avec les objectifs 3.1.4 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.4 (Améliorer l'organisation des livraisons) du PADD.

Le secteur UAe (5 Ha) permet l'implantation de bureau, sous conditions, et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale aux abords de la Cité du Cinéma à Saint-Denis, en cohérence avec l'objectif 1.3 du PADD (Favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation).

e. *Illustrations*



Figure 87. Zone UAa – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve



Figure 88. Zone UA - zone d'activité économique le long du canal Saint-Denis à Aubervilliers

La zone UE – Activité économique mixte

a. *Le caractère de la zone*

La zone UE est destinée à accueillir une mixité d'activités économiques. Elle concerne en particulier

les quartiers d'affaires denses à dominante tertiaire et les grands espaces commerciaux.

b. Les espaces concernés

La zone UE et ses secteurs représentent un peu plus de 166 hectares, soit 4 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UE sont situés dans huit des neuf communes du territoire intercommunal. Il n'y a pas de zone UE à Epinay-sur-Seine.

Les zones UE sont principalement situées au sud du territoire, dans les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers, en raison de la dynamique de développement tertiaire plus forte dans ces parties du territoire. Au nord du territoire, les zones UE correspondent majoritairement aux grands espaces commerciaux, dans les communes de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Certains grands quartiers d'affaires de la Plaine Saint-Denis, tels que le quartier du Landy, ne sont pas inclus dans la zone UE car ils font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas achevées à ce jour. Ils sont donc inclus dans les zones de projet (UP).

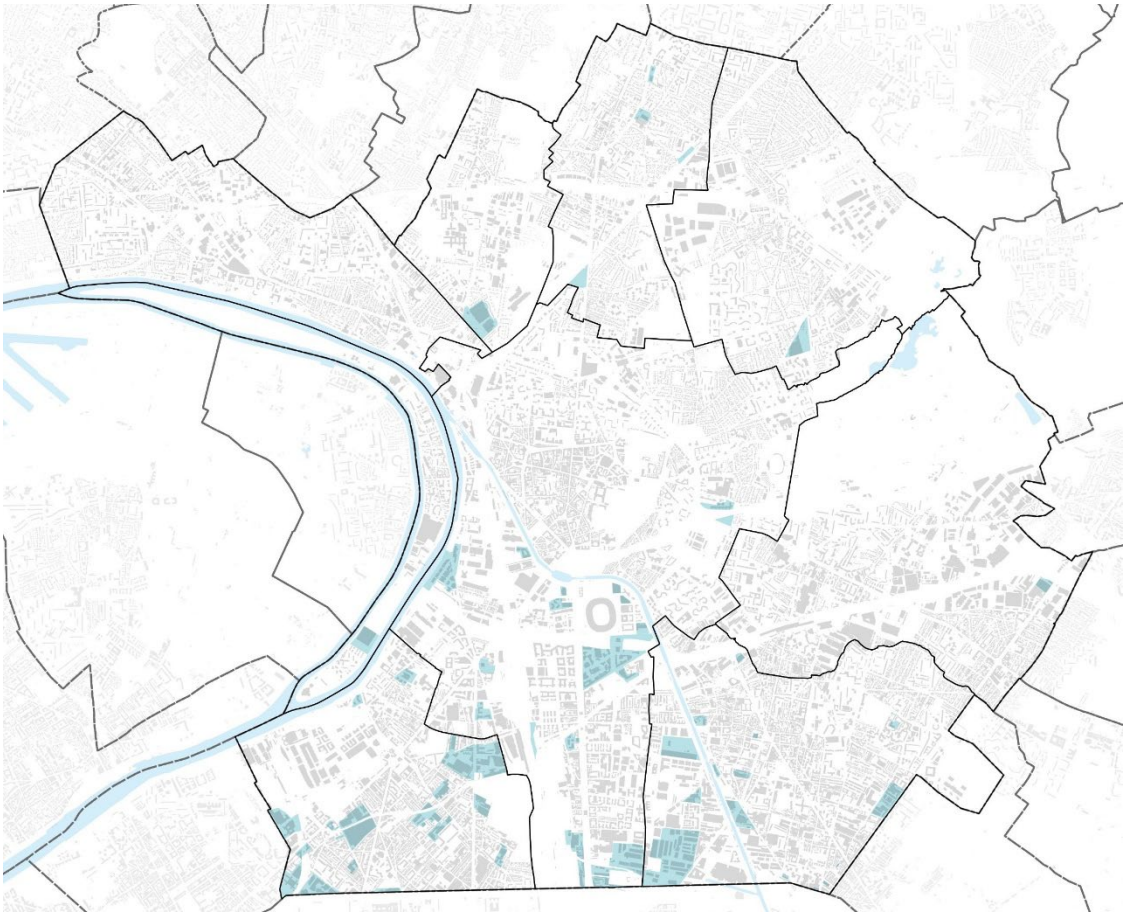


Figure 89. Espaces concernés par la zone UE

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de renforcer le rayonnement et de conforter l'attractivité tertiaire et/ou commerciale du territoire par le développement d'une offre immobilière adaptée et l'amélioration de l'insertion et de la qualité urbaine et paysagère de ces quartiers.

Le règlement de la zone UE est principalement guidé par les objectifs suivants :

- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emploi (1.2.1)

- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (2.1.2)
- Améliorer la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre liées aux déplacements (2.2.1)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires (3.3.2), Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3), Favoriser le développement d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux différentes typologies d'entreprises (3.3.5)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2), Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale (3.4.3), Renforcer les conditions d'accueil des nouvelles surfaces commerciales (3.4.4), S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.5)
- Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création (3.4.2), Consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière (3.5.3), Soutenir les démarches numériques (3.5.6)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos (4.4.3)
- Favoriser le développement des véhicules propres (4.5.1)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone UE, quatre secteurs sont identifiés en fonction des vocations spécifiques de certains secteurs :

Dans le secteur UEb (26 Ha), le bureau est autorisé sous conditions que sa surface de plancher n'excède pas 65 % de la surface totale de l'opération. Cette disposition vise encourager la mixité des pôles économiques, la diversité des emplois et la diversité des typologies immobilières (objectifs 1.2.1, 3.3.1, 3.3.2 et 3.3.5 du PADD).

Le secteur UEc (23 Ha) est dédié aux grands espaces commerciaux. Il vise à favoriser leur diversification et leur montée en qualité, en préservant leur fonction commerciale (objectifs 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4 et 3.4.5 du PADD).

Le secteur UEe (35 Ha) est localisé au sud du territoire. Il autorise l'implantation d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacle ainsi que le commerce de gros. Ces dispositions visent principalement à développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail, dans le cadre de pôles économiques plus mixtes (objectifs 1.2.2, 1.2.3, 3.3.2 et 5.1.2 du PADD).

Dans le secteur UEgh (1,7 Ha) est autorisée la construction d'immeubles de grande hauteur (IGH), en cohérence avec l'objectif 5.3.1 du PADD. Ce secteur spécifique correspond au secteur de la Tour Pleyel à Saint-Denis et à celui de Tour Villette à Aubervilliers.

e. Illustrations

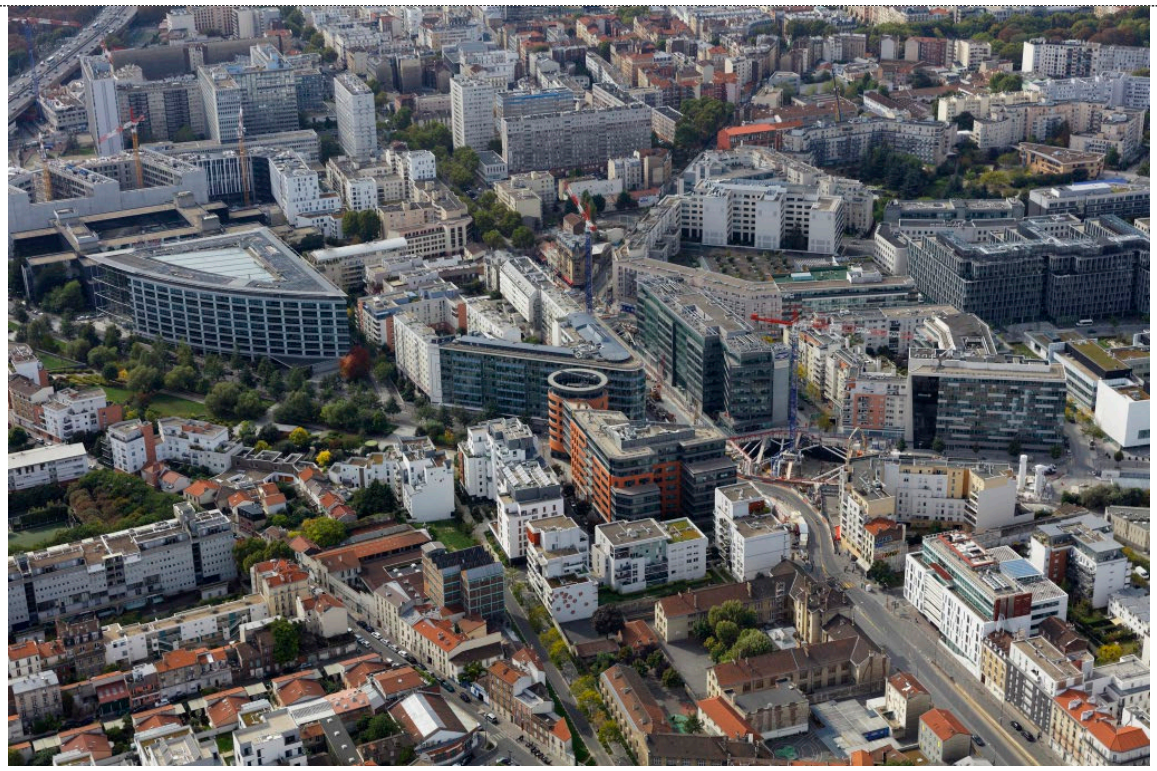


Figure 90. Zone UE – Les abords de la gare du RER C à Saint-Ouen-sur-Seine



Figure 91. Zone UE – Le secteur du Parc des Portes de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers

4.3.2.4 La zone urbaine de grands services urbains et de grands équipements

La zone UG – Grands services urbains et grands équipements

a. Le caractère de la zone

La zone UG correspond à des espaces dédiés à des grands services urbains d'intérêt collectif ainsi qu'à des équipements publics à grand rayonnement.

b. Les espaces concernés

La zone UG et ses secteurs représentent un peu plus de 422 hectares, soit 9 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone UG sont répartis dans les neuf communes du territoire intercommunal. Ils correspondent soit à des emprises routières et ferroviaires, soit à des équipements collectifs à grand rayonnement tels que les sites hospitaliers, universités, grands équipements sportifs, gares, etc.

La zone UG inclut également les emprises des voies d'eau du Canal Saint-Denis.

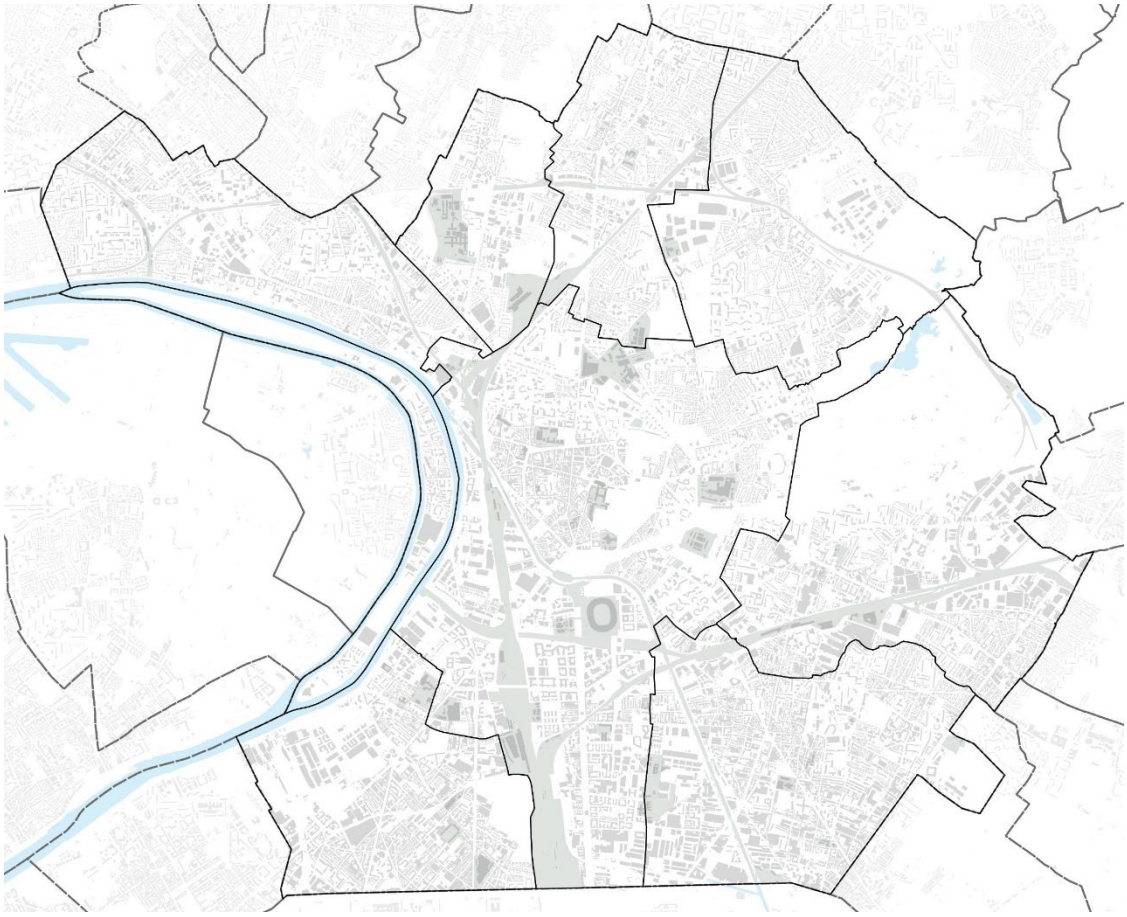


Figure 92. Espaces concernés par la zone UG

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de préserver la vocation principale de ces sites, qu'il s'agisse de grands services urbains ou de grands équipements, tout en permettant une gestion des sites adaptée à leurs besoins d'évolution.

Le règlement de la zone UG est ainsi principalement guidé par les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire (1.2)
- Favoriser l'essor d'un territoire de la culture et de la création, vecteur de lien social et d'innovation (1.3)
- Proposer une offre d'équipements et de services de qualités adaptés aux besoins des présents (1.4)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine (3.1.5)
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2)
- Optimiser l'organisation du transport de marchandises et de matériaux (4.6)
- Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles (5.1.2), Renforcer les grands pôles d'équipements (5.1.5)
- Renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune (5.2.3)
- Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (5.3.3).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UG, six secteurs sont identifiés en fonction des caractéristiques spécifiques des grands services urbains ou des équipements qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UGb (3 ha) correspond au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, qui fait l'objet d'un important projet de rénovation. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail y sont autorisées sans conditions. Les règles d'implantation, de morphologie et d'espaces libres sont adaptées afin de permettre la réalisation du projet. Ces dispositions répondent aux objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs) et 3.4 (Favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale) du PADD.

Le secteur UGc (9 ha) correspond au site du Campus Condorcet à Aubervilliers. Afin de permettre la réalisation du projet et d'assurer sa qualité, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées sans condition et les coefficients d'espaces libres sont plus exigeants, en cohérence avec les objectifs 1.1 (Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous), 1.2.2 (Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur), 2.1.1 (Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public) et 5.3.1 (Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement) du PADD.

Le secteur UGg (4,1 ha) est dédié aux gares du Grand Paris Express. Afin de permettre la réalisation des programmes connexes aux gares, le règlement autorise l'implantation de constructions à destination d'habitation, d'hôtel, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et de bureau. Il vise à favoriser la mixité fonctionnelle et programmatique autour de centralités stratégiques contribuant au développement du territoire, en cohérence avec les objectifs 4.1 (Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture), 3.3.3 (Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares), 4.2.1 (Densifier et consolider les transports collectifs structurants) et 5.3.1 (Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement) du PADD.

Le secteur UGp (3,3 ha) est dédié aux piscines à dimension olympique du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis et du Fort d'Aubervilliers. Certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de ces équipements spécifiques, en cohérence avec

les objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024), 5.1.2 (Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles) et 5.3.3 (Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) du PADD.

Le secteur UGged (1 ha) correspond au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet à Aubervilliers. Certaines destinations y sont autorisées et certaines règles d'implantation des constructions sont plus souples afin de permettre la réalisation de cet équipement spécifique, en cohérence avec l'objectif principal 1.2 du PADD (Favoriser l'accès à la formation et à l'emploi, permettre le développement d'un territoire universitaire).

Le secteur UGm (6 ha) concerne le Fort de l'Est à Saint-Denis. Le règlement y autorise les constructions à destination d'habitation et de bureau sous conditions. Cette disposition vise à permettre la réalisation de constructions en réponse aux besoins spécifiques liés aux activités militaires.

e. *Illustrations*



Figure 93. Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse



Figure 94. Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis

4.3.2.5 Les zones urbaines de projets

Les zones UP - Projet

a. Le caractère de la zone

Les zones UP correspondent à des espaces identifiés comme secteurs de projet, dans lesquels une recomposition urbaine d'ensemble est engagée ou envisagée. Cette recomposition nécessite des règles spécifiques afin d'assurer la faisabilité et la qualité des projets, en cohérence avec le PADD et en traduisant les principes d'aménagement propres à chaque projet.

b. Les espaces concernés

Les zones UP représentent un peu plus de 520 hectares, soit 11 % du territoire intercommunal.

Elles concernant des secteurs de projets, en cours de réalisation ou à l'étude, sur des périmètres et des problématiques urbaines variées.

Elles sont principalement situées dans la partie Sud de Plaine Commune, avec notamment la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine et les opérations d'aménagement de la Plaine Saint-Denis. Dans la partie Nord du territoire, les zones UP portent plus couramment sur des périmètres de renouvellement urbain pour lesquels des projets d'ensemble ont été définis.

Une partie des espaces concernés par les zones UP est également concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, qui viennent compléter et/ou préciser certaines orientations de projet.

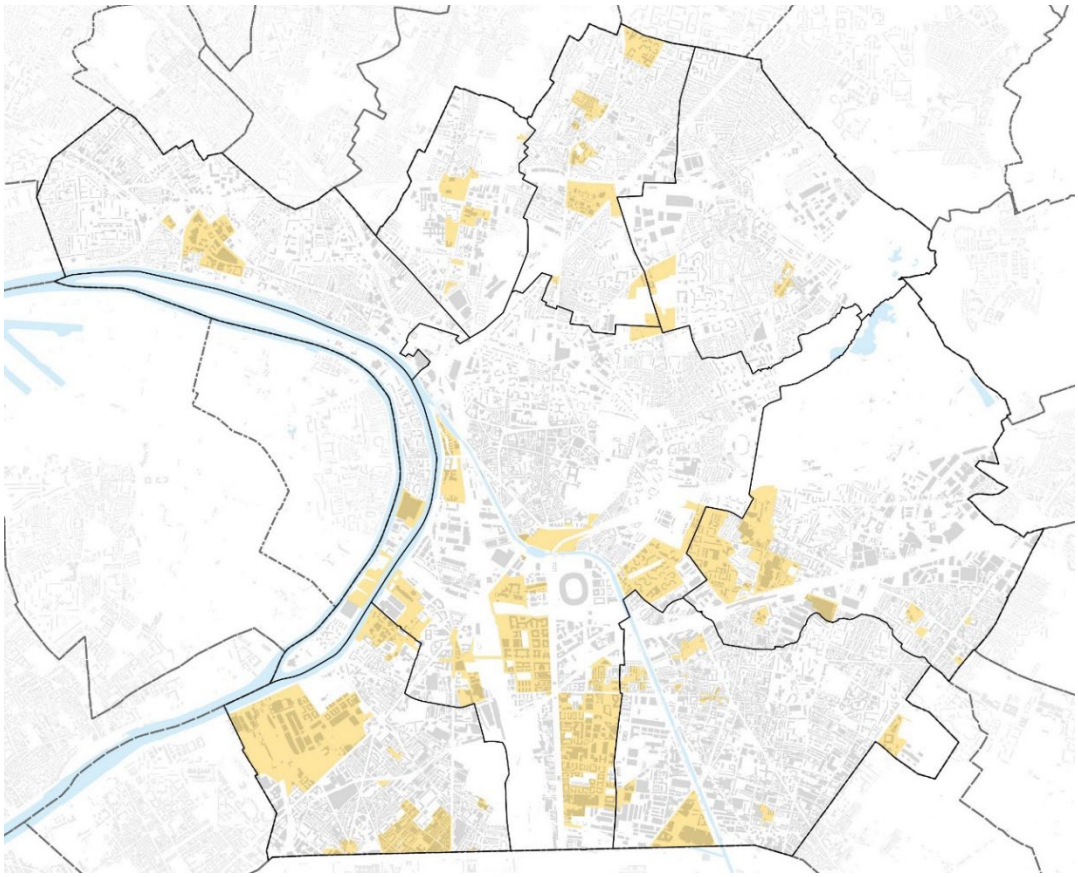


Figure 95. Espaces concernés par les zones UP

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif général poursuivi dans les zones UP est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et de renouvellement urbain et d'assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des projets, en cohérence avec les orientations du chapitre 5 du PADD (5.3 « Réussir les grands projets »). La mise en œuvre de ces projets contribuera également, en fonction des caractéristiques de chaque projet, à traduire l'ensemble des orientations du PADD en matière de logement, qualité environnementale, développement économique et mobilités.

Chaque règlement de zone UP comprend de nombreuses dispositions spécifiques, liées aux caractéristiques propres au projet concerné. **Le recours à des règlements spécifiques pour les zones UP est justifié par plusieurs raisons** :

- Il s'agit le plus souvent de **permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité**, en particulier dans le cas d'opérations d'aménagement (ZAC notamment) dont la conception a été menée dans le cadre des PLU communaux antérieurs. Dans ce cas de figure, la continuité des dispositions réglementaires par rapport aux PLU communaux antérieurs a été privilégiée, en particulier s'agissant des destinations des constructions et des dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions. C'est notamment le cas :
  - Dans les secteurs de grands projets d'aménagement, qu'il s'agisse d'opérations engagées (par exemple les zones UP02 ZAC Canal Porte d'Aubervilliers, UP03 ZAC des Impasses, UP11 ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, UP20 ZAC des Tartres, UP24 ZAC des Docks, UP33M sur plusieurs secteurs de projets mixtes à Saint-Denis, UP37 sur les deux ZAC du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, etc.) ou de projets à venir (par exemple UP38 Pleyel) ;
  - Dans des secteurs de renouvellement urbain de taille plus réduite ayant fait l'objet d'études spécifiques, par exemple les zones UP14 (secteur Vallès à Pierrefitte), UP26 (sites ex Wonder et ex Valeo à Saint-Ouen), UP29 (Villetaneuse) UP31 (La Courneuve), UP32 (secteur Stalingrad à Stains), etc. Ces secteurs font souvent l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles complémentaires du règlement de zone.
- Dans d'autres cas, il s'agit de traduire dans le PLUi, sans les contredire, les dispositions issues de procédures de modification ou de mise en compatibilité des PLU communaux récentes ou en cours. C'est par exemple le cas des zones UP06 (ZAC Centre Moutiers-Marcreux à Aubervilliers), UP19 (secteur Sacco et Vanzetti à Pierrefitte-sur-Seine) ou à plus grande échelle les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers) et UP22 et UP33Ms (parties du Village Olympique et Paralympique situées à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis)
- Enfin, les zones UP07 et UP09 concernent le périmètre de Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement dénommé Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lequel des règlements spécifiques sont établis en lien et en conformité avec le règlement du SPR.

Bien que le principe des zones UP soit de pouvoir faire bénéficier chaque zone de règles spécifiques, **un effort d'harmonisation et de mise à niveau** a été mené s'agissant en particulier des dispositions relatives au stationnement, et des dispositions environnementales relatives à la gestion de l'eau et à l'assainissement. Seules font exception certaines zones UP qui, de par la nature du projet envisagé, ne peuvent se conformer aux dispositions générales du PLUi sur ces thèmes, en particulier les zones UP04 (Fort d'Aubervilliers), UP11 (ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis) et UP24 (Docks de Saint-Ouen) dont les normes de stationnement diffèrent des dispositions générales du PLUi.

De manière générale, les règlements des zones UP répondent à tout ou partie des objectifs suivants du PADD :

- Conditionner le rythme de 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (1.1.1)
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (1.1.4)
- Favoriser l'essor d'un territoire de culture et création, vecteur de lien social et d'innovation
- 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 (1.4)
- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (2.1)
- Préserver le bien-être des populations (2.2)
- Améliorer la performance énergétique du territoire (2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5)
- Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires (3.3.2), Localiser l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares (3.3.3)
- Renforcer l'attractivité commerciale du territoire (3.4.2), Renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales (3.4.3), S'adapter à l'évolution des pratiques commerciales (3.4.4)
- Développer les filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail (3.5)
- Maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture (4.1)
- Compléter et améliorer l'offre de transports collectifs (4.2)
- Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale (4.3)
- Améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs (4.4)
- Favoriser le développement des véhicules propres (4.5.1)
- Promouvoir un urbanisme de liaison, s'appuyer sur la trame verte et bleue comme élément fédérateur du territoire (5.1.6)
- Mettre en œuvre des modes de développement complémentaires (5.2.1), Adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4), Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins (5.2.5)
- Réussir les grands projets (5.3)

d. Les objectifs spécifiques attachés à chacune des zones UP

UP01 La zone UP01 concerne la ZAC Landy à Aubervilliers, espace de renouvellement urbain à dominante résidentielle situé à proximité du Canal Saint-Denis à Aubervilliers. Cet espace, déjà urbanisé, est composé d'un tissu urbain resserré et caractéristique, majoritairement composé de logements individuels et de petits collectifs. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer et d'améliorer l'offre de logement de ce quartier en s'appuyant sur la diversité des tissus urbains, la mixité fonctionnelle et la végétalisation des espaces privés.

UP02 La zone UP02 concerne la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers, située sur un ancien secteur industriel le long du Canal Saint-Denis et en bordure de Paris à Aubervilliers. L'opération d'aménagement s'inscrit dans la requalification des berges du Canal et des entrées de ville en densifiant et désenclavant le quartier. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale de ce secteur et de créer un quartier de ville alliant habitat et activités économiques. Les secteurs de la zone (UP02a, UP02b, UP02c, UP02d) permettent de préciser la distribution programmatique de l'opération et d'adapter plus finement les règles morphologiques.

UP03 La zone UP03 concerne la ZAC des Impasses à proximité du centre-ville d'Aubervilliers, qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont d'améliorer les conditions d'habitat et de permettre une bonne insertion de l'opération dans son contexte, en favorisant notamment des hauteurs plus modérées et une végétalisation renforcée sur les terrains situés en cœur d'opération.

UP04 La zone UP04 concerne la ZAC du Fort d'Aubervilliers à l'Est de la commune d'Aubervilliers, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement engagée par l'Etat dans le cadre d'une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL). Le site est actuellement à l'état de friche et est situé en bordure des remparts végétalisés et des jardins familiaux. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la construction conjointe de logements et d'équipements, en préservant la qualité des espaces végétalisés existants à proximité. Les secteurs UP04a et UP04b permettent de préciser la répartition des logements et équipements dans le site et d'adapter en fonction les règles morphologiques. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui expose notamment le parti d'aménagement recherché.

UP05 La zone UP05 concerne la ZAC du Port - Chemin Vert au nord d'Aubervilliers, à proximité du centre-ville et du Canal Saint-Denis. En cohérence avec le PADD, l'objectif consiste à renforcer la présence des équipements publics et la densité résidentielle dans ce secteur, de valoriser la présence du parc en cœur d'ilot par un encadrement des implantations et des hauteurs de constructions.

UP06 La zone UP06 correspond à la ZAC Centre Moutiers-Marcreux, une opération d'aménagement mixte à dominante résidentielle située dans le centre-ville d'Aubervilliers. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de contribuer à l'amélioration de l'habitat et au renforcement du centre-ville d'Aubervilliers, en favorisant la restructuration des fronts bâtis et la création de cœurs d'ilot aérés et végétalisés.

UP07 La zone UP07 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette

zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en limitant les destinations des constructions aux commerces et activités de services et aux équipements publics. Les secteurs 07a et 07b reprennent les secteurs 1a et 1b définis par le règlement du SPR, dans lesquels seules les activités liées aux activités pucières sont autorisées. Cette zone est complétée par la zone UP09 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessous).

UP08 La zone UP08 concerne la partie de la ZAC Nozal Front Populaire à Aubervilliers. Situé à l'interface de plusieurs autres secteurs de projet majeurs du territoire (la ZAC Montjoie, le Campus Condorcet, le site des EMGP), ce secteur est au cœur de la mutation et du renouvellement de la Plaine. En cohérence avec le PADD, l'objectif de la zone est de favoriser la mixité fonctionnelle en confortant une nouvelle centralité répondant aux besoins d'accessibilité et de proximité. La zone UP08 est composée de deux sous-zones (UP08-1 et UP08-2), dont les dispositions permettent de préciser les destinations et les formes urbaines autorisées sur les différents îlots de la ZAC, selon qu'ils ont une vocation mixte ou économique.

UP09 La zone UP09 concerne une partie du quartier des Puces au sud de Saint-Ouen-sur-Seine, en limite avec Paris. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de préserver et valoriser cette centralité spécifique du Nord-Parisien en conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex ZPPAUP), en permettant son renouvellement par des opérations mixtes. Les secteurs 09a et 09b reprennent les secteurs 2a et 2b définis par le règlement du SPR, dans lesquels une diversification des activités et des morphologies est autorisée. Cette zone est complétée par la zone UP07 qui porte sur l'autre partie du quartier des Puces (voir ci-dessus).

UP10 La zone UP10 concerne le secteur Paris-Joffre à Epinay-sur-Seine. Le site s'inscrit dans la dynamique de requalification urbaine le long du tramway T8. Il fait l'objet d'un projet d'ensemble ayant donné lieu à une procédure de mise en compatibilité du PLU communal. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de favoriser la requalification de ce site à proximité des transports collectifs et du centre-ville d'Epinay-sur-Seine.

UP11 La zone UP11 concerne l'Ecoquartier Fluvial de L'Ile-Saint-Denis, dont une partie est comprise dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique. Le projet porte des objectifs environnementaux et écologiques ambitieux concernant les performances des constructions, la proportion d'espaces végétalisés et la place des mobilités douces. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est en particulier de créer un quartier mixte écologiquement responsable, de développer et soutenir la part des modes de déplacements actifs et de préserver les populations des nuisances et pollutions. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché, pour sa partie située dans le périmètre du projet de Village Olympique et Paralympique.

UP12 La zone UP12 concerne le secteur des Six-Routes Schramm à La Courneuve. Ce site fait l'objet d'une OAP de secteur d'aménagement est n'est concerné par aucune disposition du règlement écrit.

UP13 La zone UP13 concerne la ZAC de la Tour à La Courneuve. Ce site fait l'objet d'une vaste opération mixte de renouvellement urbain, alliant logements, commerces de proximité et création d'équipement. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone de poursuivre le renouvellement et l'amélioration du parc de logement dans les quartiers prioritaires, de renforcer l'offre d'habitat, de

développer la mixité fonctionnelle et sociale et de rénover le quartier en incitant notamment à l'excellence énergétique des constructions.

UP14 La zone UP14 concerne le quartier Vallès à Pierrefitte-sur-Seine, situé à proximité du centre-ville et de la gare T11 Express. Il s'agit d'un site à dominante économique partiellement en friche. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de développer la mixité du secteur à proximité des transports collectifs, de renforcer l'offre d'équipements dédiés à l'enseignement et au sport, de développer la végétalisation et de limiter les risques d'inondations dues aux remontées de nappe. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP15 La zone UP15 concerne le secteur Allende-Lénine-Guéroux situé dans le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine, le long du tramway T1. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune et plus précisément celui du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine, en s'appuyant sur un programme mixte à dominante de logement et développant la végétalisation du secteur, et en requalifiant les abords des grands axes routiers du territoire. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP16 La zone UP16 concerne le secteur Rues de Paris et Maurice David dans le centre-ville Pierrefitte-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, les objectifs associés à cette zone sont de renforcer le rayonnement du Nord de Plaine Commune, requalifier et redynamiser le centre-ville, régénérer les tissus urbains anciens, résorber l'habitat indigne, favoriser la mixité fonctionnelle, encadrer la morphologie des constructions en accord avec les caractéristiques particulières du contexte urbain, protéger les constructions et les populations des risques liés aux remontées de nappe phréatique. Ce secteur est également concerné par une OAP sectorielle qui décrit notamment le parti d'aménagement recherché.

UP17 La zone UP17 concerne la ZAC des Poètes au Nord de Pierrefitte-sur-Seine. L'opération de renouvellement urbain vise à améliorer et diversifier l'offre de logement et de garantir des conditions d'habitat satisfaisante au sein du quartier. En cohérence avec le PADD, les objectifs de cette zone sont de poursuivre la rénovation des quartiers prioritaires, de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier, de restructurer l'implantation du bâti et d'encadrer les hauteurs afin d'améliorer la lisibilité de l'espace public.

UP18 La zone UP18 concerne la ZAC Briais-Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine. L'opération est située le long de la RN1, axe urbain intercommunal structurant. L'objectif poursuivi consiste, d'une part, à requalifier et à diversifier la façade urbaine sur la RN1 et, d'autre part, à développer en cœur d'îlot des opérations moins denses et des espaces végétalisés, en cohérence avec les objectifs du PADD.

UP19 La zone UP19 concerne le secteur Sacco et Vanzetti, à Pierrefitte-sur-Seine. Il est situé au Sud de la commune, en limite de Saint-Denis. Il s'inscrit dans un secteur plus large en mutation, à proximité d'opérations de renouvellement urbain, desservi par le tramway et dans un tissu pavillonnaire présentant des risques de dégradation. En cohérence avec le PADD, l'objectif est de restructurer et redynamiser la RN1 afin de conforter sa vocation de boulevard urbain en constituant un front urbain animé et de renforcer ; de préserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain et notamment du pavillonnaire ; d'améliorer l'offre de logement. Les secteurs de la zone (UP19a et UP19b) permettent de préciser la répartition programmatique au sein de la zone et d'adapter les densités

construites aux différentes échelles (boulevard et tissu pavillonnaire).

UP20 La zone UP20 correspond au projet d'aménagement intercommunal des Tartres Sud à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains. Il est destiné à accueillir une urbanisation nouvelle composée principalement d'habitat, d'équipements et d'espaces végétalisés et agricoles. Les constructions sont organisées selon une trame nord-sud de part et d'autre de l'espace central végétalisé et agricole. Elles sont implantées principalement à l'alignement des voies et allées publiques. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de renforcer l'offre en logement et en équipement, de répondre à la forte demande sociale de l'habitat, de préserver la population des nuisances aéroportuaires, de contribuer au développement de l'agriculture urbaine. Le secteur UP20a correspond aux règles spécifiques applicables dans la partie du projet située sur la commune de Saint-Denis. Le secteur UP20b, qui comprend les sous-secteurs UP20b1 et UP20b2, correspond au projet sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine et Stains.

UP22 La zone UP22 concerne la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Ouen-sur-Seine. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Ile-Saint-Denis) et UP39 (pour la partie située à Saint-Denis), de faire des Jeux Olympiques une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP23 La zone UP23 concerne la ZAC de la Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-sur-Seine. Située le long du boulevard périphérique parisien et inscrite dans un tissu urbain hétérogène, elle participe principalement à la diversification de l'économie en autorisant plusieurs types d'activités, au renforcement de l'offre en équipement, à la création de logement ainsi qu'au développement d'espaces verts, en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP24 La zone UP24 concerne la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, située au sud-ouest de Plaine Commune, principalement sur d'anciens sites industriels. Elle permet la création d'un nouveau quartier contribuant fortement au développement d'une offre de logement pour tous les habitants et au renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale du secteur. Sa réalisation participe à la dynamique de grands projets de Plaine Commune, conciliant logements, besoins de proximité, grands équipements et quartiers d'activités, création de nouveaux espaces de nature, en cohérence avec les objectifs du PADD. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP25 La zone UP25 concerne le renouvellement urbain des sites Ex Wonder et Ex Valéo à Saint-Ouen-sur-Seine. En cohérence avec le PADD, ces projets participent principalement au renforcement de l'offre en équipement sur le territoire, à la création de logement et à la diversification et montée en gamme de l'offre commerciale. Les OAP sectorielles correspondantes détaillent le parti d'aménagement par secteur.

UP26 La zone UP26 concerne le renouvellement urbain du site Ampère à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé dans un ilot relativement dense, le projet contribue principalement

au renforcement de l'offre en équipement et en logement sur le territoire, ainsi qu'au renforcement de l'attractivité du centre-ville. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP27 La zone UP27 concerne le renouvellement urbain du secteur Casses à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé le long du boulevard périphérique parisien, ce site est propice à la réalisation d'une opération comprenant logements et bureaux, permettant de préserver les futurs habitants des nuisances liées aux infrastructures et dans un objectif de diversification fonctionnelle de cette partie du territoire. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP28 La zone UP28 concerne le secteur de Palaric à Saint-Ouen-sur-Seine. Situé dans un tissu à dominante résidentielle et possédant des qualités paysagères et patrimoniales, sa programmation mixte à dominante de logement s'inscrit dans une optique de développement de la nature en ville, notamment à travers un cœur d'îlot planté. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP29 La zone UP29 correspond à plusieurs espaces situés à Villetaneuse identifiés comme secteurs de projet, sur lesquels une recomposition urbaine est envisagée. Il s'agit de secteurs mixtes à dominante résidentielle, dans lesquels les activités économiques doivent être rendues plus compatibles avec la proximité d'habitat. En cohérence avec le PADD, cette zone vise à permettre la restructuration de l'avenue de la Division Leclerc en accompagnement du tramway, par la création de programmes mixtes conjuguant activités économiques, commerces et logements collectifs. Les secteurs de la zone (UP29a et UP29b) permettent de hiérarchiser les différentes polarités de commerces et d'activités. Les partis d'aménagement relatifs aux espaces de projet sont détaillés dans les OAP sectorielles correspondantes.

UP30 La zone UP30 concerne les franges sud du Parc de la Butte Pinson. En cohérence avec le PADD, l'objectif de cette zone est de limiter les hauteurs de constructions et d'encadrer les gabarits afin de préserver la lisibilité du Parc, espace vert majeur de la trame verte territoriale, et de préserver les qualités intrinsèques des tissus urbains pavillonnaires. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP31 La zone UP31 correspond à des espaces de projet mixtes situés à La Courneuve. Elle concerne plusieurs secteurs dans lesquels ont vocation à être développés habitat, emplois, équipements et services. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs en s'appuyant sur la mixité et la densité des constructions, en cohérence avec les objectifs du PADD. Elle contribue au renforcement de la centralité urbaine des Quatre-Routes, au renforcement des équipements publics et d'une offre de logements diversifiée, à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

UP32 La zone UP32 correspond au secteur Stalingrad à Stains. L'objectif poursuivi est de permettre la résorption de l'habitat ancien dégradé, le renouvellement et la requalification des rives de l'avenue de Stalingrad et le renouvellement des quartiers situés à proximité des transports collectifs (T11 Express). Le projet se traduit par la constitution d'un front bâti plus dense, implanté à l'alignement ; des constructions moins denses et des respirations sont recherchées en fond de terrain ou en cœur d'îlot, afin de développer la végétalisation des espaces privés. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

UP33M La zone UP33M couvre une part importante de la partie Sud de Saint-Denis, où

elle regroupe plusieurs secteurs de projets à vocation mixte et dense, dans lesquels les bâtiments peuvent avoir une hauteur importante. Y sont autorisées le logement, le bureau, l'équipement collectif. Les activités industrielles nuisibles sont interdites afin de préserver la qualité résidentielle de la zone. Le développement urbain est conditionné par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger certaines formes urbaines particulières, des éléments du patrimoine bâti et végétal ou à préserver la réalisation de projets d'aménagement en cours de réflexion. Des parties de la zone UP33M sont également concernées par des OAP sectorielles.

UP34E — La zone UP34E concerne des quartiers d'affaires en développement sur le territoire de Saint-Denis, qui participent fortement au dynamisme économique du territoire. Les programmes tertiaires peuvent être associés à des locaux d'activités, à condition que celles-ci ne soient pas susceptibles de générer des nuisances ou des pollutions. L'objectif de la zone, en cohérence avec le PADD, est de contribuer au développement de l'économie tertiaire tout en renforçant la qualité urbaine des quartiers de bureaux et en encourageant la mixité des pôles économiques. Cet objectif est traduit par les dispositions du règlement de zone relatives notamment à la qualité urbaine et paysagère.

UP36EM — La zone UP36EM concerne des secteurs de projets à vocation de zones d'activités économiques mixtes à Saint-Denis. Les secteurs concernés sont destinés à accueillir principalement des activités économiques non tertiaires, mais les opérations de bureaux ne sont pas interdites. Il s'agit ici de poursuivre le développement de zones d'emplois comprenant une grande diversité, une grande mixité des constructions autorisées tout en confortant la vocation économique de ces zones et en permettant leur densification.

UP37 — La zone UP37 correspond au projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, dont la morphologie singulière implique des règles particulières en matière notamment d'implantation des bâtiments et de hauteurs. L'objectif de cette zone, en cohérence avec le PADD, est de renforcer le rayonnement du nord de Plaine Commune, de permettre la poursuite de la rénovation des quartiers prioritaires, de renforcer le rayonnement du centre-ville d'Epinay-sur-Seine, et de permettre la rénovation des logements au sein d'un quartier mixte et bien équipé.

UP38 — La zone UP38 correspond au secteur de projet Pleyel à Saint-Denis, situé autour de l'une des principales gares du réseau Grand Paris Express. L'objectif est de favoriser le développement d'un projet urbain mixte et dense autour de ce futur "hub" de transports, en faisant de l'arrivée des nouvelles gares une opportunité pour le développement du territoire, en garantissant la cohérence et la qualité de l'opération d'aménagement ; en veillant à une meilleure insertion des quartiers tertiaires, en les localisant en priorité à proximité des gares et en recherchant une variété des volumétries et des architectures ; en contribuant au développement d'une offre de logements diversifiée. La zone comprend deux secteurs correspondant à des îlots présentant des particularités morphologiques ou techniques nécessitant des règles particulières : le « méta-îlot » (UP38a) et des îlots concernés par la présence de réseaux de transports publics en infrastructures (UP38b). Les dispositions du règlement sont complétées par celles de l'OAP sectorielle correspondant, qui décrit également le parti d'aménagement recherché.

UP39 — La zone UP39 correspond à la partie du projet du Village Olympique et Paralympique située à Saint-Denis. Elle vise à la création d'un quartier à la programmation diversifiée à terme, comprenant la requalification des espaces

publics en support de mobilité durable, le renforcement des équipements et l'augmentation de la présence végétale. Elle a notamment pour objectif, en cohérence avec le PADD et en complémentarité avec les zones UP11 (pour la partie située à L'Ile-Saint-Denis) et UP22 (pour la partie située à Saint-Ouen-sur-Seine), de faire des Jeux Olympiques une opportunité pour le développement du territoire et d'assurer la qualité de leur héritage, ainsi que de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement. Le parti d'aménagement est décrit dans l'OAP sectorielle correspondante.

e. Illustrations



Figure 96. Zones UP11-UP22-UP39 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine



Figure 97. Zone UP37- Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine



Figure 98. Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis



Figure 99. Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

4.3.2.6 La zone urbaine à caractère vert et paysager

La zone UVP – Urbaine, verte et paysagère

a. Le caractère de la zone

La zone UVP correspond aux espaces à caractère urbain à composante majoritairement végétale quoique pouvant être partiellement artificialisés.

b. Les espaces concernés

La zone UVP représente un peu plus de 240 hectares, soit 5 % du territoire intercommunal.

Elle regroupe des espaces libres et aménagés tels que des parcs et squares de proximité, des espaces dédiés aux équipements sportifs de plein air, aux activités culturelles ou de loisirs. Elle inclut en outre les berges du canal Saint-Denis et une partie des berges de Seine.



Figure 100. Espaces concernés par la zone UVP

c. Les objectifs poursuivis

Le principal objectif poursuivi est de maintenir ou développer l'intérêt paysager de ces espaces, tout en favorisant ponctuellement l'accueil de certains usages contribuant à la valorisation et à l'animation de ces espaces, au renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire ou au développement de filières stratégiques, dès lors que ces usages demeurent compatibles avec le caractère paysager de la zone.

Le règlement de la zone UVP est guidé par les principaux objectifs suivants :

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (2.1.1)
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3), Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4), Faire vivre la trame bleue (2.1.5)
- Préserver et créer des poches de tranquillité (2.2.3)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (5.2.2)
- Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (5.3.1)
- Préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières.

Dans la zone UVP, trois secteurs sont identifiés en raison des activités spécifiques qu'ils ont vocation à accueillir :

Le secteur UVPs (115 Ha) concerne les équipements sportifs à composante végétale. Il permet la création d'équipements sportifs, en cohérence avec les objectifs 1.4.3 (Améliorer l'offre sportive et de loisirs, notamment en saisissant l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024), 5.1.2 (Une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles) et 5.3.3 (Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) du PADD. Les dispositions de ce secteur visent à renforcer l'offre d'équipements tout en préservant la qualité paysagère des espaces.

Le secteur UVPc (20 Ha) permet notamment la construction d'équipement**s** public**s**, de salles d'art et de spectacle et des constructions de logement et de bureau, à condition que ceux-ci soient compatibles avec la préservation de la dominante végétale de la zone. Ces dispositions visent à encourager la présence d'activités créatives et culturelles, dans le cadre du Territoire de la Culture et de la Création, en cohérence avec les objectifs 1.3.1 (Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs), 1.3.2 (faire de la culture et de la création un moteur du développement urbain, économique et social), 1.4.5 (Innover dans la production des équipements collectifs) et 3.5.2 (Renforcer l'impact économique du Territoire de la culture et de la création) du PADD.

Le secteur UVPu (10 Ha) est situé le long des voies d'eau et est dédié aux ports urbains, aux activités du bâtiment et aux activités de distribution de colis conteneurisés. L'industrie y est autorisée à condition de rester compatible avec la dominante végétale de la zone et avec le maintien des cheminements le long du canal et des berges. Ces dispositions visent à maintenir l'activité portuaire le long du canal Saint-Denis, qui répond à des objectifs de développement économique et de mobilité durable identifiés dans le PADD, en particulier ses objectifs 2.5 (Promouvoir l'économie circulaire), 3.1.5 (Contribuer à une meilleure organisation de la logistique métropolitaine) et 4.6.2 (Préserver les sites d'activités embranchés fer et les potentiels de desserte ferroviaire et fluviale).

e. *Illustrations*



Figure 101. Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis



Figure 102. Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve

4.3.2.7 La zone naturelle (N)

Zone N – Naturelle

a. Le caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces dont le caractère naturel et les qualités esthétiques, paysagères ou écologiques sont à protéger, renforcer et/ou développer. Ces espaces ont vocation à n'accueillir aucune installation ou construction non directement liées à ces objectifs et, dans tous les cas, l'implantation de celles-ci est encadrée strictement par le règlement.

b. Les espaces concernés

La zone N et ses secteurs représentent un peu plus de 805 hectares, soit 17 % du territoire intercommunal.

Les espaces concernés par la zone N sont répartis dans les neuf communes du territoire. Ils correspondent aux grands parcs départementaux, qui constituent des espaces naturels à fort enjeux écologiques ; la Seine et une partie de ses berges, les parcs publics et les cimetières, qui sont des espaces stratégiques pour l'écologie du territoire ; des jardins partagés, familiaux ou ouvriers ; certaines infrastructures routières et ferroviaires au regard de leur vocation de corridor écologique.

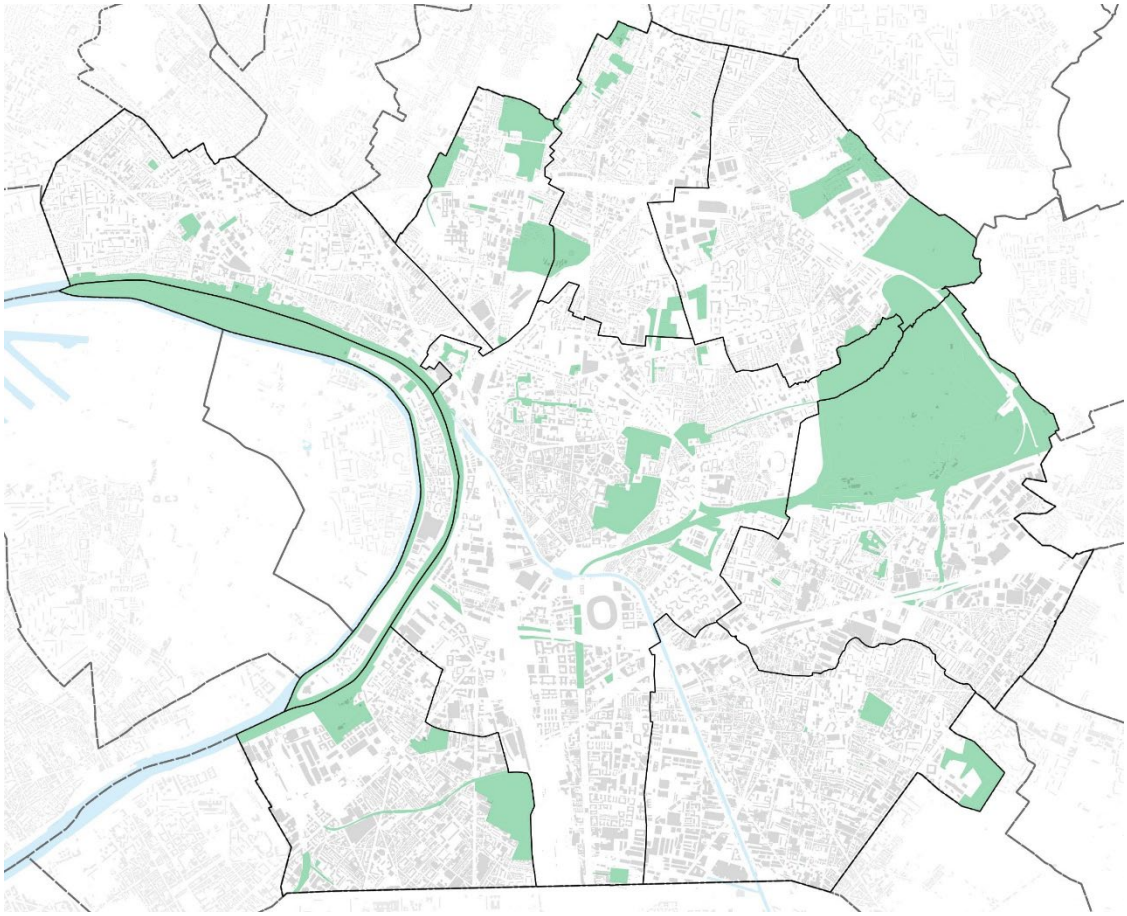


Figure 103. Extrait du plan de zonage, N

c. Les objectifs poursuivis

Le règlement de la zone N est principalement guidé par les objectifs suivants, en cohérence avec le chapitre 2 du PADD :

- Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (2.1.1)
- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3)
- Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (2.1.4)
- Faire vivre la trame bleue (2.1.5)
- Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (2.1.6)
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (2.1.7)
- Préserver le bien-être des populations (2.2).

d. Les secteurs faisant l'objet de règles particulières

Dans la zone N, cinq secteurs sont identifiés :

Le secteur N2000 (300,8 Ha) est dédié aux sites classés NATURA2000, c'est-à-dire aux deux parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis. Ces espaces majeurs de biodiversité sont spécifiquement protégés.

Le secteur Nj (46 Ha) concerne les jardins partagés, familiaux ou ouvriers et permet l'implantation de constructions destinées à l'exploitation et l'animation de ces espaces, comme des cabanons ou des serres. Ces dispositions particulières visent à permettre à ces sites de se développer tout en maintenant leur vocation initiale afin de promouvoir l'économie circulaire et développer l'agriculture urbaine, en cohérence avec l'objectif 2.1.6 du PADD « Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement ».

Le secteur Nc (119,3 Ha) est dédié aux cimetières et permet la création d'équipements liés à cette fonction, à la condition qu'ils soient liés à l'affectation du site et qu'ils respectent une emprise au sol maximale. L'objectif est de préserver la fonction écologique de ces espaces afin de contribuer au renforcement de la trame verte et à réduire la sensibilité du territoire au changement climatique, en cohérence avec les objectifs du chapitre 2 du PADD.

Enfin, deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sont identifiés en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Ils sont situés dans les parcs départementaux et permettront de développer, à titre exceptionnel, sous conditions et dans un périmètre strictement délimité, des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à des activités sportives, de loisirs ou au développement de l'agriculture urbaine :

- Le secteur Ns1 (5 Ha) concerne le centre équestre existant de la Courneuve. Les installations et les constructions destinées aux activités sportives équestres y sont autorisées, en cohérence avec l'objectif 1.4.3 du PADD « Améliorer l'offre sportive et de loisirs ».
- Le secteur Ns2 (3.5 Ha) à L'Ile-Saint-Denis est un espace à revégétaliser et à ouvrir aux habitants et usagers, dont la vocation est d'accueillir un projet d'agriculture urbaine en lien avec l'extension du parc départemental de L'Ile-Saint-Denis. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public sont autorisées. Ce secteur contribue en particulier à l'objectif 3.5.7 du PADD « Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine ». Ce site est également identifié dans les orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé du PLUi.

e. *Illustrations*



Figure 104. Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine



Figure 105. Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve

4.3.2.8 La zone agricole (A)

Zone A - agricole

a. Le caractère de la zone

La zone A correspond à des espaces agricoles dédiés au maraîchage.

b. Les espaces concernés

La zone A représente un peu plus de 9 hectares soit moins de 1 % du territoire intercommunal. Les espaces dédiés au maraichage sont très résiduels sur le territoire de Plaine Commune. Ils sont localisés à proximité du secteur des Tartres : au Nord de Saint-Denis, au Sud-est de Pierrefitte-sur-Seine et à l'ouest de Stains.

La zone A ne comprend pas les espaces de jardins partagés, familiaux et ouvriers, qui sont intégrés à la zone naturelle (secteur Nj).

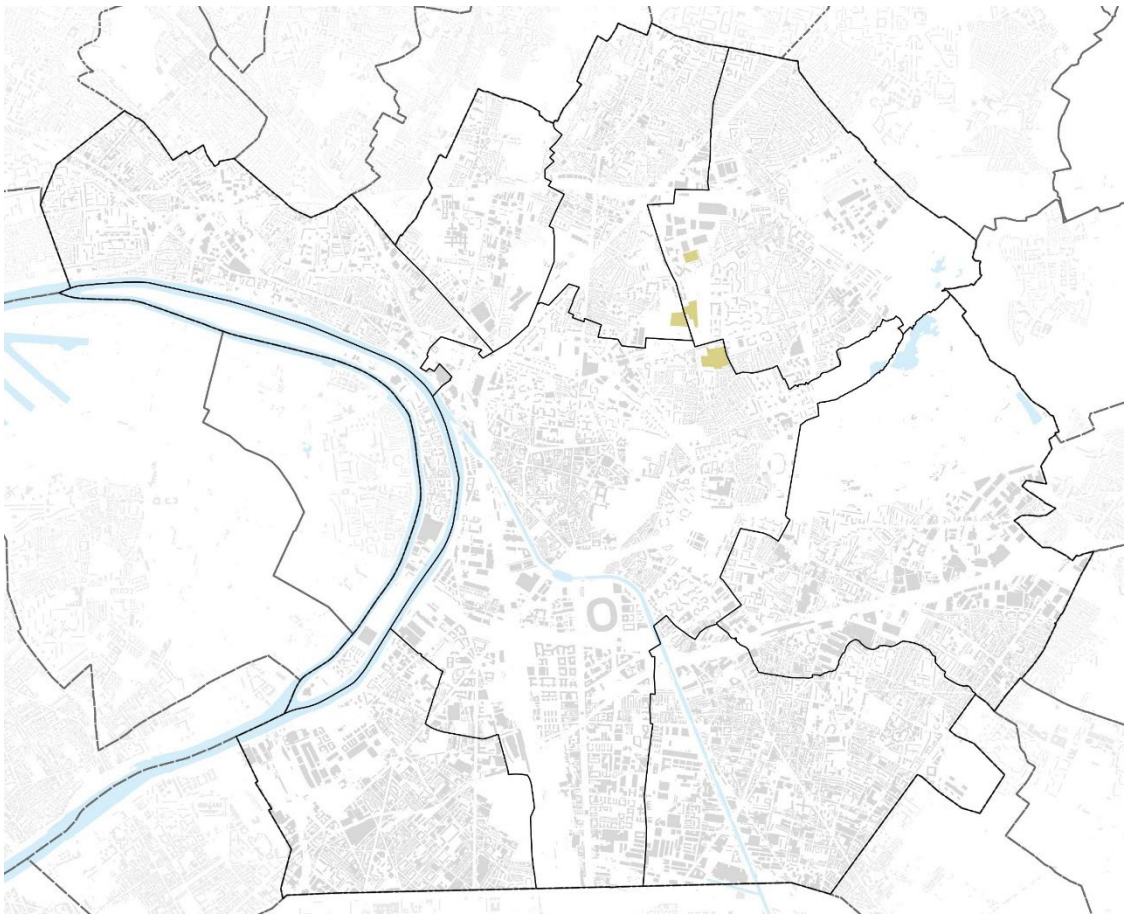


Figure 106. Espaces concernés par la zone A

c. Les objectifs poursuivis

L'objectif poursuivi est de protéger ces espaces en les inscrivant dans les objectifs du PADD liés au développement de l'agriculture urbaine. Ainsi, le règlement de la zone A est principalement guidé par les objectifs suivants du PADD :

- Protéger la richesse du paysage, répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (2.1.3)
- Protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (2.1.6)
- Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (2.1.7)
- Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (2.4)
- Promouvoir l'économie circulaire (2.5.1)
- Encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (3.5.7).

d. Illustrations



Figure 107. Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis

4.3.2.9 Synthèse de la division du territoire en zones et en secteurs

Les 4 757 hectares du territoire de Plaine Commune sont divisés en zones de la façon suivante. Certaines des zones sont elles-mêmes subdivisées en plusieurs secteurs.

Zone / secteur	Description	Superficie (Ha)	Pourcent.
Zones U (total)	Zones urbaines	4 059	85,3 %
UMD	Mixte dense	408	8,5 %
UMT	Mixte traditionnelle	121	2,6 %
UM	Mixte	517	10,9 %
UC	Habitat collectif	410	8,6 %
UH	Pavillonnaire	624	13,1 %
UE	Economique mixte	166	3,4 %
UA	Activités	524	11 %
UG	Grands équipements et grands services urbains, voies d'eau	422	8,8 %
UVP	Zone urbaine verte paysagère	240	5 %
UP (39 zones)	Zones de projet	520	10,9 %
Zone N (total)	Naturelle	805	16,9 %
N	Naturelle	320	6,7 %
N2000	Natura 2000	301	6,3 %
Nc	Cimetières paysagers	120	2,5 %
Nj	Jardins familiaux, partagés, ouvriers	46	1,0 %
Ns	STECAL	8,5	0,2 %
Zone A (total)	Agricole	9	0,2 %

Figure 108. Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones

4.4 Les dispositions réglementaires

4.4.1 Les dispositions relatives à la destination des constructions et à l'usage des sols (chapitre 1 du règlement)

Le règlement du PLUi harmonise les règles relatives aux destinations, introduites par le décret du 28 décembre 2015 en application de la loi ALUR. Il renforce également les règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale.

Le chapitre 1 du PLUi établit les règles de destination des constructions et d'usage des sols en règlementant :

- La destination des constructions
- La mixité dans l'habitat
- La mixité fonctionnelle
- Les servitudes d'urbanisme particulières

La traduction règlementaire de ces prescriptions participe à répondre aux objectifs des chapitres 1,2,3,4 et 5 du PADD visant notamment à :

- La production de logement
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle
- Le développement de l'emploi
- La protection et le développement de la nature en ville

Ce chapitre permet également, avec l'appui ponctuel de règles graphiques, de renforcer l'offre d'équipements publics sur le territoire, de favoriser l'offre commerciale sur certains axes, de protéger les tissus mixtes et de promouvoir un urbanisme de liaison.

4.4.1.1 La destination des constructions

Définition des destinations

Définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, cinq destinations et vingt sous-destinations peuvent être autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans le cadre de l'instruction des autorisations de permis de construire par le droit des sols. Elles sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
		réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - constructions destinées au stockage de données numériques telles que les data centers La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Figure 109. Liste des destinations des constructions du code de l'urbanisme

Principes et objectifs

Dans chaque zone sont autorisées, autorisées sous conditions et/ou interdites certaines destinations ou sous-destinations. Le cas échéant, des secteurs inclus dans la zone permettent d'affiner les conditions pour encadrer localement certaines destinations et/ou sous-destinations, par exemple pour favoriser le développement d'un type de construction dans une partie du territoire.

a. Les zones urbaines

- Dans les zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD) sont autorisées de nombreuses destinations (habitation, commerce et activité de services, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics, …) visant à **renforcer la mixité fonctionnelle et sociale dans les centres-villes et les autres espaces de centralités** (objectifs 1.1, 3.2 et 5.1.4 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines à dominante résidentielle (UC, UH), sont notamment autorisées les destinations telle que l'habitation et les équipements d'intérêt collectif (sauf les autres équipements recevant du public) visant **à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc de logement et à préserver des poches de tranquillité** (objectifs 1.4, 1.5, 2.2.3 et 5.3.2 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines à dominante économique (UA, UE), sont autorisées les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et dans certains cas le commerce et les activités de service visant d'une part à **développer et moderniser les zones d'activités économiques et d'autre part à favoriser une nouvelle économie tertiaire en encourageant la mixité des pôles économiques** (objectifs 3.1 et 3.3 du PADD) ;
- Dans la zone urbaine dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements (UG), sont autorisées de nombreuses destinations afin **d'assurer le maintien du site dans sa fonction principale d'équipements et de son permettre son développement** (objectif 1.4 du PADD) **;**
- Dans les zones urbaines de projet (UP1, UP2, ...), sont autorisées les destinations nécessaires permettant **d'assurer la réalisation et la réussite des opérations en cours**, notamment des grands projets (objectif 5.3 du PADD) ;
- Dans la zone urbaine verte à vocation paysagère (UVP), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces verts** (objectif 2.1 du PADD)

b. La zone naturelle

- Dans la zone naturelle (N), sont interdites de nombreuses destinations dans le but de **préserver et développer les qualités paysagères et écologiques de ces espaces naturels** (objectif 2.1 du PADD)

c. La zone agricole

- Dans la zone agricole (A), sont interdites toutes les destinations sauf celles permettant l'exploitation agricole ou le stockage et l'entretien de matériel agricole afin **d'assurer le développement de l'agriculture urbaine et de protéger les espaces agricoles du territoire** (objectifs 2.1.6 et 3.5.7 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les zones mixtes **UM, UMT** et **UMD**, dont le principal objectif est de favoriser la production de logement et de favoriser la mixité et la multifonctionnalité des centres-villes, des autres centralités et des espaces de densité intermédiaire, sont interdites uniquement les destinations d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et de commerce de gros dont les contraintes de fonctionnement générées ne sont pas compatibles avec l'organisation spatiale de ces zones. Toutefois, le commerce de gros est autorisé dans le secteur UMDg situé à le long de l'avenue Victor Hugo à Aubervilliers, à proximité des terrains occupés par cette même activité, afin de permettre une évolution encadrée de cette activité et l'amélioration de son insertion urbaine. Le secteur UMDm autorise également sous conditions les constructions à destination d'entrepôt, s'agissant d'un secteur lié au fonctionnement du Fort de l'Est à Saint-Denis.

Les zones **UC** et **UH** ont une vocation résidentielle. La zone UC vise à poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation par exemple ou à renforcer l'offre d'équipement. Pour y parvenir, sont autorisées toutes les destinations sauf celle de commerce de gros, d'entrepôt, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition et

d'hébergement hôtelier et touristique. A l'inverse, l'objectif principal de la zone UH consiste à préserver les zones de calme, le patrimoine comme bien commun et plus largement le bien-être des populations, et sont ainsi interdites les destinations telle que l'hébergement, le cinéma, les autres équipements recevant du public ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les zones économiques **UA** et **UE** ont comme principal objectif de développer et affirmer un territoire de diversité économique, productif et actif cependant chacune n'autorise pas le même type d'activité économique. Ainsi, dans la zone UA, regroupant les grandes zones d'activité économique, sont autorisées, sous conditions et selon les secteurs, toutes les sous-destinations des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, pour permettre le développement et la modernisation des zones d'activités économiques. Dans la zone UE, regroupant notamment les bureaux et les centres commerciaux, sont autorisées, sous conditions et selon des secteurs, les destinations d'hébergement, de commerce de gros, d'industrie, des autres équipements recevant du public, etc. pour favoriser le développement d'une économie tertiaire dans le cadre de pôles plus mixtes.

La zone **UG** regroupe de vastes emprises accueillant les grands services urbains tels que les emprises ferroviaires, ou des équipements collectifs à grand rayonnement (les universités ou hôpitaux par exemple). L'objectif poursuivi est de maintenir de ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution. Dans cette zone, sont autorisées les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle ou encore les équipements sportifs, permettant de répondre aux objectifs fixés par le PADD de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ou de faire des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire. D'autres destinations (logement, bureau…) peuvent être autorisées à condition que leur usage soit directement lié à la fonction de l'équipement.

Les zones **UP**, dédiées aux secteurs de projets et aux opérations d'aménagement nécessitant des règles particulières, concourent à faire de Plaine Commune un territoire dynamique en garantissant la réussite des grands projets, en assurant la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement par exemple. A ce titre, chacune des zones UP reprend les particularités réglementaires permettant la mise en œuvre des projets. Ainsi l'autorisation, l'autorisation sous conditions ou l'interdiction d'une destination ou sous-destination se justifie par l'adaptation nécessaire du règlement au projet d'aménagement.

La zone **UVP**, regroupant les espaces verts et paysagers du territoire, vise au développement des espaces verts, à la valorisation des atouts paysagers et au développement d'équipements sportifs et culturelles de plein air et le long des berges du canal Saint-Denis et de la Seine. 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.

La zone **N**, regroupant les espaces naturels du territoire, concourt à la valorisation des atouts naturels, à la concrétisation de la trame verte et bleue. 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.** Il est précisé que **l'ensemble des zones humides effectives recensées par le diagnostic du SAGE sur le territoire de Plaine Commune sont situées dans la zone N du PLUi**. La prise en compte dans le règlement des zones humides potentielles et des secteurs de probabilité de zones humides du SAGE nécessiterait des expertises complémentaires.

La zone **A**, correspondant aux espaces agricoles maraîchers du territoire, poursuit principalement l'objectif de protection et de soutien au développement de ces espaces afin de donner une place à

l'agriculture urbaine. Ainsi, 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

La mixité dans l'habitat se traduit règlementairement par trois dispositifs qui permettent d'affirmer la vocation d'accueil et de solidarité de Plaine Commune et contribuent notamment à offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et à répondre à la forte demande de logement social, en cohérence avec les objectifs fixés dans le chapitre 1 du PADD « un territoire pour tous, solidaire et inclusif » (en particulier les objectifs 1.1.1 « Conditionner le rythme de 4 200 logements à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements », 1.1.2 « Encadrer la programmation des logements pour qu'ils correspondent au besoin des ménages », 1.1.3 « Répondre à la forte demande sociale de l'habitat »).

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement, dans un objectif de mixité sociale. Ceux-ci permettent notamment d'imposer la réalisation d'un programme de logement dans un terrain délimité au plan de zonage.

Ce dispositif contribue au renforcement de l'offre sociale de l'habitat en réduisant les inégalités territoriales, en cohérence avec les orientations du chapitre 1 du PADD citées ci-dessus. La mise en place d'emplacements réservés pour habitation dans certains secteurs carencés permettra d'équilibrer leur l'implantation à l'échelle métropolitaine. A l'inverse, les quartiers concentrant une forte présence de logements sociaux pourront se diversifier et ainsi favoriser une mixité d'habitat.

C'est pourquoi le règlement identifie des terrains sur lesquels, du fait de leur emplacement, un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente pourrait compromettre la mise en œuvre des orientations du PADD.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Cette précision est apportée dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

En outre, le tableau figurant dans la Partie 4 du règlement précise, pour chaque emplacement réservé, la part du programme devant le cas échéant être destinée à des logements ou des hébergements à caractère social.

La référence d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logement (« EL »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé, permettant de l'identifier dans le tableau de la Partie 4 du règlement.

Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Le règlement identifie **11 emplacements réservés pour création de logement, dans un objectif de mixité sociale**. Ils sont situés dans les secteurs du territoire soumis à la plus forte pression immobilière : à Saint-Denis, à Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Parmi ces 11 emplacements réservés, 5 sont affectés à la réalisation de logement social.



Figure 110. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ELPC002 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC011 à Saint-Ouen-sur-Seine

Périmètres de mixité sociale

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, la délimitation d'un périmètre de mixité sociale permet, en cas de réalisation d'un programme de logement répondant à certaines conditions de surface de plancher minimale fixées par le règlement, de définir un pourcentage de ce programme affecté à des logements à caractère social. Cet outil permet de répondre à la forte demande de logement social de l'habitat (objectif 1.1.3 du PADD) et d'encadrer la programmation des logements afin qu'ils répondent aux besoins des ménages (objectif 1.1.2 du PADD). La définition de ces périmètres, dans des quartiers où l'habitat social est moins présent, contribuer à assurer une diversité et une mixité de typologie d'habitat pour équilibrer l'offre sociale sur l'ensemble du territoire.

Les espaces concernés par des périmètres de mixité sociale sont identifiés sur le Plan des périmètres de mixité sociale du règlement graphique (document n°4-2-6 du dossier de PLUi).

Pour la définition des périmètres concernés, les critères suivants ont été utilisés :

- Les périmètres de mixité sociale concernent :
  - Uniquement les zones urbaines dans lesquelles sont autorisées les constructions destinées à l'habitation ;
  - Prioritairement les zones mixtes et les secteurs de centralités urbaines où est recherchée une plus grande mixité fonctionnelle et sociale ;
- Sont exclus des périmètres de mixité sociale :
  - Les grands quartiers d'habitat social, notamment ceux faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain intégrant une programmation résidentielle spécifique et/ou ayant fait l'objet de négociations avec les partenaires institutionnels du projet (Nouveau programme national de renouvellement urbain, Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés) ;
  - Les secteurs concernés par des OAP sectorielles prévoyant dans leurs orientations des objectifs spécifiques en matière de mixité sociale ;
  - Les périmètres de ZAC ou opérations d'aménagement dont la programmation est déjà définie et intègre des objectifs de mixité sociale.

Dans les périmètres identifiés, tout programme immobilier destiné au logement dont la surface de plancher est au moins égale à 7 000 m², soit 100 logements environ, devra comporter au minimum 25 % de surfaces de plancher destinées à des logements à caractère social.

L'application de cette règle vise donc exclusivement les très grandes opérations de logements (à partir de 100 logements environ), dont la contribution à l'effort de mixité sociale est déterminante pour la mise en œuvre des objectifs du PADD rappelés ci-dessus.

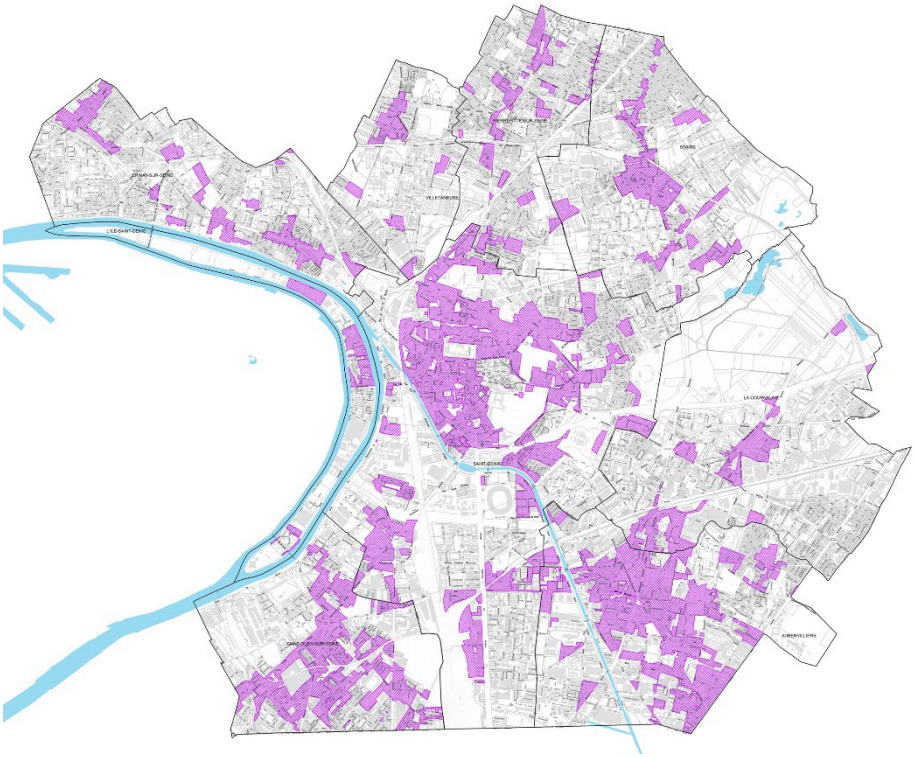


Figure 111. Espaces concernés par des périmètres de mixité sociale

Servitudes de taille minimale de logements

En application de l'article L 151-14 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique uniquement dans les parties du territoire indiquées au paragraphe 1.2.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1). Les opérations de logements qui y sont réalisées doivent comporter une certaine proportion de logement dont la taille minimale est également définie à l'article du règlement cité ci-dessus.

Ces servitudes visent à répondre aux objectifs suivants du PADD **: « Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous »** (1.1) et plus particulièrement « Encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des habitants ». Les dispositions spécifiquement applicables aux secteurs situés dans la zone UH (habitat pavillonnaire) sont en outre justifiés par l'objectif de « faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire **»** (objectif 1.1.5 du PADD).

Grâce à ce dispositif, les populations auront l'opportunité d'accéder à un logement dont la surface est décente, et ainsi éviter la prolifération de petits logements inadaptés aux caractéristiques des ménages de Plaine Commune, et/ou dégradant la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires du territoire.

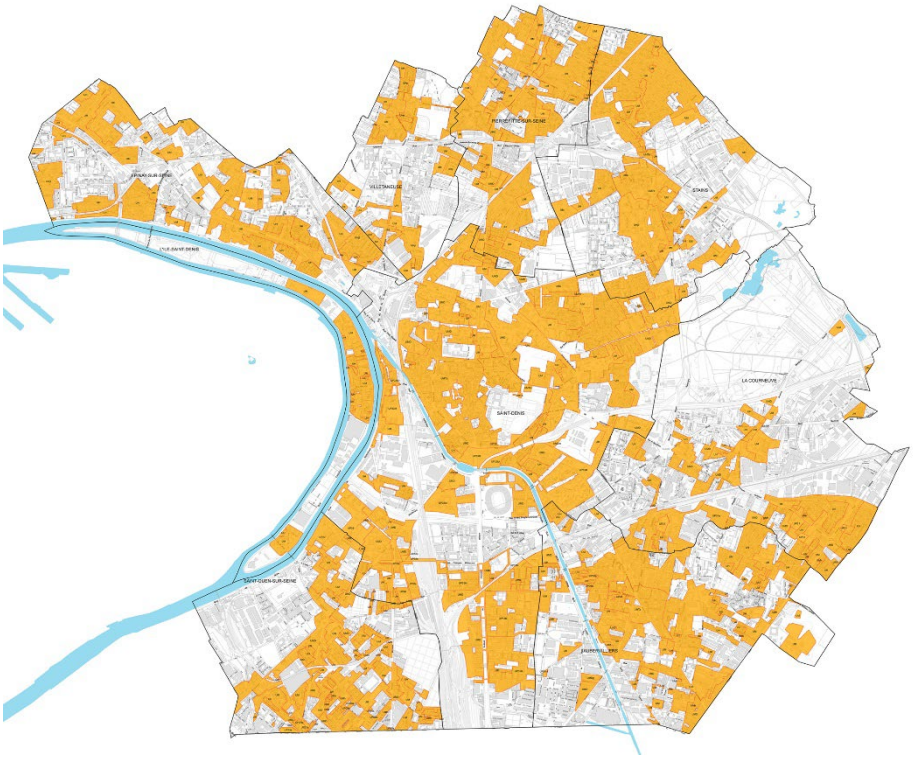


Figure 112. Espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements

4.4.1.3 La mixité fonctionnelle

En cohérence avec le chapitre 3 du PADD, **« Un territoire de diversité économique, productif et actif »,** les dispositions réglementaires en faveur de la mixité fonctionnelle visent principalement **à préserver les activités économiques en ville, protéger les tissus mixtes, encourager la mixité des pôles économiques et favoriser la diversification et la montée en gamme de l'offre commerciale.** Il s'agit donc de contribuer au développement d'une vie urbaine animée et dynamique grâce à l'implantation de commerce en rez-de-chaussée ou bien au maintien d'emplois et d'activités économiques du secteur tertiaire et secondaire existantes sur le territoire et notamment dans les tissus mixtes des centres-villes comme à Aubervilliers. Pour cela, quatre dispositifs réglementaires sont mis en place, par le règlement graphique et écrit :

Périmètre de maintien de l'activité économique

Identifiés et délimités au plan de zonage, les périmètres de maintien de l'activité économique contribuent à « préserver les activités économiques en ville et protéger les tissus mixtes » (objectif 3.2 du PADD) et « maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois » (objectif 1.2.1 du PADD).

Les destinations des constructions concernées par cette disposition sont précisées à l'article 1.3.1 des dispositions générales (Partie 1 du règlement).

Toute opération réalisée dans ces périmètres doit préserver ou reconstituer au minimum les deux tiers de la surface de plancher destinée à l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi. Cette disposition ne fait pas obstacle au renouvellement du bâti ni à la diversification des fonctions, mais permet d'assurer le maintien d'une activité économique sur les terrains ciblés, en particulier dans des zones mixtes où la pression foncière est importante et pousse au développement préférentiel d'autres types de produits immobiliers (logements, bureaux, etc.).

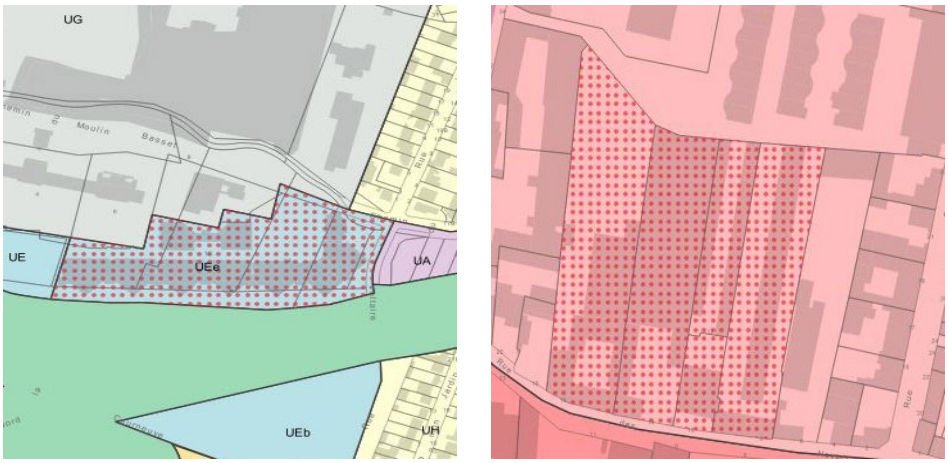


Figure 113. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique (points rouges) à Saint-Denis ; à droite, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique à Aubervilliers

Hauteur minimale des locaux à rez-de-chaussée

Une hauteur de niveau du rez-de-chaussée minimale est exigée pour toute construction nouvelle destinée à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à une activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'industrie.

Ce dispositif a pour but **de favoriser la requalification, la diversification, la montée en gamme et le renforcement de l'offre commerciale** par une offre de locaux adaptés et fonctionnels, en cohérence avec les objectifs du chapitre 3 du PADD. Cette règle s'applique à l'ensemble des zones, dès lors que les destinations précisées ci-dessus y sont autorisées. L'application de cette règle permet de renforcer les conditions d'accueil de nouvelles surfaces commerciales grâce à la générosité du volume créé, offrant la possibilité à différents types de commerces de s'y implanter par exemple. Ces conditions favorisent également leur adaptation en fonction de l'évolution des pratiques commerciales.

Linéaire commercial, linéaire actif et linéaire actif non commercial

Trois types de linéaires peuvent figurer au plan de zonage :

1- **Le linéaire commercial** autorise l'implantation de constructions nouvelles destinées aux sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinémas et équipements d'intérêt collectif et de service public. Pour les constructions existantes, en cas de changement de destination, seules ces cinq sous-destinations peuvent être choisies. Une règle impose également une profondeur minimale à respecter pour les rez-de-chaussée accueillant ces activités. Ces orientations visent principalement **à pérenniser le maillage de proximité en permettant sa requalification, notamment dans les centres-villes.** Pour cela, l'emplacement des linéaires commerciaux est précis et a été choisi afin de favoriser la création et le maintien de locaux commerciaux dans les centralités commerciales déjà existantes sur le territoire.



Figure 114. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Epinay-sur-Seine

2- **Le linéaire actif** reprend le dispositif réglementaire du linéaire commercial en l'adaptant puisqu'il autorise également les sous-destinations suivantes : l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie et le bureau. Ce linéaire **favorise davantage la diversification de l'offre commerciale** sur le territoire et contribue notamment **au renforcement de la filière hôtelière.**



Figure 115. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à L'Ile-Saint-Denis et à droite à Pierrefitte-sur-Seine

3- **Le linéaire actif non commercial**, à l'inverse, limite davantage les sous-destinations autorisées : cinéma, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau, et équipements d'intérêt collectif et services publics. Il interdit l'artisanat et le commerce de détail. Ce linéaire permet notamment **de limiter l'implantation de nouveaux commerces en-dehors des polarités commerciales existantes, tout en permettant l'implantation d'autres types d'activités dans des secteurs où une animation des rez-de-chaussée est recherchée.**



Figure 116. Figure 3. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à gauche à Stains, à droite, à Saint-Denis

Périmètre hôtelier

Le périmètre hôtelier favorise la réalisation d'hébergement hôtelier et touristique sur le territoire en autorisant cette destination sans condition dans les périmètres délimités au plan de zonage. Il contribue **à consolider le positionnement touristique de Plaine Commune et renforcer la filière hôtelière** (objectif 3.5.3 du PADD)**.**



Figure 117. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve

4.4.1.4 Les servitudes d'urbanisme particulières

Emplacements réservés (hors logement)

En application des articles L 151-41 4° et R 151-38 1° du code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de Plaine Commune, des communes, du Département ou d'autres personnes publiques, des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement délimite un certain nombre d'emplacements réservés, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé.

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet, en effet, de connaître avec suffisamment de précision la surface nécessaire à la réalisation de d'équipements d'intérêt collectif ou installations d'intérêt général, de voiries ou d'espaces verts à ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Cette prévision est apportée dans le tableau des emplacements réservés (Partie 4 du règlement).

La référence d'un emplacement réservé se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un emplacement réservé (« ER »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de l'emplacement réservé.

Le règlement graphique comporte **219 emplacements réservés** (hors emplacements réservés en vue de la réalisation de logement, voir 4.4.1.2 ci-dessus).

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces emplacements réservés :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, en particulier les objectifs 4.3 (Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale) et 4.4 (Améliorer les conditions de déplacement et l'espace public pour les modes actifs). Ces ER concernent les élargissements de voirie, les aménagements de carrefours, de cheminements piétons ou cycles, le redimensionnement des réseaux, la création de franchissements, etc. Le PLUi compte **155 emplacements réservés** pour voirie, pour une surface totale de 316 244 m²
2- Le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public (objectif 2.1.1 du PADD) et le renforcement des continuités écologiques (objectif 2.1.4 du PADD) : 41 emplacements réservés pour espaces verts ou continuités écologiques, pour une surface totale de 344 437 m².
3- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (objectifs 1.4.1 et 5.1.2 du PADD) : **34 emplacements réservés** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général**,** pour une surface totale de 183 626 m².

La liste des emplacements réservés et leur description font l'objet d'un tableau dans la **Partie 4** du règlement écrit (Document n°4-1-4 du dossier de PLUi).

Figure 118. Tableau de Synthèse des emplacements réservés par catégorie

Catégorie	Nombre	Surface (m²)
Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	25	183 626
Espace vert	40	353 339
Logement	11	16 551
Voiries	154	316 244
Total	230	869 560

Figure 119. Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Nombre	Surface (m²)
Aubervilliers	44	95 551
Epinay-sur-Seine	10	24 561
La Courneuve	10	143 314
L'Ile-Saint-Denis	3	69 374
Pierrefitte-sur-Seine	46	93 562
Saint-Denis	73	279 929
Saint-Ouen-sur-Seine	20	54 939
Stains	13	94 143
Villetaneuse	11	14 383
Total	230	869 560



Figure 120. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ERPC068 dans le but d'élargir une voirie ; à droite, emplacement réservé ERR121 pour création d'un équipement public à Pierrefitte-sur-Seine

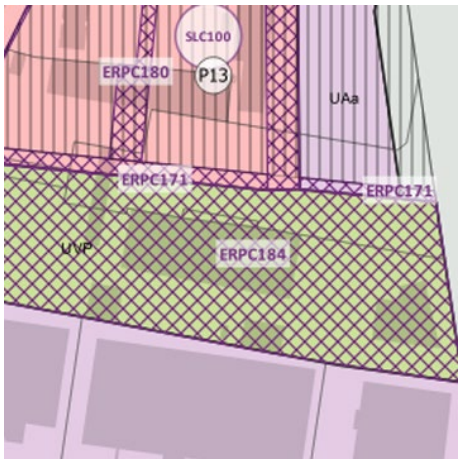


Figure 121. Extrait du plan de zonage 1/3500 : emplacement réservé ERPC184 pour création d'un espace vert à Saint-Denis

Servitudes de localisation

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, des servitudes de localisation peuvent être établies en vue de la réalisation de travaux de voirie, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général, et la réalisation d'espaces verts. Cette servitude permet par exemple la réalisation d'un aménagement de l'espace public comme d'une piste cyclable, la réalisation d'une école ou d'un parc, en cohérence avec les objectifs du PADD relatifs à l'amélioration des conditions de déplacement (chapitre 4 du PADD), du renforcement de l'offre d'équipements publics (Chapitre 1) et au développement des espaces publics et des espaces verts (Chapitres 2 et 4).

En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis du fait de leur emplacement par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente : c'est pourquoi le règlement localise un certain nombre de servitudes, afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, la servitude de localisation doit donc préciser le bénéficiaire de la servitude. Cette prévision est apportée dans le tableau des servitudes de localisation (Partie 4 du règlement).

A la différence des emplacements réservés, les servitudes de localisations ne sont pas délimitées par une emprise précise. Cette servitude permet de préserver l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un équipement sans en connaitre l'implantation exacte et rend possible, ainsi, une adaptation lors de la mise en œuvre du projet.

Les servitudes de localisation sont identifiées au plan de zonage détaillé. Elles sont représentées sur les plans de zonage détaillés soit de façon linéaire (voiries), soit de façon surfacique (sous la forme d'une pastille).

La référence d'une servitude de localisation se lit de la façon suivante :

- Les deux premières lettres indiquent qu'il s'agit d'une servitude de localisation (« SL »)
- Les deux lettres suivantes (3e et 4e) indiquent le bénéficiaire de la servitude de localisation. Par exemple « PC » indique que le bénéficiaire est Plaine Commune.
- Le nombre indique la référence unique de la servitude de localisation.

Le règlement graphique comporte **215 servitudes de localisation**.

Plusieurs orientations du PADD sont traduites dans ces servitudes :

1- **L'amélioration des conditions de déplacement**, en particulier les objectifs 4.3 (Relier les villes et les quartiers par une trame d'espaces publics intercommunale) et 4.4 (Améliorer les conditions de déplacement et l'espace public pour les modes actifs) et **le développement de nouveaux espaces verts ouverts au public** (objectif 2.1.1 du PADD) :

- **151 servitudes de localisation pour voirie** (principalement la création de voies nouvelles ou le prolongement de voies existantes) ;
- **29 servitudes de localisation** pour espace public et espace vert.

2- **Le renforcement de l'offre d'équipements collectifs et de services** (objectifs 1.4.1 et 5.1.2 du PADD) : **35 servitudes de localisation** pour équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général.



Figure 122. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, servitudes de localisation SLCO184 et SLCO185 pour voiries à Saint-Ouen-sur-Seine ; à droite, servitude SLC204 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse

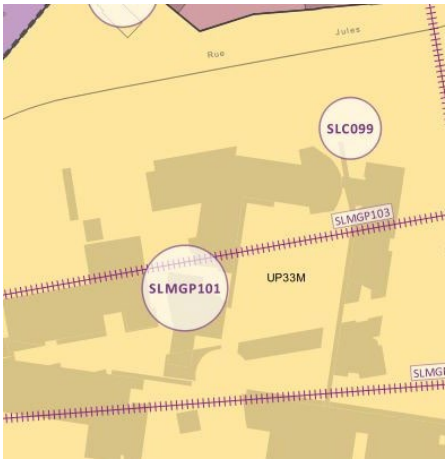


Figure 123. Extrait du plan de zonage 1/3500 : servitude SLMGP101 pour la création d'un parc à Saint-Denis

Tracé de voie ou chemin

En application des articles L151-38 5° et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage détaillés les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

Ces tracés contribuent à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant **améliorer les conditions de déplacements et l'espace public pour les modes actifs** (objectifs 4.3.3 et 4.4 du PADD).

Leur tracé est indicatif et permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Contrairement aux emplacements réservés et servitudes de localisation, ce dispositif n'ouvre pas de droit de délaissement.

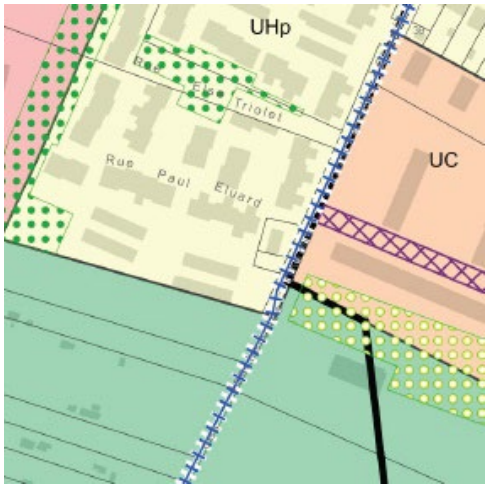


Figure 124. Extrait du plan de zonage 1/3500 : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application des articles L 151-41 5° et R 151-32 du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont délimités au plan de zonage.

La liste des périmètres, leur date d'entrée en vigueur et leur surface figurent dans la partie 4 du règlement écrit (document n°4-1-4).

Les PAPAG permettent d'interdire les constructions de toute nature dont la surface de plancher est supérieure au seuil fixé dans les dispositions générales du règlement.

La servitude est applicable pour **une durée de cinq ans** à compter de sa date d'instauration, qui est indiquée dans le tableau de la Partie 4 du règlement écrit. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLUi.

En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.

Cette servitude d'urbanisme particulière est prévue dans les secteurs de mutations potentielles présentant des enjeux spécifiques en lien avec les objectifs du PADD, et pour lesquels des réflexions urbaines sont actuellement menées par les collectivités. En cohérence avec les objectifs 5.3.1 du PADD « **Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement** » et 5.4. « **Préserver la mosaïque urbaine, maîtriser les mutations dans le diffus** », ces réflexions doivent en effet pouvoir être menées à leur terme en amont de l'engagement opérationnel des projets.

Le règlement graphique comporte **21 périmètres d'attente de projet d'aménagement global**, pour une surface totale de 396 493 m². Les espaces concernés sont principalement situés dans la moitié Sud du territoire de Plaine Commune, soumise à la plus forte pression foncière et immobilière en raison de sa proximité avec Paris, comme cela est exposé dans les chapitres 2 et 5 du diagnostic (Document n°1-2 du dossier de PLUi).

Il s'agit des espaces suivants :

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
P01	Aubervilliers	Concerne un espace situé à l'angle de la rue du Landy et du boulevard Félix Faure à Aubervilliers, faisant l'objet d'études en vue de l'implantation d'un équipement culturel municipal.	1.3.1 Renforcer le maillage du territoire en équipements culturels et créatifs 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 5.1.2 Proposer une gamme complète d'équipements et de services facilement accessibles
P02	Aubervilliers	Concerne une partie du secteur de la Gare des Mines à Aubervilliers, faisant l'objet d'une réflexion globale et intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis, Paris) en lien avec la mutation à venir du Parc des EMGP, la création de la branche Sud du tramway T8 et les projets de la Ville de Paris autour des portes d'Aubervilliers et de la Chapelle.	5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.2.5 Penser l'aménagement des différents secteurs de Plaine Commune en cohérence avec les territoires voisins 4.3.6 Mieux se connecter aux territoires voisins
P03	Aubervilliers	Concerne un projet d'ensemble sur l'ilot dit « Cité République » dans le cadre du NPNRU Villette Quatre Chemins. Le projet global à l'étude prévoit la restructuration de l'ilot notamment grâce à la création a minima d'une voie publique nord/sud dans le but de désenclaver cet ilot. Il est aussi envisagé de développer un projet de lutte contre l'habitat indigne, de réaménager les abords de la cité République, de reconstituer en partie, le front urbain sur l'avenue de la République et de créer des logements respectueux	1.1.4. Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens et lutter contre l'habitat indigne 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.1 Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		du gabarit des cœurs d'ilot de ce tissu mixte.	l'accent sur la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P04	Aubervilliers	Concerne un projet d'ensemble sur l'ilot dit « des Fusains » dans le cadre du NPNRU Villette Quatre Chemins. Les parcelles ont été ciblées afin de mettre en œuvre un projet de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la restructuration de la cité des Fusains. Afin de désenclaver cette cité, il est étudié la réalisation d'une voie Est-Ouest pour desservir la cité et d'animer cette percée en y adressant un square et des activités au rez-de-chaussée des futurs bâtiments. Ce périmètre devrait aussi permettre de mettre en œuvre le projet de la Ville de transformer en voie verte la rue Henri Barbusse, en reconnectant les espaces verts donnant sur cette voie.	1.1.4. Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant, dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens et lutter contre l'habitat indigne 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.1 Améliorer la qualité de vie des populations présentes, mettre l'accent sur la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P05	Aubervilliers	Concerne la phase opérationnelle ultérieure projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers, dont la mise en œuvre doit intervenir à l'issue de la réalisation des phases 1 et 2 du projet d'aménagement dont l'engagement est en cours.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P06	Saint-Denis	Ces trois PAPAG concernent plusieurs espaces situés à proximité de la Porte de la Chapelle, qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble en vue de requalifier l'entrée de ville Sud de Saint-Denis, en lien avec le renforcement de la trame d'espace public dans ce secteur et la mutation à venir du Parc des EMGP.	2.2.2 Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques 3.3.2 Veiller à une meilleure insertion urbaine des pôles tertiaires 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations
P07	Saint-Denis		
P08	Saint-Denis		

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
			d'aménagement
P10	Saint-Denis	Ces trois PAPAG concernent un ensemble d'espaces situés au Sud et à l'Ouest du secteur Pleyel à Saint-Denis, à proximité de la future gare du Grand Paris Express. Leur localisation en fait des secteurs stratégiques pour l'aménagement de la future centralité Pleyel, pour laquelle une réflexion est menée en vue de la définition d'un schéma global d'aménagement du secteur, en complément des orientations déjà prévues dans le périmètre de l'OAP sectorielle Pleyel.	5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du cadre de vie et de la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P11	Saint-Denis		
P12	Saint-Denis		
P13	Saint-Denis	Concerne des terrains situés au Sud du secteur Confluence à Saint-Denis faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et destinés à accueillir un groupe scolaire.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs
P14	Saint-Denis	Concerne un espace situé aux abords de la gare de Saint-Denis et stratégique pour la structuration et le renforcement du pôle gare. Cet espace fait l'objet d'une réflexion en lien avec la requalification globale du pôle gare, afin de définir sa vocation en vue de sa reconversion.	4.2.3 Aménager des pôles d'échanges de qualité et les rendre accessibles 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements
P15	Saint-Denis	Concerne des terrains situés à proximité de la place du 8 mai 1945 dans le centre-ville de Saint-Denis, dont la localisation est stratégique dans le cadre de la redynamisation du centre-ville, et dont la reconversion est à l'étude.	1.1.1 Conditionner le rythme des 4 200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P17	Saint-Ouen-sur-Seine	Concerne des terrains correspondant au site anciennement occupé par le quotidien Le Parisien. L'origine de ce PAPAG provient de la libération du site par le quotidien le Parisien et de l'absence de projet	1.1.1 Conditionner le rythme des 4200 logements par an à une amélioration du cadre de vue et un renforcement des équipements 5.3.1 Garantir la cohérence et la

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		d'aménagement sur ce site. L'étendue et la localisation de ces terrains en font un secteur stratégique pour la collectivité pour, d'une part, assurer la conception d'un projet d'aménagement global et cohérent et, d'autre part, permettre la reconstitution différentes activités impactées par la mise en œuvre du projet de Village olympique et paralympique et le cas échéant du projet de Grand Hôpital Nord.	qualité des opérations d'aménagement 5.3.3. Assurer la qualité de l'héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024
P18	La Courneuve	Dans le secteur des 4 Routes, ce PAPAG concerne des terrains sis aux 113-115 avenue Paul Vaillant-Couturier, destinés à permettre l'extension du réseau de jardins publics dans le cadre d'un projet de reconversion des espaces, dans le prolongement de la Maison du Peuple (équipement communal à vocation principalement socio-culturelle) et de ses terrains extérieurs (jeux pour enfants, pelouses, terrains de sport), en lieu et place d'une station-service.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 2.1.1 Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public 2.1.4 Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes 2.2.2 Adapter les modalités d'aménagement et de construction dans les secteurs les plus touchés par les pollutions sonores et atmosphériques 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du cadre de vie et de la proximité
P19	La Courneuve	Concerne des terrains situés dans le secteur Abreuvoir et occupés en grande partie par le Parc de la Liberté à usage du public et par des terrains d'habitat pavillonnaire qui, une fois aménagés, formeront un tout, dans le cadre du maintien de la trame verte et du réseau d'aménagement des espaces publics. L'aménagement des terrains permettra de renforcer la continuité des deux parcs Liberté et Carême Prenant.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 2.1.1 Développer de nouveaux espaces verts ouverts au public 2.1.4 Préserver la biodiversité et créer des continuités vertes 2.2.3 Préserver et créer des poches de tranquillité 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.3 Agir de façon coordonnée sur toutes les dimensions du

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
			cadre de vie et de la proximité 5.3.1 Garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement
P20	La Courneuve	Concerne l'ancien site industriel Champagnole accueillant des bâtiments de grande qualité patrimoniale à usage d'activités économiques, situé en plein centre-ville entre les rues Emile Zola et Jules Ferry. Les principes d'aménagement du site doivent être arrêtés dans le cadre d'un schéma d'aménagement global privilégiant la réhabilitation du site et le maintien d'un usage d'activités, en cohérence avec la typologie bâtie.	1.2.1 Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois 3.1.2 Poursuivre la production de locaux d'activités, densifier les zones d'activités économiques, prendre appui sur le patrimoine architectural 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain 5.4.2 Régénérer les tissus anciens 5.4.3 Protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux
P21	La Courneuve	Dans le secteur Feuille de Miel, ce PAPAG concerne des terrains au sud de la rue Anatole France (2ha environ) en limite d'Aubervilliers, dont la reconversion a vocation de faire l'objet d'une procédure de DUP. Le projet permettra notamment de réaliser deux projets faisant l'objet de servitudes de localisation : un équipement scolaire (objet principal de la DUP), et le prolongement d'une voie en impasse à Aubervilliers. Une programmation en logements, voire également d'activité économique, sont à l'étude pour compléter le projet.	1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 2.3.1 Développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs 4.3.3 Compléter la trame des espaces publics, ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain
P22	La Courneuve	Dans le secteur des 4 Routes, ce PAPAG concerne des terrains à usage commercial (ex-Carrefour Market) sis aux 41 et 43 avenue	3.2.1 Préserver la mixité fonctionnelle et favoriser le développement de l'économie

Référence (figurant au plan de zonage)	Commune	Contexte et motivations	Articulation avec les objectifs du PADD
		Paul Vaillant-Couturier. Leur reconversion est à l'étude dans une logique de mixité programmatique, en vue notamment l'ajout d'une fonction logement, en plus de la fonction commerciale. Il s'agit de poursuivre la requalification engagée dans le secteur, notamment le long de l'ex-RN2.	présentielle 3.4.1 Requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville 3.4.3 Veiller à la complémentarité des sites commerciaux dans l'armature territoriale 5.1.4 Renforcer les centres-villes, affirmer le polycentrisme 5.4.1 Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain 5.4.2 Régénérer les tissus anciens
P23	Saint-Ouen-sur-Seine	A proximité du quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, ce PAPAG porte sur les terrains concernés par l'implantation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Hôpital Nord (CHU GPN), qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral du 7 juin 2019, dont les études d'insertion urbaine et les règles d'urbanisme correspondantes sont en cours de définition par les institutions en charge du projet. Le projet est plus amplement décrit dans la partie 3 du chapitre 1 du Diagnostic (document n°1-1 du dossier de PLUi)	1.2.2 Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur 1.4.1 Renforcer l'offre d'équipements publics existants et futurs 1.4.6 Assurer la bonne insertion urbaine et l'accessibilité des équipements 5.1.5 Renforcer les grands pôles d'équipements

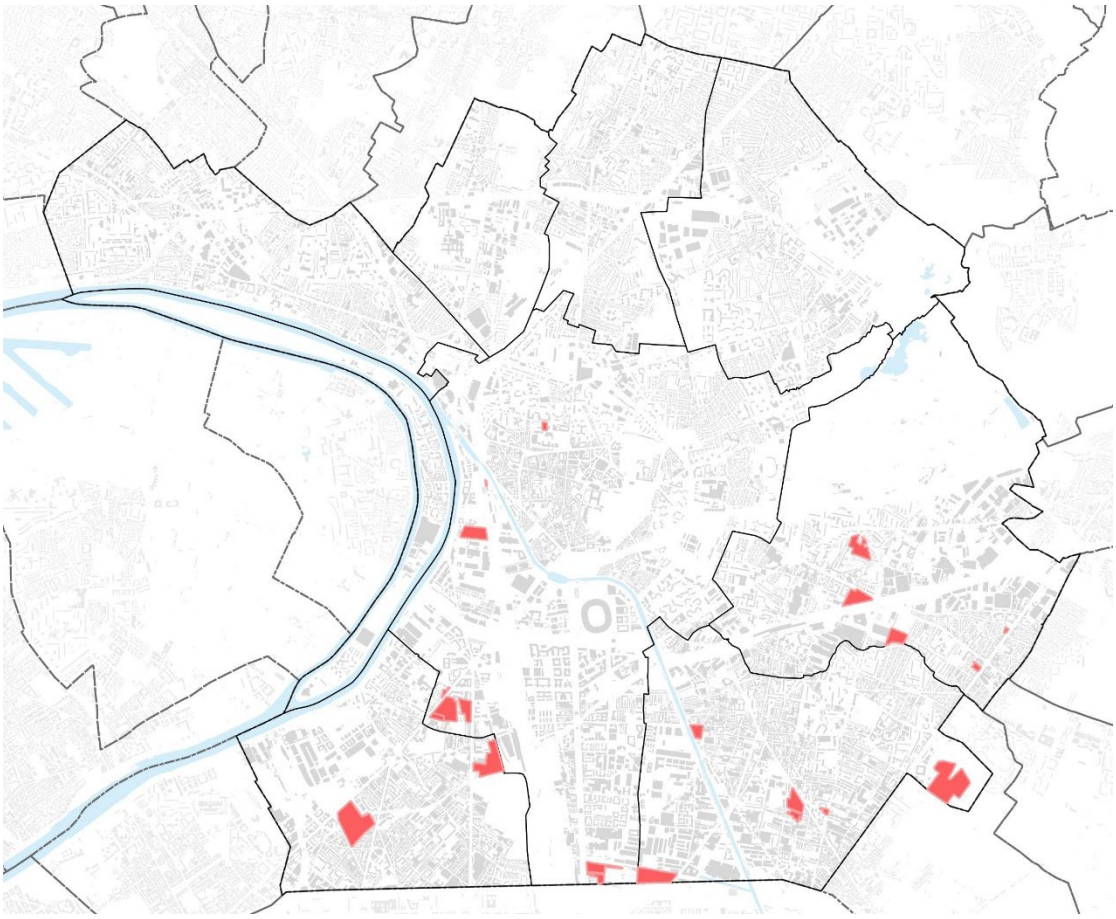


Figure 125. Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

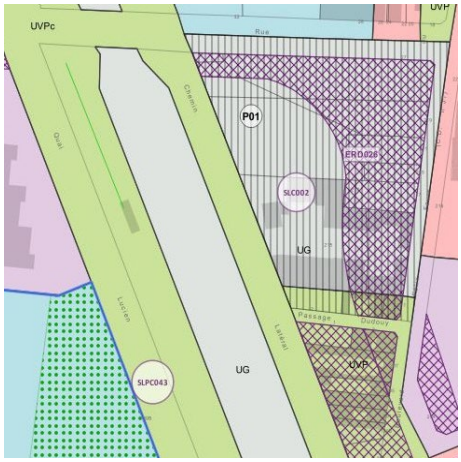


Figure 126. Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG le long du canal Saint-Denis

4.4.2 Les dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions (chapitre 2 du règlement)

Le chapitre 2 du règlement du PLUi définit les règles relatives à la morphologie et l'implantation des constructions nouvelles en règlementant :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- L'emprise au sol des constructions
- La hauteur des constructions.

La traduction règlementaire de ces prescriptions revêt une grande importance car elle détermine la morphologie urbaine, c'est-à-dire les caractéristiques du tissu urbain, et les évolutions que le PLUi souhaite favoriser.

La complémentarité entre toutes ces règles, qui diffèrent selon le type de tissu urbain et les objectifs de chaque zone, permet de répondre aux diverses ambiances urbaines recherchées et plus généralement de permettre une bonne insertion urbaine des nouveaux projets, en vue notamment de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Mettre en œuvre des modèles de développement complémentaires (objectif 5.2.1 du PADD)
- Préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2)
- Préserver la mosaïque urbaine, maîtriser les mutations dans le diffus (objectif 5.4) et notamment Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (objectif 5.4.1)
- Poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation et dans les tissus anciens, lutter contre l'habitat indigne (objectif 1.1.4)
- Faire face aux problématiques du parc privé : précarité énergétique, fragilisation des copropriétés vieillissantes, division du pavillonnaire (objectif 1.1.5)
- Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (objectif 1.1).

Les trois premières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à la distance d'implantation des constructions sur un terrain (article R151-39 dernier alinéa du code de l'urbanisme) ont pour objectifs complémentaires :

- L'optimisation du foncier ;
- La diversité architecturale ;
- Le respect de la forme bâtie souhaitée, selon les zones, en ordre continu ou discontinu ;
- Le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles et cœurs d'îlots.

Les deux dernières sections du chapitre 2 du règlement, relatives à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, ont pour objectifs complémentaires :

- Une meilleure organisation de la densité des constructions et des espaces urbains ;
- Le développement d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre principalement en cœur d'îlot ;
- La préservation de la diversité urbaine et des volumétries participant au maintien de la mosaïque urbaine caractéristique du territoire.

Par ailleurs, le travail de rédaction de ce chapitre du règlement a notamment permis d'harmoniser la rédaction des règles antérieures, notamment celles concernant la hauteur des constructions, qui faisaient l'objet de définitions et de modes calcul très divers dans le PLU communaux. Une autre évolution notable concerne l'abandon, dans la plupart des zones, du coefficient d'emprise au sol des constructions. L'emprise maximale des constructions est dorénavant déterminée, de manière inversée, à partir du coefficient d'espaces libres applicable au terrain. Cette évolution de la rédaction de la règle traduit la volonté d'une inversion du raisonnement à suivre dans le processus de

conception des projets, en donnant la primauté à l'identification et à la conception des espaces non bâtis, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

4.4.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

La bande de constructibilité principale (BCP)

a. Principes et objectifs de la règle

La bande de constructibilité principale, définie dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphe 2.1.1) est une bande dans et au-delà de laquelle s'appliquent des règles spécifiques liées à l'implantation, la morphologie, la volumétrie des constructions ou aux espaces libres. Elle s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise et se mesure perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Cette règle vise à organiser la répartition des densités bâties au sein des terrains. D'une part, elle encourage une plus forte densité bâtie sur rue et la formation de fronts urbains affirmés en favorisant l'implantation de constructions plus denses dans la bande et, d'autre part, elle limite les constructions en cœur d'îlot afin de maîtriser la densité en second front bâti et de favoriser la présence d'espaces de fraicheur et d'espaces de pleine terre, dans les parties des terrains situées au-delà de la bande.

Cette disposition contribue ainsi à la traduction des objectifs du PADD des chapitres 1, 2 et 5 du PADD, notamment en offrant des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (1.1), en préservant la pleine terre et en végétalisant les cœurs d'îlot (2.1.2), en préservant les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.2), et en préservant la mosaïque urbaine et en maîtrisant les mutations dans le diffus (5.4) et enfin en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1).

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement écrit prévoit l'application de la bande de constructibilité principale dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire (UH) et les zones urbaines mixtes (UM, UMT et UMD). **La profondeur de la BCP est fixée à 20 mètres** afin de permettre l'implantation d'une construction adaptée à son usage, qu'il s'agisse de logement, de bureau ou de commerce, permettant en outre de prévoir des espaces libres à l'avant et/ou à l'arrière de la construction.

Les règles spécifiques dans et au-delà de la bande de constructibilité principale se déclinent différemment selon les zones :

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, les constructions nouvelles peuvent s'implanter uniquement dans la bande de constructibilité principale. Au-delà de la bande, les constructions nouvelles sont ainsi interdites sauf exceptions (annexe, extension, etc.) et les espaces de pleine terre occupent la grande majorité de cet espace afin de favoriser la préservation et la création des jardins plantés et la mise en réseau écologique de ces derniers d'un terrain à l'autre.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT et UMD**, la bande de constructibilité principale permet de moduler et maitriser la densité des constructions et espaces bâtis dans et au-delà de cette dernière. Dans la bande, les règles de morphologie, d'implantation et de végétalisation permettent une plus forte densité favorisant ainsi les constructions en premier rang sur rue, notamment dans les zones UMT et UMD qui regroupent les espaces plus denses des centralités et des centres-villes. En revanche, au-delà de la bande de constructibilité principale, les règles autorisent une densité moindre, plus particulièrement dans la zone UM, de densité intermédiaire, où les cœurs d'îlots aérés et végétalisés sont favorisés. Cette règle vise donc à accompagner l'implantation des constructions nouvelles en premier front urbain tout en favorisant des formes urbaines moins denses en deuxième front afin de dégager des espaces de respiration et de pleine terre, en cohérence avec les objectifs du PADD rappelés ci-dessus.

c. Règle graphique

Le règlement graphique peut également indiquer une limite de bande de constructibilité. Cette règle graphique permet soit de déroger à la distance de 20 mètres fixée par le règlement écrit, soit de déclencher une bande de constructibilité principale sur un terrain pour lequel les dispositions écrites ne la rendent pas applicable. Elle a pour même but de **moduler les règles de morphologie et d'implantation des constructions permettant de préserver la mosaïque urbaine du territoire.**

L'alignement et le recul

a. Principes et objectifs de la règle

Les règles d'alignement et de recul sont définies soit dans la partie 1 du règlement écrit (paragraphes 2.1.2 et 2.1.3), soit au règlement graphique. Ces règles permettent de définir l'implantation des constructions par rapport à la voie : soit à l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci. L'objectif est **d'encadrer l'implantation du bâti en fonction du tissu urbain dans lequel il s'insère et d'aménager des fronts urbains en cohérence avec l'environnement bâti existant.**

Une implantation à **l'alignement de la voie** permet la création d'un **front urbain continu ou majoritairement continu** le long des voies. Elle peut favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs avec par exemple des façades-vitrines sur rue, et favorise une ambiance d'intensité urbaine plus forte.

Une implantation en **recul de la voie** permet, à l'inverse, la création d'une **interface non bâtie et partiellement végétalisée entre la rue et la construction**. Ce dispositif contribue dans certains cas à améliorer la qualité du paysage de la rue par une végétalisation plus importante, et à améliorer le cadre de vie des habitants en éloignant de la rue notamment les constructions destinées au logement. Dans le cas de rues très étroites, le recul permet également d'améliorer l'habitabilité et l'usage des constructions en favorisant un meilleur ensoleillement des façades. Enfin le recul permet l'aménagement d'accès et de dispositifs liés au bon fonctionnement des constructions.

Cette règle contribue ainsi à adapter les modalités d'intervention en fonction des caractéristiques du territoire, préserver la mosaïque urbaine et les qualités intrinsèques des tissus urbains et préserver le bien-être des populations, objectifs fixés dans les chapitres 2 et 5 du PADD.

b. Déclinaisons de la règle selon les zones

Les règlements de zones prévoient généralement une **implantation libre** de la construction par rapport à la voie, c'est-à-dire que les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Cette relative liberté d'implantation a pour but d'améliorer le raccordement entre constructions existantes et constructions nouvelles et de **favoriser une bonne insertion** des constructions dans le bâti ou l'environnement avoisinant, en permettant à chaque projet de prendre en compte sont environnement immédiat ou de répondre à ses contraintes fonctionnelles propres. Le recul, lorsqu'il existe, est généralement de **3 mètres minimum** et est obligatoirement **paysager et majoritairement végétalisé** (exception faite des accès et cheminements nécessaires au fonctionnement de la construction) afin de contribuer à **améliorer le paysage urbain de la rue**.

Cette règle varie dans certaines zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre afin de permettre de respecter le contexte urbain dans lequel la construction s'insère. En revanche le recul, lorsqu'il est appliqué, est de **4 mètres minimum**. Il est plus important dans cette zone afin de favoriser une plus grande intimité des constructions vis-à-vis de l'espace public et de permettre l'aménagement d'une bande végétalisée et plantée tout en prévoyant, le cas échéant, un espace pour l'aménagement d'accès et/ou le stationnement d'un véhicule.
- Dans les **zones urbaines mixtes UM et UMD**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est également libre. Cependant le recul de 3 mètres minimum est obligatoire si le rez-de-chaussée de la construction est à usage d'habitation. Cette règle vise à limiter le nombre de logements implantés à rez-de-chaussée sur rue, conformément aux objectifs de la Charte Qualité

Constructions Neuves de Plaine Commune, pour des raisons de confort, d'intimité et de sécurité des logements. Cette règle favorise en outre le développement de la nature en ville, avec des abords de rues végétalisés et plantés.

- Dans la **zone urbaine mixte traditionnel UMT**, dédiée aux centres-villes d'Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains, l'implantation à l'alignement est strictement obligatoire, même si le rez-de-chaussée des constructions est à usage d'habitation. Cela vise, d'une part, **à préserver les caractéristiques spécifiques de ces tissus urbains anciens** et à **favoriser la présence de commerces et de services à rez-de-chaussée** et, d'autre part, à **permettre la réalisation des opérations de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne** dans les centres-villes anciens où le parcellaire est souvent étroit et peu profond et ne permet donc pas une implantation en recul.
- Dans les zones urbaines **d'activités économiques UA et UE**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul est de 3 mètres minimum, permettant d'aménager un espace végétalisé et planté entre l'espace public et des constructions à destination d'activités parfois génératrices de nuisances. Cette disposition vise en outre à **améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques et des pôles tertiaires.**
- Dans les **zones UVP, N et A**, afin d'autoriser des constructions **en accord avec le caractère de ces zones permettant de concrétiser la trame verte et bleue du territoire**, l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre et le recul n'a pas de distance minimale. Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte leur insertion urbaine au regard de l'implantation des constructions voisines et de leurs volumétries, en veillant à respecter le caractère paysager, écologique et, le cas échéant, architectural, de la zone.

c. Règles graphiques

Le règlement graphique peut prévoir un alignement obligatoire, un recul obligatoire, une continuité bâtie obligatoire ou une discontinuité bâtie obligatoire, qui se substitue alors à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'imposer l'alignement ou un recul paysager et végétalisé avec une profondeur spécifique, en raison des spécificités du contexte local et/ou pour permettre la réalisation d'un projet déterminé.

d. Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.



Figure 127. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, recul obligatoire de 6m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu

4.4.2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives organisent l'implantation des constructions par rapport aux terrains limitrophes. Elles permettent soit d'autoriser l'implantation sur la limite séparative, soit d'imposer un retrait par rapport à celle-ci. Les règles liées au retrait permettent notamment de favoriser une aération des terrains et l'ensoleillement des façades des constructions, l'intimité des constructions. Elles sont parfois nécessaires aux accès, notamment pour des motifs de sécurité. Plus largement, cette règle contribue, comme les autres règles morphologiques du chapitre 2 du règlement, à adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (objectif 5.4.1 du PADD).

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le règlement des zones urbaines, naturelle et agricole, prévoit une **implantation libre** des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la construction peut s'implanter soit en retrait des limites séparatives, soit sur une limite séparative seulement, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de mur pignon existant sur un terrain voisin, une implantation en limite séparative est généralement à privilégier pour des motifs esthétiques, sauf si cette situation urbaine fait partie de l'identité du quartier.

En cas d'implantation en retrait, le règlement du PLUi définit **une distance minimale à respecter par rapport à la limite séparative.** Cette règle diffère selon que la construction comporte ou non des baies, qui peuvent être principales ou secondaires. Le retrait par rapport aux limites séparatives est plus important lorsque la construction comporte des baies pour **favoriser l'ensoleillement et garantir une meilleure habitabilité et intimité des constructions.**

Cette règle se décline différemment selon les zones :

- Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la distance du retrait par rapport aux limites séparative est métrique et est indépendante de la hauteur des constructions. Le retrait permet ainsi d'aménager des accès et des espaces libres le long de la limite concernée. Il est plus large lorsque la construction comporte des baies, permettant ainsi de **préserver l'intimité des pavillons, maîtriser la densification du tissu pavillonnaire et préserver ses qualités intrinsèques**

(objectif 5.2.1 du PADD). Le retrait peut également avoir un objectif plus qualitatif en favorisant la création de percées visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins.

- Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et la zone urbaine d'habitat collectif UC**, les retraits par rapport aux limites séparatives sont proportionnels à la hauteur de la construction à édifier (prospect). Ils sont également plus larges lorsque la construction comporte des baies. Dans ces zones, qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types (principales ou secondaires) permettant **un retrait plus ou moins généreux et donc un ensoleillement des façades adapté au type de pièce à éclairer.** Les retraits sont plus généreux lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales telles qu'une chambre, un séjour ou un bureau, afin de favoriser une exposition à la lumière plus importante pour ces pièces utilisées de façon continue et assurer une meilleure habitabilité. En revanche, les retraits sont plus serrés lorsque la façade de la construction comporte des baies secondaires constituant l'éclairement premier de pièces secondaires moins fréquemment utilisées telles qu'une salle de bains ou une cage d'escalier et nécessitant moins de lumière naturelle.
- Dans les **secteurs UMh,** correspondant à des îlots concernés par des opérations de résorption de l'habitat indigne, **et UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, les retraits sont plus étroits **pour s'adapter à la morphologie des parcelles plus petites et poursuivre les politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les tissus mixtes anciens et traditionnels et lutter contre l'habitat indigne (objectif 1.1.4 du PADD). Dans les zones urbaines économiques UE et UA**, les retraits par rapports aux limites séparatives dépendent de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et sont plus généreux lorsque la construction comporte des baies. Dans la zone UE, économique mixte, les retraits sont plus étroits que dans la zone UA, dédiée à l'activité économique, afin de **favoriser la création de pôles économiques et commerciaux denses et dynamiques**. Toutefois, dans les deux zones, dès lors que la construction jouxte une construction ou un terrain situé dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le prospect est ramené à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin de **respecter le caractère et le cadre de vie de la zone voisine et de favoriser une meilleure habitabilité des logements.**
- Cependant, dans le **secteur UEgh,** où est possible la construction d'immeubles de grande hauteur, le retrait se mesure métriquement sans tenir compte de la hauteur de la construction. Cette disposition a pour but de rendre possible l'implantation d'immeubles de grande hauteur contribuant à **favoriser une économie tertiaire nouvelle** dans certains pôles majeurs du territoire et la densification de ces pôles, en cohérence avec les objectifs 3.3.3 et 5.3.1 du PADD.
- **Dans les zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, les retraits par rapport aux limites séparatives se mesurent métriquement et ne dépendent pas de la hauteur de la construction. La règle permet d'assurer la bonne insertion et l'accessibilité des équipements d'intérêt collectif et services publics et de préserver les atouts paysagers du territoire tels que le canal et les parcs, contribuant à traduire les objectifs du PADD de **renforcement de l'offre d'équipements et de concrétisation de la trame verte et bleue sur le territoire** (chapitres 1 et 2 du PADD).
- Cependant, dans **la zone urbaine UG**, qui peut accueillir des équipements avec des hauteurs élevées, dès lors que la construction jouxte une construction située dans une zone résidentielle (UH, UM, UMT, UMD) le retrait doit au moins être égal à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres afin d'assurer une transition urbaine harmonieuse et de préserver les constructions des zones mixtes et résidentielles. Le règlement du **secteur UGb**, dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, ne prévoit pas de retrait minimal par rapport aux limites séparatives, afin de rendre possible la mise en œuvre de ce projet visant à **renforcer l'offre de grands équipements sur le territoire et à diversifier l'offre commerciale** (chapitres 1 et 3 du PADD). De même, le règlement du secteur UGged, dédié au Grand Equipement Documentaire du Campus Condorcet, prévoit un retrait minimal au moins égal à 2 mètres.
- Enfin, dans la **zone agricole A**, le retrait par rapport aux limites séparatives dépend de la hauteur de la construction et est plus important, en cohérence avec le caractère majoritairement non bâti de la zone.

- Des règles d'implantation spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ».

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ou de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore sa mise en sécurité ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.4.2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Principes et objectifs de la règle

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un même terrain organisent l'implantation de deux constructions non contiguës sur un même terrain en règlementant la distance nécessaire entre les deux afin de préserver **un ensoleillement, une habitabilité et un usage optimal de la construction**. Les règles permettent également l'organisation des espaces à l'intérieur du terrain et **favorisent la création d'espaces libres** au cœur des terrains et des îlots. Le règlement définit également une surface extérieure devant rester dégagée (dite surface dégagée nécessaire) dont doivent bénéficier les baies principales et secondaires, lorsque deux parties de la même construction se font face (par exemple dans le cas d'un immeuble en « U »).

Ces règles permettent ainsi de répondre aux objectifs du PADD des chapitres 2 et 5 en préservant le bien-être des populations (2.2), en préservant la pleine terre et végétalisant les cœurs d'îlots (2.1.2), en préservant et créant des poches de tranquillité (2.2.3), en adaptant les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain (5.4.1) et en préservant les cœurs d'îlots et les arbres existants (5.4.4).

Déclinaisons de la règle selon les zones

La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est réglementée dans toutes les zones urbaines avec des distances minimales.

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, la distance entre les deux constructions se mesure métriquement indépendamment de la hauteur des constructions. La distance minimale est plus grande dès lors que les constructions comportent des baies afin de favoriser les ouvertures sur des cœurs d'îlots aérés et des jardins en pleine terre tout en conservant l'intimité de chaque pavillon.

Cette règle permet de **préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (objectif 2.1.2 du PADD)**

Dans les zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD et la zone urbaine d'habitat collectif UC, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque les constructions comportent des baies. Dans ces zones qui accueillent à la fois des logements, des bureaux, des services, des commerces et des équipements publics, les baies peuvent être de deux types, principales ou secondaires, permettant un **ensoleillement des façades différencié en fonction du type de pièce à éclairer**. La distance entre deux constructions est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies principales constituant l'éclairement premier de pièces principales fréquemment utilisées et nécessitant plus de lumière.

Dans les zones urbaines mixtes UM et UMD, la distance entre deux constructions sur un même terrain est plus grande que dans les zones urbaines UMT et UC afin de de favoriser et maximiser les cœurs d'îlots aérés et végétalisés (objectif 2.1.2 du PADD) et de mieux maîtriser les mutations dans le diffus en préservant la mosaïque urbaine (objectif 5.4 du PADD).

Dans les **secteurs UMh**, correspondant aux îlots dédiés aux opérations de résorption de l'habitat indigne, et **UMTb**, correspondant aux centres-villes de Saint-Denis et de Stains, la distance entre deux constructions est réduite pour **s'adapter à la morphologie des terrains moins profonds et faciliter la régénération des tissus anciens (objectif 5.4.2 du PADD).**

Dans les zones urbaines économiques UE et UA, la distance entre deux constructions dépend de la hauteur de la construction à édifier (prospect) et est plus grande lorsque la façade de la construction comporte des baies. Cette distance est relativement plus réduite que dans les autres zones afin **de développer et moderniser les zones d'activités économiques (objectif 3.1 du PADD) et d'agir pour une nouvelle économie tertiaire (objectif 3.3 du PADD).** Cependant, dans les deux zones, la distance entre deux constructions est augmentée si la construction est à destination de logement, bureau ou hôtel. Cette règle vise à **offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous (objectif 1.1 du PADD)** au sein de ces zones en favorisant une meilleure habitabilité. Dans la zone UA, compte tenu des spécificités liés aux constructions d'activité économique, la surface dégagée nécessaire à respecter est réduite par rapport aux dispositions générales.

Dans la zone urbaine UVP et la zone N, la distance entre deux constructions sur un même terrain est libre avec sous réserve de la vigilance à apporter sur la **bonne insertion de la construction** en rapports avec les autres constructions voisines et au caractère paysager et architectural de la zone. Cette règle souple de répondre à l'objectif 2.1 du PADD **« Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue ».**

Enfin dans **la zone A,** la distance entre deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée afin de permettre l'implantation efficace des constructions destinées à l'exploitation agricole et d'ainsi **donner une place à l'agriculture urbaine** (objectif 2.1 du PADD).

Règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- La rénovation du bâti existant et notamment l'amélioration de sa performance énergétique ou de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou encore sa mise en sécurité ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent notamment d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également pour certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau public de transport d'électricité et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

4.4.2.4 L'emprise au sol des constructions

Principes et objectifs de la règle

L'emprise au sol des constructions a pour objet de définir la surface maximale de terrain couverte par les constructions. Elle permet de limiter la densité du bâti sur un terrain et de favoriser les espaces libres. Le PLUi abandonne cette règle dans toutes les zones sauf dans les zones UP, UVP, N et A, au profit du coefficient d'espace libre règlementé dans le chapitre 3 du règlement dédié à la nature en ville. En effet, pour accompagner la transition écologique du territoire, dorénavant le PLUi calcule la surface maximale du terrain couverte par les constructions non plus en fonction de l'emprise bâtie mais, à l'inverse, **à partir de l'emprise non bâtie, c'est-à-dire de l'espace libre.**

Cette nouvelle méthode de calcul permet de repenser la constructibilité d'un terrain davantage en fonction des espaces libres, végétalisés et de pleine terre et de donner ainsi plus d'importance à la nature en ville dans la conception des projets, dans l'objectif **de préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'pilots (objectif 2.1.2 du PADD), de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD), et de préserver et créer des poches de tranquillité (objectif 2.2.3 du PADD).**

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones UVP, N et A**, le coefficient d'emprise au sol reste règlementé. La règle est conservée afin d'insister sur la nécessité de limiter l'emprise des constructions dans ces zones dont le caractère paysager et naturel est à préserver. Les coefficients d'emprise au sol sont généralement peu élevés permettant de **développer de nouveaux espaces verts ouverts au public (objectif 2.1.1 du PADD), de protéger la richesse du paysage et répondre spécifiquement aux enjeux de chaque partie du territoire (objectif 2.1.3 du PADD) et de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).**

Dans la **zone urbaine UVP**, le coefficient d'emprise au sol maximum est inversement proportionnel à la surface totale du terrain : plus la surface est grande, plus le coefficient d'emprise au sol des constructions est faible, afin **de valoriser au maximum les atouts paysagers du territoire (objectif 2.1 du PADD).** Il est dans tous les cas compris entre 2 % et 10 % maximum de la superficie du terrain. Toutefois, dans les secteurs **UVPs et UVPc** dédiés à des équipements sportifs et à des activités culturelles, ce coefficient est porté à 15 % afin de permettre l'implantation de ces activités et équipements et de répondre à l'objectif de **renforcement de l'offre d'équipements sur le territoire (objectif 1.4 du PADD) et de promotion d'un maillage en équipements culturels et créatifs participant à la création du territoire de la culture et de la création (objectif 1.3. du PADD)**, tout en respectant le caractère vert et paysager de la zone**.**

Dans la zone naturelle N, l'emprise au sol des constructions est très réduite afin de préserver au maximum les espaces paysagers et naturels de la zone et de contribuer à la création d'espaces verts (objectif 2.1 du PADD). Cette emprise est limitée cumulativement à 5 % de la superficie totale du terrain et 70 m² de surface de plancher au total. Dans le secteur N2000 correspondant aux zones Natura 2000, l'emprise au sol maximale des constructions est ramenée à 0,1 %. A l'inverse, l'emprise au sol maximale des constructions est plus élevée dans les secteurs de la zone N dont la vocation est de supporter certains usages spécifiques impliquant la possibilité d'accueillir davantage de constructions, tels que les cimetières dans le secteur Nc et les jardins familiaux dans le secteur Nj. Les constructions comportant un sous-sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N.

Une emprise au sol spécifique est également fixée dans les **secteurs Ns dédiés aux STECAL** et qui, suivant l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, sont des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées délimités au plan de zonage et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. En l'occurrence, il s'agit de pouvoir accueillir des équipements (le centre équestre de La Courneuve) ou des espaces dédiés à l'agriculture urbaine (à L'Ile-Saint-Denis) nécessitant d'adapter la règle d'emprise au sol afin d'assurer une constructibilité raisonnée de ces emprises dans le respect strict du caractère naturel de la zone, tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers. C'est pourquoi les emprises au sol maximales autorisées sont limitées à 10 % dans les secteurs NS1 et NS2, dont la surface totale est de 8,5 hectares, soit une emprise au sol cumulée maximale de 8 500 m² dans l'ensemble des deux STECAL. Dans le cas où la construction serait implantée sur un terrain d'assiette plus vaste que le STECAL, ce pourcentage s'applique uniquement à la partie du terrain située dans le STECAL.

Dans la **zone agricole A**, le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas règlementé. Cette règle souple permet de **protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (objectif 2.1.6 du PADD)**, les constructions n'étant pas ailleurs autorisées que sous condition d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de respecter le caractère de la zone**.**

Enfin, dans certaines **zones UP**, le coefficient d'emprise au sol applicable est repris de la règle des PLU antérieurs, qui jusqu'à présent règlementaient l'emprise au sol des constructions. La règle permet de maitriser la densité des constructions et favoriser la place de la nature en ville pour **garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).**

4.4.2.5 La hauteur des constructions

Principes d'expression de la hauteur des constructions (Hf, Ht, par niveau) et objectifs

La hauteur des constructions a pour objet de limiter la hauteur maximale des constructions dans chaque zone en fonction du tissu existant et du caractère de la zone. La hauteur des constructions agit ainsi sur la densité des tissus urbains en précisant la volumétrie maximale des constructions en vue de conserver, compléter ou créer des formes urbaines ou des typologies particulières.

Cette règle vise ainsi à **modeler le paysage des villes et à préserver la mosaïque urbaine** caractéristique du territoire en recherchant une hauteur adaptée à chaque contexte urbain en prenant en compte les morphologies bâties existantes ainsi que les objectifs de préservation de la nature en ville. Ces dispositions contribuent à la mise en œuvre des objectifs du chapitre 5 du PADD**.**

Le règlement du PLUi règlemente la hauteur maximale pour toutes les constructions, qu'elles se situent sur voie ou en cœur d'îlot. La hauteur est définie, parfois cumulativement, par les modalités de mesure suivantes :

- une hauteur de façade,
- une hauteur totale, correspondant au point le plus haut de la construction y compris sa toiture
- un nombre de niveaux,
- un gabarit sur voie.

Un certain nombre d'éléments architecturaux, définis par le règlement, sont exclus du calcul de la hauteur afin de faciliter la réalisation des projets (cheminées, édicules techniques…) ou de favoriser leur performance énergétique (panneaux solaires …).

A l'exception des zones UG, UVP, N et A, la hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines est toujours définie par une **valeur métrique**, correspondant généralement à la hauteur totale et à la hauteur de façade ; et par **un nombre de niveaux**. Cela a pour objectif de :

- Favoriser les projets architecturaux qualitatifs qui exploiteront les possibilités constructives dans les couronnements afin d'optimiser le foncier ;
- Favoriser la diversité architecturale tout en assurant un bon niveau de confort des logements, le nombre de niveaux ne pouvant pas être dépassé ce qui constitue la garantie d'une hauteur sous plafond généreuse.

Principes et objectifs du gabarit

Le gabarit sur voie permet de moduler la hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies le long desquelles les constructions sont implantées. Le règlement du PLUi introduit cette règle uniquement dans les zones mixtes afin d'adapter la hauteur des constructions au tissu urbain hétérogène de ces zones avec des voies aux largeurs variées. Cette règle contribue ainsi à **promouvoir un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes** (chapitre 5 du PADD).

Cette règle permet également d'éviter l'effet « corridor », de favoriser l'ensoleillement des façades des constructions, d'améliorer l'habitabilité des constructions et plus largement d'assurer la qualité urbaine et architecturale des projets.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Dans les **zones urbaines UM, UMT, UMD et UE**, la hauteur maximale des constructions est définie par les règles cumulatives suivantes :

- un gabarit sur voie ;
- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Les hauteurs varient en fonction des différents tissus urbains des zones mixtes et de leur densité. Cela permet de conserver les qualités intrinsèques de chaque tissu urbain, de valoriser des formes urbaines moins denses dans certaines zones, de préserver la mosaïque urbaine et de veiller à la complémentarité des modes de développement répondant ainsi largement aux objectifs du **chapitre 5 du PADD « un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes ».**

Parmi ces zones, la **zone UM** a les hauteurs maximales les plus basses et favorise ainsi des hauteurs intermédiaires et des cœurs d'îlots aérés tandis que les **zones UMD, UMT et UE** favorisent des hauteurs plus élevées dans les centres-villes, les pôles tertiaires ou le long des grandes voies structurantes du territoire.

Dans les **zones urbaines UH, UC et UA**, la hauteur maximale des constructions est définie par les données cumulatives suivantes :

- une hauteur de façade ;
- une hauteur totale ;
- un nombre de niveaux.

Dans la **zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH**, la hauteur maximale des constructions est basse. Cela contribue à préserver la volumétrie des pavillons existants et à **limiter le potentiel de densification du pavillonnaire et encadrer la programmation des logements afin qu'ils correspondent aux besoins des ménages (objectif 1.1.2 du PADD).**

Dans la **zone urbaine d'habitat collectif UC**, la hauteur maximale des constructions correspond généralement à celle des constructions existantes caractéristiques de ce tissu urbain afin de poursuivre les politiques de renouvellement urbain et d'amélioration, du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (objectif 1.1.4 du PADD) et de répondre à la forte demande sociale de l'habitat (objectif 1.1.3 du PADD). Cette hauteur maximale peut être réduite dès lors que la construction jouxte une construction plus basse située dans une zone moins dense (UH ou UM). Cette disposition vise à **résorber les coupures urbaines et favoriser des transitions urbaines et architecturales de qualité** entre deux zones tout en préservant les qualités des tissus résidentiels moins denses tel que les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Dans la **zone urbaine d'activité économique UA,** la hauteur maximale est relativement élevée avec une exception faite pour les cheminées hautes. Cette règle permet de poursuivre la production de locaux d'activités et de densifier les zones d'activités (objectif 3.1.2 du PADD) tout en les modernisant (objectif 3.1.3 du PADD).

Dans les **zones urbaines UG, UVP et la zone naturelle N**, la hauteur maximale des constructions est limitée uniquement par la hauteur totale.

Dans la **zone urbaine UG**, la hauteur maximale des constructions est élevée permettant aux grands équipements et grands services urbains nécessaires au fonctionnement du territoire de s'implanter ou d'évoluer. Toutefois, cette règle ne s'applique pas au **secteur UGb** dédié au Stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine afin de faciliter la rénovation de ce grand équipement sportif à fort rayonnement au sein du territoire. Plus globalement, ces règles permettent de proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptés aux besoins des présents (objectif 1.4 du PADD), de veiller à l'ancrage local des équipements d'intérêt régional ou national (objectif 1.4.4 du PADD) et d'améliorer l'offre sportive et de loisirs (objectif 1.4.3 du PADD). Cette règle ne s'applique pas non plus aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le secteur UGm, correspondant au site militaire du Fort de l'Est.

Dans la **zone urbaine UVP et la zone naturelle N**, à l'exception de certains secteurs de la **zone UVP** destinés aux équipements culturels et de loisirs ainsi qu'aux ports urbains, la hauteur maximale des constructions est réduite afin de protéger la richesse du paysage, de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes et de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (objectif 2.1 du PADD).

Dans la **zone A,** la hauteur des constructions n'est pas règlementée. Cette règle souple permet de protéger l'agriculture urbaine sous toutes ses formes et soutenir son développement (objectif 2.1.6 du PADD), de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles (objectif 2.1.7 du PADD) et d'encourager les projets émergents dans le domaine de l'agriculture urbaine (objectif 3.5.7 du PADD).

Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Les parties du concernés par le Plan de **Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI – partie 5.1.1 de l'Annexe 1 au dossier de PLUi) de la Seine (parties des communes de L'Ile-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Epinay-sur-Seine) bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale autorisée par le règlement. Cette règle vise à assurer la prise en compte des prescriptions

du PPRI dans les projets, en particulier celles relatives à la surélévation des rez-de-chaussée des constructions.

Par ailleurs, des règles de hauteur spécifiques peuvent s'appliquer aux **constructions situées sur un terrain mitoyen de la zone UH** (pavillonnaire), afin de préserver l'identité architecturale de ces dernières et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain ».

Règles graphiques

Les règles graphiques, **la hauteur à l'alignement et le périmètre de hauteur plafond**, permettent de moduler la hauteur totale et/ou le nombre de niveaux des constructions sur un ou plusieurs terrains en se substituant à la règle écrite. Ces dispositions graphiques permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (objectif 5.2.4 du PADD) et de préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2 du PADD).

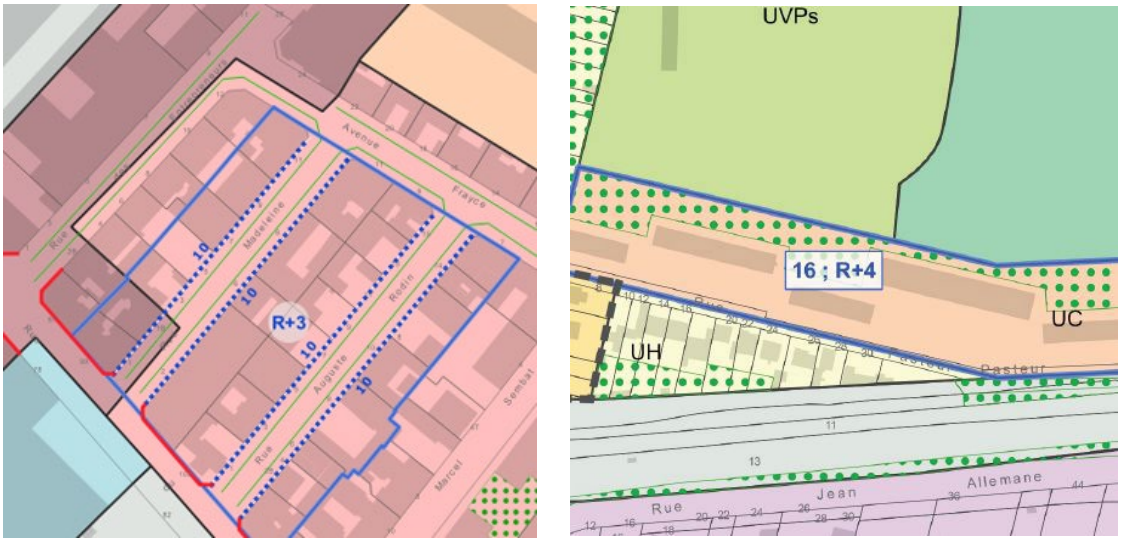


Figure 128. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Saint-Ouen-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain

Bonus de constructibilité environnemental

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, le bonus de constructibilité environnemental autorise **un dépassement des règles relatives à la hauteur** pour les constructions faisant preuve **d'exemplarité environnementale ou énergétique**, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat. L'instauration d'un bonus de constructibilité environnemental dans certaines zones permet d'encourager le développement de la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs (objectif 2.3.1 du PADD) et d'ainsi de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique du territoire (objectif 2.3 du PADD).

Les règles alternatives

Le PLUi prévoit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières, dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à d'autre objectifs tels que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Ces règles permettent d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire et la nature du projet. (Objectif 5.2.4 du PADD).

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ou pour les constructions et installations liées à certains services urbains soumis à des contraintes techniques spécifiques, tels que le réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise **à renforcer l'offre d'équipements publics existante et future (objectif 1.4.1 du PADD).**

4.4.2.6 Les dispositions particulières aux terrains mitoyens de la zone UH

Les constructions implantées sur des terrains immédiatement voisins de la zone UH (pavillonnaire) font l'objet de règles d'implantation et de hauteur spécifiques. La hauteur des constructions est plafonnée le long de la limite séparative mitoyenne de la zone UH, et des règles de retrait spécifiques sont applicables. Ce retrait est encore renforcé dans les zones économiques (UA, UE) et dans la zone UG, afin d'assurer la mise à distance des constructions par rapport aux secteurs pavillonnaires.

Ces dispositions particulières visent à préserver l'identité urbaine et architecturale des zones pavillonnaires du territoire et d'assurer une transition morphologique harmonieuse entre les différentes zones, en cohérence avec l'objectif 5.4.1 du PADD « Adapter les densifications aux caractéristiques de chaque tissu urbain », afin que la densité des constructions nouvelles dans le diffus soit envisagée en cohérence avec les caractéristiques morphologiques et architecturales du tissu urbain existant.

4.4.3 Les dispositions relatives à la nature en ville (chapitre 3 du règlement)

Le règlement du PLUi renforce les règles relatives à la protection et au développement de la nature en ville. La pleine terre ainsi que les plantations font l'objet de définitions plus précises et de règles plus strictes.

Le chapitre 3 du PLUi établit les règles relatives à la nature en ville en règlementant :

- Les espaces libres, végétalisés et de pleine terre
- Les plantations
- Les toitures végétalisées
- Les espaces végétalisées à préserver

Conformément aux objectifs fixés dans le chapitre 2 du PADD**, visant à développer un territoire écologiquement responsable pour le bien-être de ses habitants***,* le règlement du PLUi introduit des exigences renforcées en termes de préservation et de renforcement des qualités écologiques du territoire. Plus particulièrement, ce chapitre vise à :

- Développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers, et concrétiser la trame verte et bleue
- S'adapter au changement climatique
- Rechercher une meilleure performance énergétique du territoire
- Promouvoir l'économie circulaire

Ce chapitre s'inscrit dans le renforcement de l'action publique en faveur de la protection mais aussi du développement des espaces d'intérêt écologiques, afin de conditionner le développement urbain à l'amélioration de la résilience du territoire vis-à-vis des nuisances et des pollutions.

4.4.3.1 Les espaces libres, végétalisés et de pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Les règles liées aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre visent à accompagner la transition écologique du territoire et afin d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (objectif 2.4 du PADD), développer les espaces verts, valoriser les atouts paysagers et concrétiser la trame verte et bleue (objectif 2.1 du PADD),

Le règlement détaillé la taille minimale et les qualités paysagères et écologiques requises pour les espaces non-bâtis, en distinguant les espaces libres, les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre. Les coefficients définis par le règlement s'appliquent à la totalité de la surface du terrain, sauf en zone d'habitat pavillonnaire UH où ils s'appliquent différemment dans et au-delà de la bande de constructibilité principale.

La typologie d'espaces définie par le règlement permet d'encadrer et de hiérarchiser les espaces non-bâtis en fonction de leurs propriétés écologiques :

- Les **espaces libres** correspondent à l'ensemble des espaces non-bâtis. Ils incluent les espaces végétalisés et de pleine terre. Leur conception doit être adaptée aux caractéristiques du terrain, aux usages qu'ils reçoivent, et à la préservation des espaces végétalisés et des plantations. Le coefficient d'espace libre fixe la proportion d'espace non-bâti sur le terrain, permettant ainsi d'obtenir le coefficient d'emprise au sol maximal.
- Les **espaces végétalisés** correspondent aux espaces libres non minéraux recevant une diversité de végétaux, concourant à l'amélioration de la biodiversité. Ils doivent être constitués d'une épaisseur de terre minimale d'au moins 90 centimètres afin de pouvoir garantir une certaine qualité de paysagement et concourir au rafraichissement d'été. Le coefficient d'espace végétalisé fixe la proportion d'espace végétalisé sur le terrain.
- Les **espaces de pleine terre** correspondent aux espaces végétalisés qui permettent la libre infiltration des eaux. A ce titre, ils ne comportent aucune construction, ni en surélévation, ni en sous-sol. Ils sont particulièrement stratégiques pour l'infiltration sur place des eaux pluviales, le rafraichissement d'été et le développement de la biodiversité. Le coefficient d'espace de pleine terre fixe la proportion d'espace de pleine terre sur le terrain.

Des précisions complémentaires sont apportées par le règlement afin d'encourager la végétalisation de certains espaces libres spécifiques tels que les reculs à l'alignement des constructions, les espaces sur dalle et les aires de stationnement.

Déclinaisons de la règle par zone

Les modes de calculs des coefficients d'espaces libres, d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre varient en fonction des caractéristiques et des enjeux associés à chacune des zones. A l'intérieur d'une même zone, ils peuvent varier en fonction de la taille et de la forme de la parcelle.

Dans les **zones urbaines mixtes UM, UMT, UMD**, les coefficients d'espace libre, végétalisé et de pleine terre sont fixés en fonction de la taille et de la profondeur des terrains. Plus le terrain est vaste et/ou profond, plus les exigences en matière d'espace végétalisé seront accrues. Ces dispositions visent à la fois à :

- pouvoir être exigeant quant à la pleine terre et à la végétalisation des cœurs d'îlots dans le cas de terrains profonds et/ou vastes, qui comportent généralement des jardins en fond de parcelle ;
- ne pas obérer les possibilités de construire sur les terrains petits et/ou peu profonds.

Les catégories de terrains utilisées dans le règlement ont été définies à partir de l'analyse des caractéristiques morphologiques du parcellaire de Plaine Commune réalisée au cours du diagnostic.

Dans la zone UMT (mixte traditionnel), afin de s'adapter aux caractéristiques d'un tissu dense anciennement urbanisé et de permettre la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat, les exigences sont légèrement inférieures aux valeurs seuils des zones UM et UMD.

Dans la zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH, les coefficients d'espaces libres, espaces végétalisés et espace de pleine terre sont établis en fonction de la bande de constructibilité principale et de la profondeur des terrains. Les règles diffèrent dans la bande de constructibilité principale et au-delà de celle-ci. Du fait de la faible artificialisation de ces tissus, il est demandé que les espaces de pleine terre soient équivalents aux espaces végétalisés, c'est-à-dire que l'ensemble des espaces végétalisés doivent être traités en pleine terre.

Les exigences au-delà de la bande de constructibilité principale sont fortement accrues**.** Ces dispositions visent à préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots (objectif 2.1.2 du PADD) et à préserver et créer des poches de tranquillité (objectif 2.2.3 du PADD).

Dans les secteurs **UHj1** et **UHj2**, correspondant aux Cités-Jardins d'Orgemont et de Blumenthal, et du fait de leur caractère homogène, la surface de pleine terre est fixée localement et indépendamment de la profondeur du terrain et de la bande de constructibilité principale. Cela permet en outre de **protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (objectif 5.4.3 du PADD).**

La zone urbaine d'habitat collectif UC est caractérisée par une importante proportion d'espaces libres. Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont définis indépendamment des caractéristiques du terrain. **L'objectif est de protéger la proportion d'espace libre et d'en développer la végétalisation tout en introduisant une certaine souplesse, adaptée à la diversité de morphologie et d'implantation des grands-ensemble dans l'objectif de poursuivre l'effort de rénovation urbaine (objectif 5.3.2 du PADD).**

Dans les zones urbaines économiques UA et UE, les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont liés à la surface du terrain : plus le terrain est grand, plus les exigences sont importantes. **L'objectif est de limiter l'artificialisation des sols de ces zones, caractérisées par une grande vulnérabilité au réchauffement d'été** et d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère (objectifs 3.1.3 et 3.3 du PADD).

Dans **la zone urbaine UG,** dédiée aux grands services urbains et aux grands équipements, les coefficients sont adaptés aux caractéristiques et aux enjeux de chacun des secteurs :

- Les infrastructures routières et ferroviaires sont marquées par une proportion importante d'espace libre. Les espaces végétalisés sont équivalents aux espaces de pleine terre et correspondent aux délaissés d'infrastructures et aux talus à préserver.
- Le site du Campus Condorcet et du Grand Equipement Documentaire à Aubervilliers (secteur **UGc et UGged**) répond aux enjeux de développement des espaces verts et de désimperméabilisation des terrains du Sud du territoire. Les exigences en matière d'espace libre, espace végétalisé et espace de pleine terre sont accrues.
- Concernant les équipements aquatiques à venir (secteur **UGp**) et le projet du Stade Bauer (secteur **UGb**) et du fait des caractéristiques des projets et des terrains, le règlement fixe un taux plus faible d'espace libre mais augmente ses exigences quant à la qualité de ces espaces libres qui devront être intégralement de pleine terre.

Ces dispositions visent **à proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents ;** de faire des Jeux Olympiques et des nouvelles gares une opportunité au service du projet de territoire (objectif 1.4 du PADD).

Concernant les **zones urbaines UP**, les coefficients applicables sont définis le cas échéant par zones, en lien avec les caractéristiques de chaque projet, afin de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).

Les **zones UVP, N et A** ne sont pas concernées par ces coefficients. Compte tenu de leurs spécificités et afin de préserver leur caractère, le règlement définit uniquement le coefficient d'emprise au sol maximale des constructions, le plus souvent très faible. L'ensemble des autres espaces doit répondre au caractère paysager, naturel et agricole de la zone afin de développer les espaces verts,

valoriser les atouts paysagers, concrétiser la trame verte et bleue et donner une place à l'agriculture urbaine (objectif 2.1 du PADD).

4.4.3.2 Le coefficient de compensation de la pleine terre

Principes et objectifs de la règle

Pour des raisons souvent techniques liées à la surface d'un terrain trop petit ou à l'aménagement de dispositifs liés aux accès et au stationnement, jusqu'à 50 % maximum du coefficient de pleine terre imposé par le règlement peut être compensé par d'autres formes d'aménagements végétalisés. Des ratios sont fixés par le règlement en fonction des propriétés écologiques des surfaces compensatoires. Par exemple, 10 mètres carrés de pleine terre peuvent être compensées par 12 mètres carrés et demi de surface végétalisée sur dalle (d'une épaisseur de terre de 90 centimètres minimum) ou par 100 mètres carrés de mur végétalisé.

Cette règle a pour objectif de renforcer la végétalisation du territoire tout en adaptant les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (densité bâtie, terrain de petite dimension ou fortement artificialisé) (objectif 5.2.4 du PADD). Elle permet aux règles communes d'être plus exigeantes en termes de pleine terre, tout en introduisant une souplesse relative pour les projets les plus contraints.

Déclinaisons de la règle selon les zones

Le coefficient de compensation de la pleine terre est applicable dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone d'habitat pavillonnaire (UH) et de la zone d'activité (UA) :

- La zone urbaine d'activité économique UA est caractérisée par une sensibilité importante au réchauffement urbain. Le développement de sols non artificialisés représente un enjeu important pour limiter la vulnérabilité du territoire aux chaleurs d'été et d'adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique (objectif 2.4 du PADD).
- La zone urbaine d'habitat pavillonnaire UH est caractérisée par une forte proportion d'espace de pleine terre. L'enjeu est de préserver les cœurs d'îlots végétalisés et les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD) et de préserver le bien-être des populations (objectif 2.2 du PADD).

Par ailleurs, dans les deux zones, la nature des constructions est peu propice à la réalisation ou à la pérennité de certains dispositifs de végétalisation tels que les murs végétalisés et les toitures terrasses végétalisées.

4.4.3.3 Le Coefficient de densité végétale

Principes et objectifs de la règle

Le coefficient de densité végétale (ou unités de plantation) consiste à fixer un nombre minimal d'unités de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés. Afin de permettre à chaque projet de définir son propre projet de paysage, il est proposé plusieurs types de plantations, à plus ou moins grand développement, correspondant chacun à un nombre plus ou moins grand d'unités de plantation. Des règles spécifiques sont néanmoins précisées afin de favoriser le choix d'arbres de grand ou moyen développement, qui contribuent davantage au rafraichissement et à la végétalisation du territoire (objectifs 2.1.2 et 2.4 du PADD).

Déclinaison de la règle selon les zones

Le nombre d'unités de plantations exigé par le règlement est variable en fonction des enjeux de végétalisation associés à chacune des zones :

Dans les zones urbaines UM, UMT, UMD et UG, 8 unités de plantation doivent être réalisés par tranche de 100 mètres carrés d'espace végétalisé dont au moins un arbre de moyen développement, et dans la zone UVP il est imposé en raison de son caractère paysager 12 unités de plantation par tranche de 100 mètres carrés d'espace végétalisé dont au moins un arbre de grand développement. **Ces dispositions ont pour objectif de préserver la biodiversité et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).**

Dans les zones urbaines résidentielles UH et UC ce taux est ramené à 5 unités de plantation dont un arbre de moyen développement afin de permettre une certaine flexibilité d'usage dans les jardins privés ou collectifs.

En revanche, concernant les **zones urbaines économiques UA et UE**, qui représentent des espaces fortement minéralisés, où la végétalisation est prioritaire et où les espaces végétalisés présentent souvent des usages limités, le coefficient de densité végétal atteint 10 unités de plantation dont au moins un arbre de grand développement et 15 unités de plantation dans la zone UA lorsque la surface du terrain dépasse 10 000 m². Cela répond notamment à l'objectif 3.1.3 du PADD d'amélioration de la gestion environnementale des zones d'activités économiques.

Concernant les zones urbaines de projet UP, les unités de plantations sont applicables en fonction des différents règlements de zones, dans le but de garantir la cohérence et la qualité des opérations d'aménagement (objectif 5.3.1 du PADD).

Les zones naturelle N et agricole A ne sont pas concernées par le coefficient de densité végétal, ce dernier ne pouvant être règlementé compte tenu de l'absence de règle fixant le coefficient d'espace végétalisé dans ces zones. Cela permet **d'adapter les modalités d'intervention selon les caractéristiques du territoire (5.2.4 du PADD).**

4.4.3.4 La compensation des arbres abattus

Afin de maintenir les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD) et de sensibiliser les populations à sa protection, le règlement introduit une mesure compensatoire pour les arbres de grand développement abattus qui devront être remplacés par la plantation d'un arbre équivalent.

4.4.3.5 Les toitures-terrasses végétalisées

Le règlement impose qu'au moins la moitié des toitures-terrasses créées soit végétalisée. Cette règle contribue à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs au **renforcement des espaces végétalisés, à l'adaptation du territoire contre les effets du changement climatique, à la préservation de la biodiversité et au développement de l'agriculture urbaine**.

L'épaisseur minimum de substrat exigée par le règlement varie en fonction de la hauteur du bâtiment et de l'accessibilité des toitures-terrasses. Cette règle a été établie sur la base d'études menées qui démontrent que les capacités d'adaptation de la faune et de la flore ne sont pas les mêmes en fonction de la hauteur à laquelle la terrasse est implantée. Ainsi, la règle permet d'adapter l'épaisseur minimum de substrat aux types de plantation adaptés aux caractéristiques de chaque espace. Les toitures-terrasses végétalisées sont obligatoirement accessibles aux usagers pour les constructions à destination de bureau et de logement. Les dispositifs en faveur de l'agriculture urbaine sont encouragés.

Des règles qualitatives encadrent la mise en œuvre afin d'assurer la pérennité et la qualité de ces espaces dans le temps.

L'ensemble des zones sont concernées par ces dispositions, à l'exception de la zone UA (activités) et de la zone UH (habitat pavillonnaire). Dans la zone UA, du fait de la nature des constructions (entrepôt, hangar) et des matériaux (structures métalliques légères) généralement utilisés dans les zones d'activités, les toitures-terrasses végétalisés peuvent s'avérer complexes à mettre en œuvre. De même, dans la zone UH (habitat pavillonnaire), les dispositifs végétaux en pleine terre, peu coûteux et nécessitant peu d'entretien sont privilégiés.

4.4.3.6 Les règles alternatives

Le PLUi introduit des règles alternatives permettant une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux particularités du projet lui-même, aux caractéristiques du site, à la configuration du terrain d'assiette. Il est alors possible de déroger à la règle générale des paragraphes 3.2.1 à 3.3.2 de la Partie 1 du règlement, lorsque la construction nouvelle fait face à des situations particulières définies par le règlement. Ces dispositions alternatives s'appliquent au regard de ces situations particulières et dès lors que le projet ne peut respecter la règle générale ou que son adaptation permet de mieux répondre à un autre objectif important tel que :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ;
- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieure ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- La préservation du patrimoine bâti ou végétal.

Des règles alternatives s'appliquent également dans certains cas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situées dans le tissu urbain des zones mixtes, ainsi que pour certains services urbains présentant des contraintes techniques spécifiques, telles que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Elles permettent aux équipements de bénéficier de règles d'implantation et de morphologie, adaptées à leurs spécificités et à leurs besoins. Cette disposition vise à **proposer une offre d'équipements et de services de qualité adaptée aux besoins des présents (objectif 1.4 du PADD)** sur l'ensemble du territoire intercommunal, notamment dans les tissus mixtes.

4.4.3.7 Les règles graphiques

Le règlement graphique introduit des protections localisées pour les espaces et éléments végétalisés remarquables, conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme. Ces règles graphiques permettent une identification fine et des dispositions adaptées localement à l'usage et l'importance de ces espaces. Elles sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.

Les Espaces végétalisés à préserver (EVP)

Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont des espaces non-bâtis identifiés au plan de zonage détaillé afin qu'ils soient protégés et maintenus sur le territoire. Ils visent à **préserver la proportion d'espace végétalisé du territoire tout en permettant leur évolution** dans l'objectif de créer des espaces verts (objectif 2.1 du PADD) et de préserver les cœurs d'îlots et les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD).

Ils font l'objet d'une protection souple, c'est-à-dire que la configuration de ces espaces peut évoluer à condition que toute surface végétalisée aliénée soit restituée sur le terrain ou que son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante soit maintenue ou renforcée.

Les constructions y sont autorisées sans reconstitution dans une limite de 10 mètres carrés d'emprise au sol, ou dans le cas de l'installation de composteurs. Les aires de stationnement y sont interdites.



Figure 129. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les jardins de tissus pavillonnaires à Pierrefitte-sur-Seine

Les Espaces Végétalisés des Ensembles résidentiels (EVPr)

Les espaces végétalisés des ensembles résidentiels (EVPr) sont identifiés aux plans de zonage détaillés afin qu'ils soient pris en compte dans les stratégies d''aménagement des grands ensembles d'habitation collectif du territoire. Ils concernent principalement la zone UC dédiée à l'habitat collectif. Ils visent à permettre la poursuite des politiques de renouvellement et d'amélioration du parc existant dans les quartiers prioritaires en rénovation (objectif 1.1.4 du PADD), tout en maintenant la qualité paysagère propre à ce type de tissu urbain.

Cette règle graphique spécifique offre une protection plus souple que celle liée aux EVP, afin de rendre possible le réaménagement de ces espaces et leur évolution dans le cadre des projets d'ensemble de renouvellement urbain (NPNRU notamment). Sont permis l'implantation de construction nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des lieux, la réalisation de cheminements doux ou d'aires de jeux. Ils peuvent aussi faire l'objet d'une reconfiguration à condition qu'ils soient compris dans un projet paysager d'ensemble. Comme pour les EVP, les aires de stationnements y sont interdites.



Figure 130. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EVPr dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et, à droite, EVPr le quartier Pierre Sémard à Saint-Denis

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres à préserver

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres sont des éléments naturels identifiés au plan de zonage détaillé afin qu'ils soient protégés et maintenus sur le territoire. **Il s'agit de préserver la biodiversité et créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD) et de préserver les arbres existants (objectif 5.4.4 du PADD).**

Cette règle graphique permet l'abattage de ces arbres seulement dans le cas de travaux d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. L'abattage est soumis à une déclaration préalable et ils devront être remplacés par un arbre équivalent.

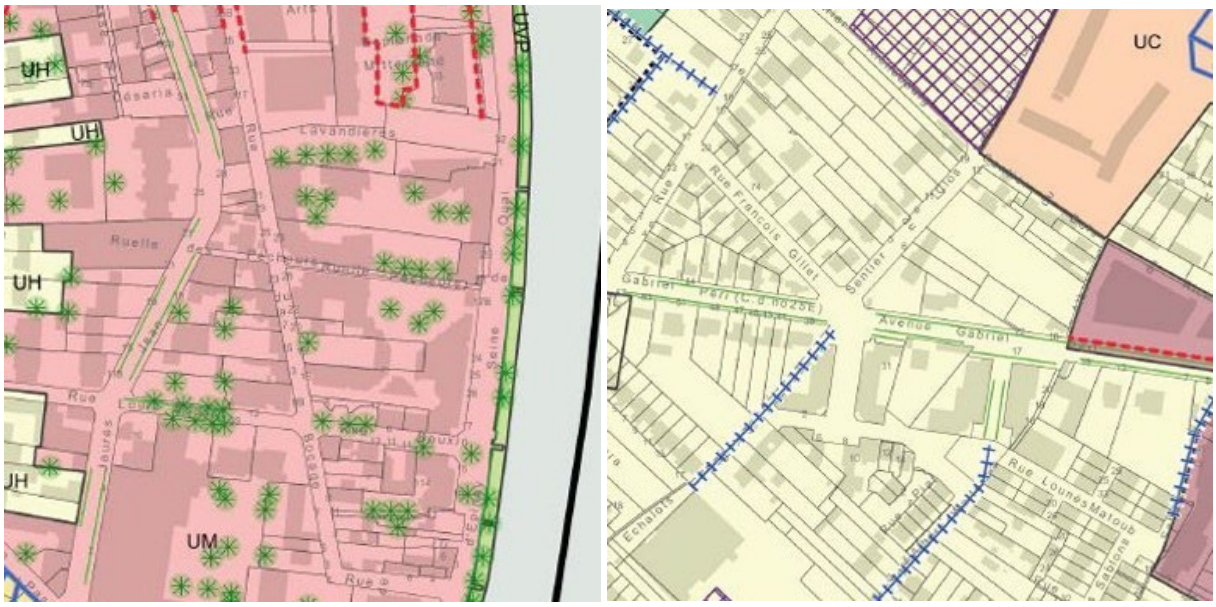


Figure 131. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, arbres remarquables (ronds verts) à L'Ile Saint-Denis ; à droite, alignement d'arbre à protéger (trait vert) à Pierrefitte-sur-Seine

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés sont définis en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, constitue la protection la plus stricte : toute coupe ou abattage est soumise à une autorisation de défrichement et à la stricte condition que ces actions ne soient pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Cette règle vise à protéger la richesse du paysage (objectif 2.1.3 du PADD) et à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (objectif 2.1.7 du PADD).



Figure 132. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EBC (trame verte) dans le parc départemental de L'Ile Saint-Denis et à droite, les remparts du Fort de la Briche à Saint-Denis

4.4.4 Les dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale (chapitre 4 du règlement)

Le chapitre 4 du PLUi établit des prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions en règlementant :

- La qualité et l'aspect des constructions (rythme, toiture, façade, devanture commerciale, balcon, matériaux et couleurs)
- Les clôtures
- Le patrimoine bâti

Ces règles permettent une bonne intégration des constructions dans un contexte urbain et culturel local et, afin de ne pas réduire la production de formes urbaines actuelles au pastiche, autorisent une expression architecturale et paysagère libre et contemporaine si elle permet d'atteindre l'objectif d'insertion et de qualité recherché.

La mise en place des règles de ce chapitre contribue à préserver la mosaïque urbaine (objectif 5.4 du PADD), régénérer les tissus anciens (objectif 5.4.2 du PADD), protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux et architecturaux (objectif 5.4.3 du PADD), préserver et valoriser le patrimoine comme bien commun (objectif 1.3.3 du PADD) ainsi qu'à développer la conception bioclimatique et la sobriété des bâtiments et des espaces extérieurs (objectif 2.3.1 du PADD).

4.4.4.1 La qualité et l'aspect des constructions

Volumétrie et rythme du bâti

Les principes de volumétrie et de rythme du bâti visent à favoriser la bonne insertion du projet dans le contexte urbain (aspect et implantation des constructions voisines, forme urbaine de la voie etc.). Il s'agit de **principes d'épannelage** (perception des masses simplifiée) ou de **ruptures architecturales** (failles, percements, retraits, changement de matériaux etc.), favorisant des rythmes et une volumétrie des constructions adaptée à l'échelle générale des constructions voisines.

Traitement des toitures

Les principes de traitement des toitures visent à respecter une **harmonie d'ensemble** avec les toitures des constructions du tissu environnant et des **proportions cohérentes** avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction. Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des **motifs architecturaux et patrimoniaux**, l'aspect et la qualité des garde-corps et acrotères, des édicules et équipements techniques situés sur les toitures ainsi que des matériaux composant les toitures des constructions.

Traitement des façades

Les principes de traitement des façades visent à respecter **une harmonie d'ensemble** avec les façades des constructions du tissu environnant sans toutefois favoriser une trop grande monotonie en particulier le long des voies et des emprises publiques où les façades doivent contribuer **à animer le paysage urbain de la rue.** Les prescriptions visent ainsi à règlementer, pour des **motifs architecturaux et patrimoniaux**, l'aspect et la qualité des façades avec des règles relatives à la composition, les travaux de restauration, les réseaux et équipements ou encore le traitement des arbres sur voie.

Devantures commerciales

Les principes de traitement des devantures commerciales visent à respecter leur bonne intégration dans le paysage urbain sans qu'elles ne dénaturent le caractère de la zone ou l'identité urbaine d'un quartier du territoire. Ces devantures doivent être pensées en accord avec l'architecture des façades qui les supportent et adaptées à la typologie du bâti afin de ne pas dénaturer l'identité du quartier ou de la rue, tout en permettant de répondre à leur fonction commerciale.

Les prescriptions qui règlementent ces devantures sont variées et veille ainsi à requalifier et diversifier l'offre commerciale en centre-ville (objectif 3.4.1 du PADD) et renforcer l'attractivité commerciale du territoire (objectif 3.4.2 du PADD).

Balcons

La profondeur minimale des balcons et des loggias est règlementée afin de favoriser une diversité d'usage et le bien-être des populations ainsi que d**'offrir des conditions d'habitat et de travail satisfaisantes pour tous (objectif 1.1 du PADD).**

Matériaux et couleurs

Les prescriptions relatives aux choix des matériaux et des couleurs favorisent la bonne insertion et **l'harmonie d'ensemble** des constructions dans son environnement. Elles permettent également de privilégier des **matériaux de qualité pérennes** et capables de conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps. Ces dispositions visent à la fois à prendre en considération les matériaux des constructions voisines dans un souci d'harmonie, mais également à favoriser l'usage des **matériaux innovants et contemporains pouvant répondre aux exigences énergétiques et bioclimatiques du territoire (objectif 2.3 du PADD).**

4.4.4.2 Le traitement des clôtures

Les principes de traitement des clôtures visent à respecter une **harmonie d'ensemble** avec le tissu environnant. Les clôtures ont plusieurs rôles et participent à la fois à la sécurisation des espaces, à leur animation et à la circulation des espèces et des essences locales. Elles jouent un rôle prépondérant dans la perception des projets depuis l'espace public et dans la qualité urbaine de ce dernier.

Les règles visent à règlementer **l'aspect et la qualité des clôtures** avec des règles relatives à leurs conception, leurs matériaux, et leurs caractéristiques. Ces règles doivent permettre de répondre à certains **objectifs environnementaux et paysagers et contribuer à préserver les qualités intrinsèques de chaque partie du territoire (objectif 5.2.2 du PADD)** en interdisant par exemple certaines clôtures inesthétiques ou dangereuses.

Leur hauteur maximale est plus élevée dans la zone d'activité économique UA à dominante industrielle afin d'assurer la sécurité à la fois des installations et des usagers.

Une différenciation est faite dans les prescriptions entre les clôtures à l'alignement et celles en limites séparatives :

- Les clôtures à l'alignement marquent la continuité de la rue et la limite de l'emprise publique et doivent participer à l'ambiance de la rue et à la requalification des espaces publics. Ainsi des règles limitent la hauteur des clôtures et les contraignent à être ajourées ou constituées de haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives forment une limite entre deux terrains et des espaces bâtis et/ou naturels. Des règles permettent alors de traiter ces transitions, plus particulièrement lorsque qu'il s'agit de paysages naturels afin de développer les continuités actives paysagères, en particulier sur les berges de la Seine et le canal (objectif 4.3.2 du PADD) et de créer des continuités vertes (objectif 2.1.4 du PADD).

Une règle alternative est prévue afin de tenir compte des enjeux spécifiques liés à la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect, ainsi que ceux liés à la sécurité et au fonctionnement des équipements collectifs le nécessitant.

4.4.4.3 Les éléments et périmètres bâtis patrimoniaux

Le territoire de Plaine Commune possède une grande richesse et une diversité patrimoniale architecturale. L'élaboration du PLUi a permis de dresser un état des lieux global de la protection réglementaire du patrimoine bâti sur le territoire de Plaine Commune, et de renforcer cette protection dans les communes où elle était peu présente (par exemple à Saint-Ouen-sur-Seine), voire absente (par exemple à Stains) dans les PLU communaux antérieurs.

En application des articles L 151-19 et R 151-41 3° du code de l'urbanisme, des dispositions graphiques et des fiches détaillées permettent d'identifier des bâtiments ou ensembles bâtis homogènes en vue de leur préservation et mise en valeur pour des motifs culturel, historique et/ou architectural.

Les éléments ou ensembles bâtis patrimoniaux sont repérés et référencés sur le **plan du patrimoine bâti** du règlement graphique (Document n°4-2-4). Il comprend un plan général à l'échelle territoriale et des zooms à l'échelle communale.

Les **fiches patrimoine** (Partie 3 du règlement écrit) précisent quant à elles, pour chaque élément ou ensemble identifié au plan patrimoine, les caractéristiques du bâti et les éventuelles prescriptions ou des recommandations relatives aux caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur.

Les dispositions générales relatives à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti sont précisées au paragraphe 4.4.1 des dispositions générales du règlement (Partie 1 du règlement écrit).

Le principe des **éléments bâtis patrimoniaux** consiste à préserver les éléments identifiés et décrits dans chaque fiche patrimoniale. Ainsi, tout projet doit concourir **à mettre en valeur ou révéler les caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales ou architecturales de la construction** (éléments de décor des façades, matériaux utilisés par exemple). Une démolition partielle peut être envisagée selon deux cas : dans le cadre d'un projet global le valorisant et si certaines parties de construction sont de moindre intérêt au regard des caractéristiques de l'élément considéré ou dans l'objectif d'une meilleure fonctionnalité des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques structurelles, spatiales ou patrimoniales des constructions.



Figure 133. Extrait du plan patrimoine 1/3500 : élément bâti

Le principe des **ensembles bâtis patrimoniaux** consiste essentiellement à préserver la composition urbaine de certains ensembles de constructions, par exemple en maintenant le gabarit, l'implantation ou l'organisation urbaine du site. Toutefois, des interventions sont possibles, construction nouvelle, extension ou opération de démolition-reconstruction par exemple, si elles concourent à une **mise en valeur des caractéristiques culturelles, historiques, patrimoniales,** de l'ensemble ainsi qu'à la préservation des caractéristiques et à la valorisation de l'ordonnancement du bâti et des espaces non bâtis organisant ledit ensemble, tout en assurant **un développement respectueux de l'identité des lieux**.



Figure 134. Extrait du plan patrimoine 1/3500 - ensemble bâti patrimonial

4.4.4.4 Les règles graphiques

Percée visuelle obligatoire

Des percées visuelles sont identifiées au plan de zonage détaillé. Celles-ci consistent à créer des vues vers un cœur d'îlot, entre deux espaces publics ou pour mettre en valeur un élément patrimonial par exemple. Ce dispositif permet principalement de créer des porosités dans certains tissus existants denses. Elles répondent aux objectifs **de valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers et de lisibilité de l'espace public** (chapitre 4 et 5 du PADD).



Figure 135. Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis

4.4.5 Les dispositions du règlement relatives aux déplacements et au stationnement (Chapitre 5 du règlement)

4.4.5.1 Déplacements (voies de desserte et accès)

Les dispositions du Chapitre 5.1 du règlement sont relatives à l'organisation des voies de desserte et des accès. Elles définissent :

- Une obligation générale de desserte des terrains constructibles par voirie
- Les caractéristiques des voiries desservant les terrains, notamment au regard des exigences de confort, de salubrité et de sécurité
- Les caractéristiques des accès aux terrains et leurs relations avec l'espace public.

Ces dispositions traduisent les objectifs du chapitre 4 du PADD « Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable ».

4.4.5.2 Normes de stationnement

Le PADD mentionne comme premier objectif en matière de mobilité : « maîtriser la croissance des déplacements en favorisant les mobilités non polluantes et en limitant la place de la voiture » (objectif 4.1). Il rappelle que « le stationnement est un critère déterminant de choix de mode de déplacement. Il est un levier important pour encourager l'usage de modes alternatifs à la voiture ou le covoiturage » et que Plaine commune agira dans ce domaine, en compatibilité avec les dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France et du Plan Local de Déplacement de Plaine Commune. Le PADD retient ensuite comme objectif plus précis : « Adapter l'offre de stationnement, faire de la politique de stationnement un levier d'action en faveur du changement des pratiques de mobilités » (4.1.4), qui se décline notamment par :

- Adapter l'offre de stationnement privé (à la réalité de la desserte par les transports collectifs et aux pratiques de mobilité…),
- Limiter l'offre de stationnement à proximité des transports collectifs structurants.

Le règlement du PLUi traduit ces objectifs dans le chapitre 5.2 de ses dispositions générales, consacré au stationnement, complété le cas échéant par les chapitres 5.2 de certains règlements de zones, et dans le règlement graphique via les plans des zones de bonne desserte applicables aux bureaux, d'une part, et aux destinations autres que le bureau d'autre part. Les règles fixent notamment les normes de réalisation de places de stationnement, pour les véhicules motorisés et pour les deux roues non motorisés, variables selon la destination des bâtiments, la qualité de la desserte par les transports en commun et, pour certaines règles, selon les zones du PLUi.

Stationnement des véhicules motorisés

Le PLUi harmonise les règles : il propose une logique à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'EPT, évitant ainsi les disparités de part de d'autre des limites communales. Il prend en compte le PDU d'Ile de France et le PLD de Plaine Commune et assure la mise à jour des règles, plusieurs PLU communaux antérieurs n'ayant pas intégré les évolutions du code de l'urbanisme, ni parfois les contenus du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Les normes constituent l'élément central des règles concernant le stationnement. Mais d'autres règles du même chapitre répondent aussi, directement, aux objectifs déjà cités ou à d'autres objectifs du PADD dans les domaines de la mobilité ou de l'environnement par exemple. Ainsi :

- L'obligation d'équiper une partie des parcs de stationnement créés pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables répond à l'objectif de « favoriser le développement des véhicules propres » (objectif 4.5.1 du PADD). Cette obligation inscrite dans le règlement reprend les prescriptions du code de l'urbanisme.

- Les obligations de créer, dans les programmes d'activités importants, des aires de livraison hors voie publique répondent à l'objectif d'« améliorer l'organisation des livraisons » (4.6.3), afin d'éviter les difficultés de circulation et de réduire les nuisances pour les riverains. Ainsi, une aire de livraison de 50 m² minimum est demandée pour 1000 m² SDP (hors réserves) pour le commerce et les activités de service, pour 1000 m² SDP pour le commerce de gros, ainsi que pour les bureaux quand la surface de stationnement prévue pour un programme excède 1 500 m² ; des aires de livraison adaptées à l'activité sont demandées, dans la parcelle pour 5 000 m² SDP affectés à l'industrie ou aux entrepôts,
- La possibilité de mutualiser les places de stationnement de projets situés sur un ou plusieurs terrains voisins (distants de 300 m maximum) et la possibilité, en cas d'usages multiples des locaux à construire, de prendre en compte les possibilités de foisonnement des usages pour réduire le nombre de places à réaliser répondent à l'objectif de « limiter la place de la voiture » (objectif 4.1 du PADD).
- La stricte limitation du stationnement dans les zones UVP (urbaine verte paysagère), N (naturelle) et A (agricole) répond aux objectifs environnementaux majeurs de ces zones. Le stationnement doit y est lié aux usages restreints qui sont autorisés. Le stationnement souterrain y est interdit, sauf impossibilité technique. Le règlement impose un traitement paysager de qualité des aires de stationnement, pour réduire leur impact visuel et les intégrer à la dominante végétale des sites concernés.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

a. Habitation

Les normes des PLU pour l'habitation sont des normes minimales, qui peuvent donc être dépassées par les opérateurs. Les PLU communaux antérieurs fixaient parfois ces normes à des niveaux supérieurs aux taux de motorisation effectif. Les niveaux adoptés par le PLUi prennent désormais en compte le niveau de motorisation ; ils sont généralement inférieurs ou égaux à ceux des PLU antérieurs.

Logement

Deux parties du territoire ont été distinguées : au sud (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis, Saint-Ouen), constituant la partie du territoire la plus dense et la plus encombrée, la norme est de 0,7 place minimum par logement ; dans les autres communes, elle est de 1 place minimum par logement.

Ces normes sont inférieures aux préconisations du PDUIF qui fixe comme limite maximale 1,5 fois le taux de motorisation de la commune.

Commune	taux de motorisation (2015)	limite max PDUIF (1,5 x taux de motorisation)	norme PLUi
Aubervilliers	0,52	0,78	0,7
Epinay sur Seine	0,72	1,08	1
La Courneuve	0,60	0,90	0,7
L'ile Saint-Denis	0,67	1,00	1
Pierrefitte sur Seine	0,79	1,19	1
Saint-Denis	0,55	0,82	0,7
Saint-Ouen	0,45	0,68	0,7
Stains	0,74	1,11	1
Villetaneuse	0,76	1,14	1

Pour les logements locatifs sociaux, les normes sont plus réduites et tiennent compte de la qualité de la desserte par les transports en commun :

- Dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux (i.e. à moins de 500 m d'une station de transports ferrés, train, RER, métro, tramway) : 0,5 place par logement (limite fixée par le code de l'urbanisme) ;
- Hors de ces zones de bonne desserte : 0,5 place par logement à Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen, 0,8 place par logement dans les autres communes.

Un seul cas particulier permet de dépasser ces normes : celui des grands logements libres en pavillons dans la zone UH d'habitat pavillonnaire ; la norme y est fixée à 1 place par 60 m² SDP, avec une place au minimum. Cela correspond à 2 places pour les logements neufs de 90 à 120 m² SDP. Cette mesure paraît adaptée pour éviter d'aggraver les problèmes liés à la forte demande de stationnement qui pèse sur les espaces publics dans ces zones. Mais sa portée est très limitée : elle ne s'applique qu'aux parties de la zone UH situées à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, représentant 208,9 Ha soit 4,4 % du territoire. A l'intérieur des zones de bonne desserte, la norme est limitée à une place minimum par logement.

Hébergement

Les normes minimales sont inférieures, dans la très grande majorité des cas, à leurs valeurs préexistantes, très diverses dans les PLU communaux.

La réduction est volontairement plus significative à l'intérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux. Ainsi, pour les résidences universitaires et autres hébergements, il est demandé une place pour 30 chambres dans ces zones (une pour 5 chambres à l'extérieur).

Aucun minimum n'est exigé pour les foyers ou résidences à caractère social afin de limiter les contraintes techniques et financières liées à la réalisation de parkings.

Pour les établissements accueillant les personnes âgées, la norme est fixée à une place pour 10 chambres ; les résidents utilisant peu les transports publics, la desserte par ceux-ci n'est pas prise en compte dans ce cas.

b. Activités économiques

Dans le domaine des activités économiques, le PLUi efface les disparités très importantes des précédents règlements communaux qui portaient à la fois sur les niveaux des normes et les regroupements d'activités. Il adopte les destinations et sous-destinations désormais inscrites dans le code de l'urbanisme et assure la prise en compte du PDUIF et du PLD de Plaine Commune.

Les normes retenues sont cohérentes à l'échelle de l'agglomération dans son ensemble et, en général, inférieures aux normes des PLU communaux antérieurs. Toutefois, les normes retenues sont très ponctuellement supérieures qui avaient été adoptées dans certains PLU communaux (à Aubervilliers notamment), dont le niveau posait problème parce qu'il entrainait un report trop élevé sur l'espace public des besoins de stationnement des activités.

Commerce et activités de service :

- **Hébergement hôtelier et touristique** : La norme minimale a été particulièrement réduite dans les zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux où elle est fixée à 1 place pour 15 chambres.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

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.

- **Commerce de gros** : Les règles ci-dessus s'appliquent, mais sur la base de la SDP totale.
- **Cinéma** : Le PLUi reprend les limitations de la taille des parkings inscrites au code de l'urbanisme.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- **Industrie** : Pour ne pas pénaliser les petites entreprises, une seule place de stationnement est demandée jusqu'à une surface de 200 m² SDP ; au-delà, une place par tranche de 200 m² est demandée, hors zone de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux, cette demande est réduite à une place par 250 m² à l'intérieur de ces zones de bonne desserte.
- **Entrepôt** : La norme a été uniformisée et limitée à 10 % de la SDP, valeur plus faible que celles des anciens PLU communaux.
- **Bureau** : Le PLUi répond fermement à l'objectif de prise en compte de la qualité de desserte par les transports publics. Il adopte les normes maximales proposées par le PLD de Plaine commune, qui vont au-delà des prescriptions du PDUIF.
- Les possibilités de créer des places de stationnement sont clairement réduites, sauf à Villetaneuse qui avait déjà adopté ces normes dans son PLU révisé en 2015.
- Les normes diffèrent pour les parties nord (Epinay sur Seine, L'ile Saint-Denis, Pierrefitte sur Seine, Stains et Villetaneuse) et sud (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen) du territoire. Elles sont plus contraignantes au sud, plus dense, qui accueille les principaux pôles de bureaux et subit le plus les difficultés de circulation.
- Elles sont, surtout, d'autant plus contraignantes que la qualité de la desserte par les transports en commun est grande. Trois types de zones de desserte sont distingués :
  - 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 50 m² SDP au nord.
- **Centre de congrès et d'exposition** : pour cette sous-destination, il apparaît difficile de fixer des normes a priori sans tenir compte du contexte. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

c. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination regroupe notamment les équipements administratifs, d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art, de spectacle et de sports. Ces équipements, essentiellement publics, peuvent être regroupés avec des équipements existants et bénéficier de possibilités de stationnement gérées par la collectivité.

Il apparaît difficile de leur fixer des normes a priori. La règle indique donc que le nombre de places de stationnement sera défini en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation, ainsi que de la desserte par les transports collectifs et des foisonnements possibles dans l'utilisation des places.

Font cependant exception :

- Les « autres équipements recevant du public » (salles polyvalentes, lieux de culte, aires d'accueil pour les gens du voyage, etc.) situés à Epinay-sur-Seine et dont la fréquentation, plus difficile à anticiper, peut créer des difficultés de circulation et de stationnement. Il est demandé dans ce cas 1 place de stationnement pour 10 m² SDP.
- Les gares du Grand Paris Express, pour lesquelles il n'est pas fixé de nombre minimum de place de stationnement à réaliser.

Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Le PADD affirme l'objectif de « poursuivre l'aménagement d'itinéraires cyclables continues et sécurisés » (4.4.2) et de « développer et sécuriser les espaces de stationnement pour les vélos » (4.4.3) afin de faciliter et d'encourager la pratique du vélo au quotidien et de donner de la visibilité et une image positive du vélo.

L'article 5.2.3 des dispositions générales du règlement du PLUi répond à cet objectif en définissant des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la zone pavillonnaire UH :

- Il impose la réalisation d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, clôturé, couvert et facilement accessible, dès lors que la construction comprend au minimum 2 logements ;
- Il définit la taille de cet espace par un ensemble de normes minimales pour les différentes destinations des bâtiments : habitation ; bureau ; industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; cinémas.

L'article du PLUi reprend les prescriptions issues du Code de la construction et de l'habitation (CCH, articles R 111-14-7 et 111-14-8), et celles des arrêtés d'application du CCH des 16 juillet 2016 et 3 février 2017, ainsi que les dispositions et les normes du PDUIF et du PLD de Plaine commune Ces textes réglementaires sont précisés ou renforcés sur certains points, en particulier :

- La taille minimale de l'espace de stationnement des vélos dans les opérations d'habitation est portée à 6 m², au-delà de 3 logements ;
- Des normes minimales sont fixées pour les résidences universitaires, foyers-résidences, et hôtels.

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.

Normes de stationnement applicables aux constructions existantes

Les objectifs évoqués ci-dessus pour la construction neuve sont également valables pour les interventions sur les constructions existantes. Le PLUi applique donc les mêmes normes aux

logements supplémentaires et aux autres types de surfaces supplémentaires créées par ces interventions.

Cependant des exceptions limitées sont prévues pour les petites extensions afin de ne pas empêcher des opérations utiles à l'adaptation et à l'amélioration du parc immobilier ancien. Ainsi, aucune place supplémentaire n'est demandée si une extension de surface ou un changement de destination respecte les limites suivantes :

- Pas de nouveau logement et moins de 50 m² d'habitation ;
- Moins 40 m² de SDP consacrés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration ou aux activités de service accueillant du public ;
- Moins de 10 % de la SDP préexistante, dans la limite de 100 m², dans un bâtiment à valeur patrimoniale ;
- Moins de 50 % de la SDP préexistante, dans le cas des bâtiments affectés au logement locatif social, conformément au code de l'urbanisme ;

Et dans quelques secteurs particuliers, très limités :

- Secteur UMh de la zone UM, en cas de rénovation de logements et de résorption de l'habitat indigne ;
- Secteur UMs de la zone UM, en cas de changement de destination d'une construction d'une construction destinée à l'artisanat ou au commerce de détail vers du logement, afin de faciliter la mutation du tissu commercial existant.

Une règle spécifique concerne la division de locaux d'habitation, à l'extérieur des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que bureaux : il est demandé la création de 2 places de stationnement pour véhicule motorisé par logement créé. Cette mesure vise à maîtriser la saturation des voies publiques, observée notamment dans les zones pavillonnaires éloignées des transports publics, et renforcée par les divisions de logements.

4.4.6 Les dispositions relatives aux réseaux et l'assainissement (chapitre 6 du règlement)

Le chapitre 6 du PLUi établit des règles relatives aux réseaux et à l'assainissement s'inscrit dans les objectifs environnementaux du chapitre 2 du PADD, et plus particulièrement :

- Réduire les pollutions et les inégalités environnementales (objectifs 2.2.1 et 2.2.2 du PADD) ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire liée aux événements extrêmes (objectif 2.4 du PADD) ;
- Préserver et développer des espaces de fraicheur (objectif 2.2 du PADD) ;
- Produire localement et développer l'usage des énergies renouvelables (objectif 2.3 du PADD).

4.4.6.1 La desserte par les réseaux

La section 6.1 des dispositions générales du règlement définit les dispositions relatives à la desserte du terrain par les réseaux.

Elle impose que les nouvelles constructions soient raccordées aux réseaux d'eau potable, de chaleur et de communications électroniques, lorsque que la destination de la construction le requiert.

Conformément à la loi Grenelle I, les opérations d'aménagement soumises à étude d'impact ont l'obligation de produire une étude sur la part d'énergies renouvelables (ENR) utilisables dans le quartier et les constructions et le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid. De façon générale, le PLUi encourage les constructions nouvelles à choisir des énergies renouvelables pour leur alimentation électrique et calorifique.

Ces dispositions, en complément des normes relatives à la construction, définissent un niveau de confort et d'hygiène minimal des bâtiments. L'introduction de dispositions relatives à l'usage des ENR

et au réseau urbain de chaleur et de froid accompagne en outre l'amélioration de la performance énergétique du territoire (objectif 2.3 du PADD).

4.4.6.2 Assainissement

L'ensemble des installations d'assainissement sont encadrées par le règlement départemental d'assainissement, dont les dispositions sont complétées par le règlement du PLUi. Y est exprimée la volonté de gérer les eaux pluviales en accord avec les principes et objectifs liés à la Trame Verte et Bleue, cette gestion participant à l'amélioration du cadre de vie général.

Ces mesures visent en particulier à promouvoir une gestion écologique de l'eau contribuant en particulier à la mise en œuvre des objectifs 2.1.2 (Préserver la pleine terre et végétaliser les cœurs d'îlots), 2.2.4 (Réduire l'exposition aux risques naturels et technologiques) et 2.4 (Adapter le territoire aux premiers effets du changement climatique) du PADD.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans deux systèmes de canalisation différenciés. La gestion des eaux doit donc être adaptée à la nature des eaux :

- Les eaux usées doivent être dépolluées et traitées dans le réseau d'assainissement public. Le rejet à l'air libre des eaux usées est interdit afin de **garantir la préservation des milieux naturels.**
- Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les eaux pluviales sont traitées pour **limiter les pollutions** dans les milieux naturels notamment (la Seine par exemple). En outre, des débits de rejet différenciés sont applicables dans les différentes parties du territoire. Elles sont repérées sur le plan de zonage pluvial du règlement graphique.
- En ce sens, le règlement différencie la gestion de l'eau des pluies « courantes » (les précipitations inférieures à 8mm) et la gestion de l'eau des pluies « exceptionnelles » (les précipitations supérieures à 8mm et inférieures à 40 mm, correspondant à la fréquence décennale). Cette différenciation permet dans un premier temps d'imposer une infiltration des eaux pluviales courantes à la parcelle et, dans un second temps, de mettre en place des dispositifs de stockage de l'eau des pluies exceptionnelles prioritairement à l'air libre, notamment dans le but de limiter la saturation des réseaux d'assainissement public.

Le règlement vise à améliorer et valoriser la gestion des eaux pluviales dans les paysages naturels et urbains. Il préconise notamment de maximiser les surfaces perméables et en particulier les espaces de pleine terre ainsi que de mutualiser les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cas d'opérations d'ensemble. Aussi, il préconise l'insertion paysagère et à l'air libre de la gestion des eaux pluviales par la mise en place de noues, de bassins à ciel ouvert par exemple.

4.4.6.3 La collecte des déchets

La section 6.3 des dispositions générales du règlement (Partie 1 du règlement écrit) définit les modalités d'applications de la gestion des déchets. L'objectif ici est de favoriser la gestion systémique et commune des déchets ménagers à l'échelle du quartier afin d'optimiser le recyclage et le traitement des déchets **en vue d'améliorer la qualité de l'espace public et de répondre aux objectifs de transition écologique** (chapitre 2 et 4 du PADD).

Pour toutes les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères est aménagé en rez-de-chaussée de la construction. Ils doivent être carrelés, aérés et comporter un point d'eau et une évacuation.

Dans le cas où une gestion commune s'organise à l'échelle de l'ilot ou du quartier (collecte pneumatique, point d'apport volontaire, etc.), les constructions peuvent être exonérées de la réalisation des locaux destinés à la gestion de ces déchets.

4.5 Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique n°2 de la ligne 15 Est du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative n°2

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la ligne 15 Est du réseau de transport du Grand Paris Express.

Les études techniques ont conduits, sur le territoire de Plaine Commune à modifier :

- Sur la commune de Saint-Denis :
    - l'emprise chantier de l'ouvrage annexe OA6401P- Canal Saint-Denis Puits Agnès
- Sur la commune d'Aubervilliers :
    - l'emprise chantier de l'ouvrage OA6401P- Cana Saint-Denis Puits Agnès
    - l'emplacement de l'ouvrage annexe OA6502P – Rue de la Maladrerie
    - l'emprise chantier de la gare Fort d'Aubervilliers

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLUi afin de permettre la réalisation du projet modifié de la ligne 15 Est.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

- Concernant le règlement graphique :

Le plan de zonage est mis en compatibilité afin de réduire l'emplacement réservé au niveau de l'ouvrage technique OA6402P- rue du Chemin Vert. Cet emplacement réservé recoupait l'emprise de l'ouvrage et empêchait sa construction et son implantation.

Les évolutions du faisceau de Déclaration d'Utilité Publique de part et d'autre du tracé de la ligne 15 Est résultant de l'avancée des études techniques sont intégrées sur le plan de zonage.

Le projet de la gare de Mairie d'Aubervilliers nécessite la démolition d'une partie de deux éléments bâtis patrimoniaux (hors bâtiments ayant une façade sur rue). Le plan du patrimoine bati a donc du être adapté de telle façon que la protection ne porte plus que sur les bâtiments ayant une façade sur rue sur le plan du patrimoine bâti et les fiches associées.

- Concernant les dispositions applicables à toutes les zones :

Certaines règles relatives au traitement des espaces libres de l'article 3 sont mises en compatibilité afin de permettre l'insertion des constructions du projet du Grand Paris Express dans un environnement urbain très dense. Toutefois, les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

L'article 4 est mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des gares et des ouvrages techniques annexes qui se font dans un contexte très contraint par une urbanisation dense avec peu d'espace disponible. Les dispositions de l'article 4 sont mises en compatibilité avec les impératifs techniques d'implantation et de conception des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express. Les constructions et installations de la ligne 15 Est feront l'objet d'un traitement architectural de qualité, assurant leur bonne intégration dans l'environnement. La mise en compatibilité s'articule de la manière suivante :

Ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris, la règle prescrivant que la conception des façades doit permettre la conservation des arbres sur voie ou emprise publique au regard de la construction et du traitement des façades (article 4.2.3 Traitement des façades).

L'article 5 est mis en compatibilité afin de ne pas appliquer au projet du Grand Paris Express des dispositions relatives au stationnement des deux roues non motorisés. La mise en place de norme de stationnement n'est pas adaptée pour la construction des gares et des commerces au sein des gares

du grand Paris Express, qui peuvent accueillir un très grand nombre de voyageurs (article 5.2.3 Stationnement des deux roues non motorisés). Les places de stationnement seront réalisées par les comités de pole, en compatibilité avec le PDUIF défi 4, action 4.2. Il est précisé dans le règlement que la réalisation de places de stationnement pour les deux roues non motorisés sur l'espace public sera soumise à l'accord du gestionnaire.

L'article 6 est mis en compatibilité afin de ne pas règlementer les surfaces du local destiné au stockage des ordures ménagères au sein des gares du Grand Paris Express et pour les commerces qui y seront implantés. La mise en compatibilité prévoit que la surface des locaux de stockage déchets sera déterminée en fonction des besoins (article 6.3.2 Surface des locaux).

- Concernant les règlements des zones :

L'article 1 est mis en compatibilité dans les zones UM, UMD, UMTa, UVP, UA, UG et UP33M afin d'autoriser des dépôts temporaires, nécessaires à la construction des installations du projet du Grand Pari Express (article 1.1 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites et 1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions).

L'article 1 est mis en compatibilité dans la zone UVP afin d'autoriser les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de chantier, nécessaires à la construction des installations du projet du Grand Paris Express, à l'exclusion des ICPE relevant de la directive dite « SEVESO » et à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement (article 1.2.1 du règlement de la zone UVP).

L'article 2 est mis en compatibilité dans la zone UP33M afin de permettre l'insertion du projet de la garde Stade de France au regard des fortes contraintes liées à un espace disponible très restreint.

Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante :

- l'autorisation d'implantation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express en limite séparatives, ou respecter un retrait d'un mètre minimum pour que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UP33M)

- les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en zone UP33M (article 2.3.2 Constructions à destination autre que l'habitation)

L'article 2 est mis en compatibilité dans la zone UP22 avec les contraintes de sécurité à respecter durant la construction de l'ouvrage Finot. Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante : les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions du réseau de transport du Grand Paris (article 2.2.1.3 du règlement de la zone UP22).

L'article 4.2 est mis en compatibilité dans le secteur UMTa et la zone UA afin de ne pas imposer dans ces zones aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris l'obligation d'implanter les édicules et équipements techniques en toiture à une distance d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade (obligation mentionnée à l'article 4.2.2 Traitement des toitures de la partie 1 du règlement)

4.6 Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLUI avec la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 Ouest du Grand Paris Express

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique les évolutions du projet de la ligne 15 Ouest du réseau de transport du Grand Paris Express.

Les études techniques ont conduit, sur le territoire de Plaine Commune, à modifier sur la commune de l'Ile Saint-Denis l'emprise chantier de l'ouvrage annexe OA 3202P- Ile Saint Denis.

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLUi afin de permettre la réalisation du projet de permettre la réalisation du projet modifié de la ligne 15 Ouest.

Les documents graphique et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.

- Concernant les dispositions applicables à toutes les zones :

Certaines règles relatives au traitement des espaces libres de l'article 3 sont mis en compatibilité afin de permettre l'insertion des constructions du projet du Grand Paris Express dans un environnement urbain très dense. Toutefois, les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif. De plus, la compensation des arbres de grand développement abattus pourra se faire sur l'ensemble du territoire de la commune concernée par les opérations d'abattage.

L'article 4 est mis en compatibilité afin de permettre l'implantation des ouvrages techniques annexes qui se font dans un contexte très contraint par un urbanisation dense et avec peu d'espaces disponible. Les dispositions de l'article 4 sont mises en compatibilité avec les impératifs techniques d'implantation et de conception des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Ainsi, la mise en compatibilité dispose que la règle prescrivant que la conception des façades doit permettre la conservation des arbres sur voie ou emprise publique au regard de la construction et du traitement des façades (article4.2.3 Traitement des façades) ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

- Concernant le règlement des zones :

L'article 1 du règlement de la zone UM est mis en compatibilité afin d'autoriser les dépots temporaires nécessaires à la réalisation des constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express (article 1.1 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites et 1.2 Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions).

Les dispositions de l'article 2 sur la hauteur et la conception des clotures du règlement de la zone UP22 est mis en compatibilité avec les contraintes de sécurité à respecter pour l'ouvrage Finot. Cette mise en compatibilité se présente de la manière suivante ;

- Les règles relatives aux clotures ne s'appliquen tpas aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris Express (article 2.2.1.3 du règlement de la zone UP22)

5 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

5.1 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

5.1.1 Détail de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années

Au titre de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ». La présente partie expose de façon détaillée l'analyse ayant permis d'établir le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années. Les résultats de cette analyse sont synthétisés au chapitre V.4.1 du diagnostic du rapport de présentation du PLUi (document n°1-1).

5.1.1.1 Méthodologie

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. La très grande majorité des projets urbains et immobiliers récents et à venir relèvent d'un processus de renouvellement urbain et de recyclage foncier, que ce soit dans le cadre d'opérations d'aménagement ou dans le diffus. Le renouvellement des friches, qui constituent un gisement essentiel du renouvellement urbain du territoire, représente ainsi plus de 120 hectares de terrains redéveloppés entre 2008 et 2017.

Les espaces naturels et agricoles, dans leur acception classique, sont donc très peu présents sur le territoire de Plaine Commune. Cette singularité appelle une méthode spécifique afin de répondre pertinemment aux attendus du code de l'urbanisme en matière de bilan de la consommation d'espaces, sur un territoire dont certaines parties sont symptomatiquement caractérisées par un déficit d'espaces verts. En effet, la majorité des développements nouveaux sur le territoire de Plaine Commune se fait par densification et renouvellement urbain (reconversion d'espaces en friches, densification de « dents creuses » …). Bien qu'ils ne constituent pas toujours des espaces naturels ou agricoles à proprement parler, ces espaces sont parfois occupés par des espaces végétalisés qui contribuent aux objectifs environnementaux définis dans le chapitre 2 du PADD.

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[2] 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, 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 - 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 (méthode d'analyse ad hoc)

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers listés ci-dessus est très faible en volume. Leur part et leur surface sont restées stables sur 10 ans, à hauteur de 15 à 16 % du territoire intercommunal en 2008 comme en 2017, soit 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 %.

A surface globale quasi 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 :

[2] Données disponibles les plus récentes à la date d'élaboration du diagnostic du PLUi

- La majorité des nouveaux espaces 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.

Figure 136. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (tableau simplifié à l'échelle de Plaine Commune), selon la méthode d'analyse ad hoc

	2008		2017		Consommation sur 10 ans	
	Ha	% du territoire	Ha	% du territoire	Ha	%
Parcs urbains et sportifs	**560,9**	**11,8%**	**574,0**	**12,1%**	**13,1**	**2,3%**
Parcs et squares	459,4	9,7%	475,2	10,0%	15,8	3,4%
Terrains de sports	101,5	2,1%	98,8	2,1%	- 2,7	-2,7%
Espaces agricoles	**74,0**	**1,6%**	**57,2**	**1,2%**	**- 16,8**	**-22,7%**
Jardins ouvriers et familiaux	56,9	1,2%	49,0	1,0%	- 7,9	-13,9%
Agriculture (maraichage)	17,1	0,4%	8,2	0,2%	- 8,9	-52,0%
Cimetières	**111,5**	**2,4%**	**111,5**	**2,4%**	**-**	**-**
Total	**746,4**	**15,8%**	**742,7**	**15,7%**	**- 3,7**	**-0,5%**

Données : MOS retraité, cadastre, orthophotos 2008 et 2017. Exploitation : Une Fabrique de la Ville

Figure 137. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (avec détail par commune), selon la méthode d'analyse ad hoc

	Evolution des surfaces 2008-2017 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophotos 2008 et 2017 Exploitation : Une Fabrique de la Ville									EVOLUTION 2008-2017 (Ha)	
Communes	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	
PARCS URBAINS ET SPORTIFS											
Parcs et squares	0	6,1	8,4	0,4	2,7	-1,2	1,8	-3,6	1,2	**15,8**	***3,4%***
Terrains de sports	0	0	0	0	0	-2,7	0	0	0	**-2,7**	***-2,7%***
Sous-total espaces verts et de loisirs*	**0**	**6,1**	**8,4**	**0,4**	**2,7**	**-3,9**	**1,8**	**-3,6**	**1,2**	**13,1**	***2,3%***
	0,0%	*5,6%*	*73,0%*	*1,3%*	*13,6%*	*-8,1%*	*13,3%*	*-3,2%*	*0,6%*	*2,3%*	
ESPACES AGRICOLES											
Jardins ouvriers	0	0	-0,5	0	-0,3	0	0	-7,1	0	**-7,9**	***-13,9%***
Agriculture maraichère	0	0	0	0	0	0	-1,9	-7	0	**-8,9**	***-52,0%***
Sous-total espaces agricoles	**0**	**0**	**-0,5**	**0**	**-0,3**	**0**	**-1,9**	**-14,1**	**0**	**-16,8**	***-22,7%***
	0,0%	*0,0%*	*-100,0%*	*-*	*-50,0%*	*0,0%*	*-17,9%*	*-39,0%*	*0,0%*	*-22,7%*	
CIMETIERES											
Cimetières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	***0,0%***
Sous-total cimetières	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	***0,0%***
TOTAL	**0**	**6,1**	**7,9**	**0,4**	**2,4**	**-3,9**	**-0,1**	**-17,7**	**1,2**	**-3,7**	***-0,5%***
%	*0,0%*	*4,7%*	*18,2%*	*1,3%*	*10,3%*	*-5,6%*	*-0,3%*	*-11,3%*	*0,5%*	*-0,5%*	

**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).*

5.1.1.3 Relevés détaillés et destination des espaces consommés

Figure 138. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2008

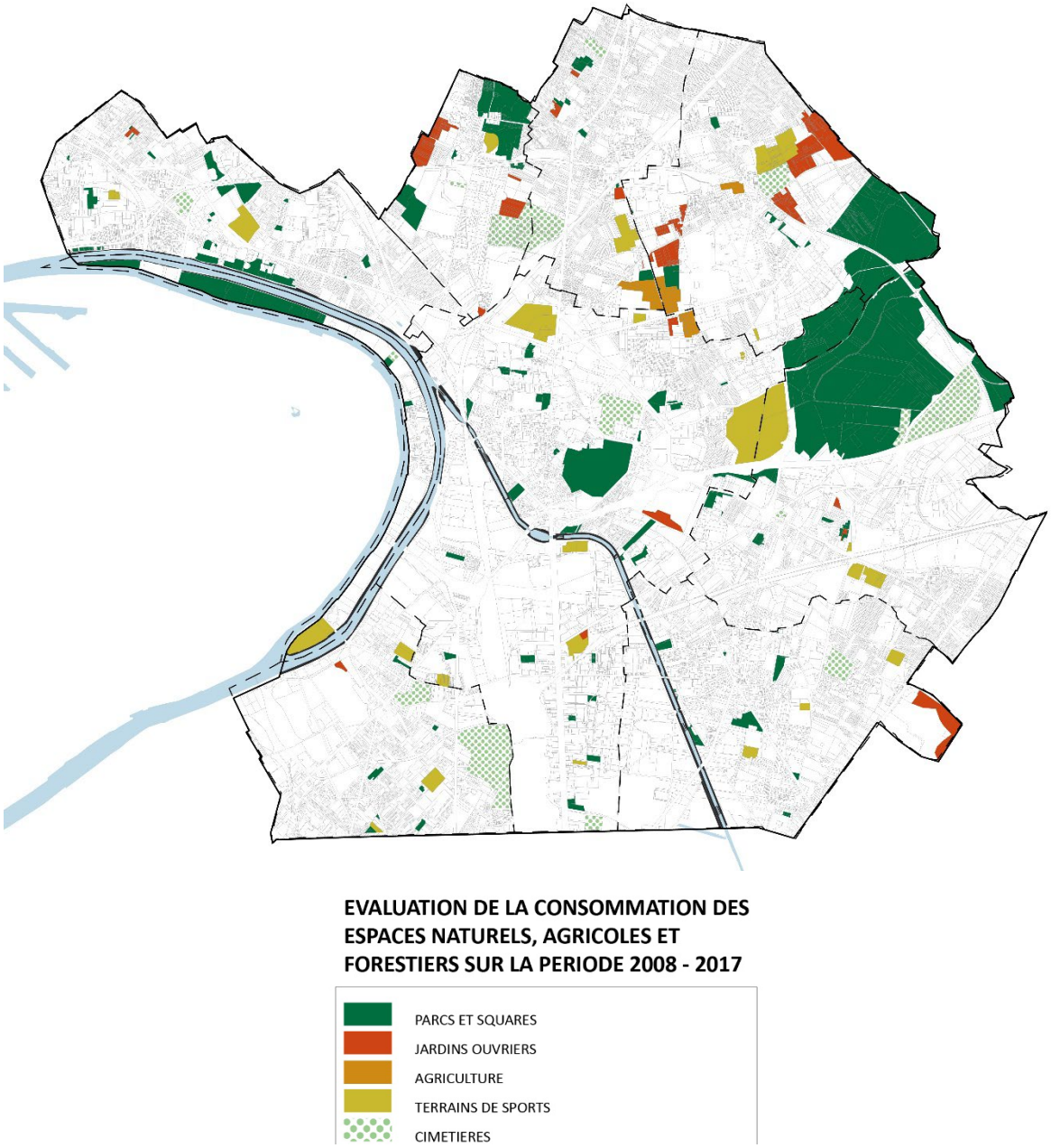


Figure 139. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2017

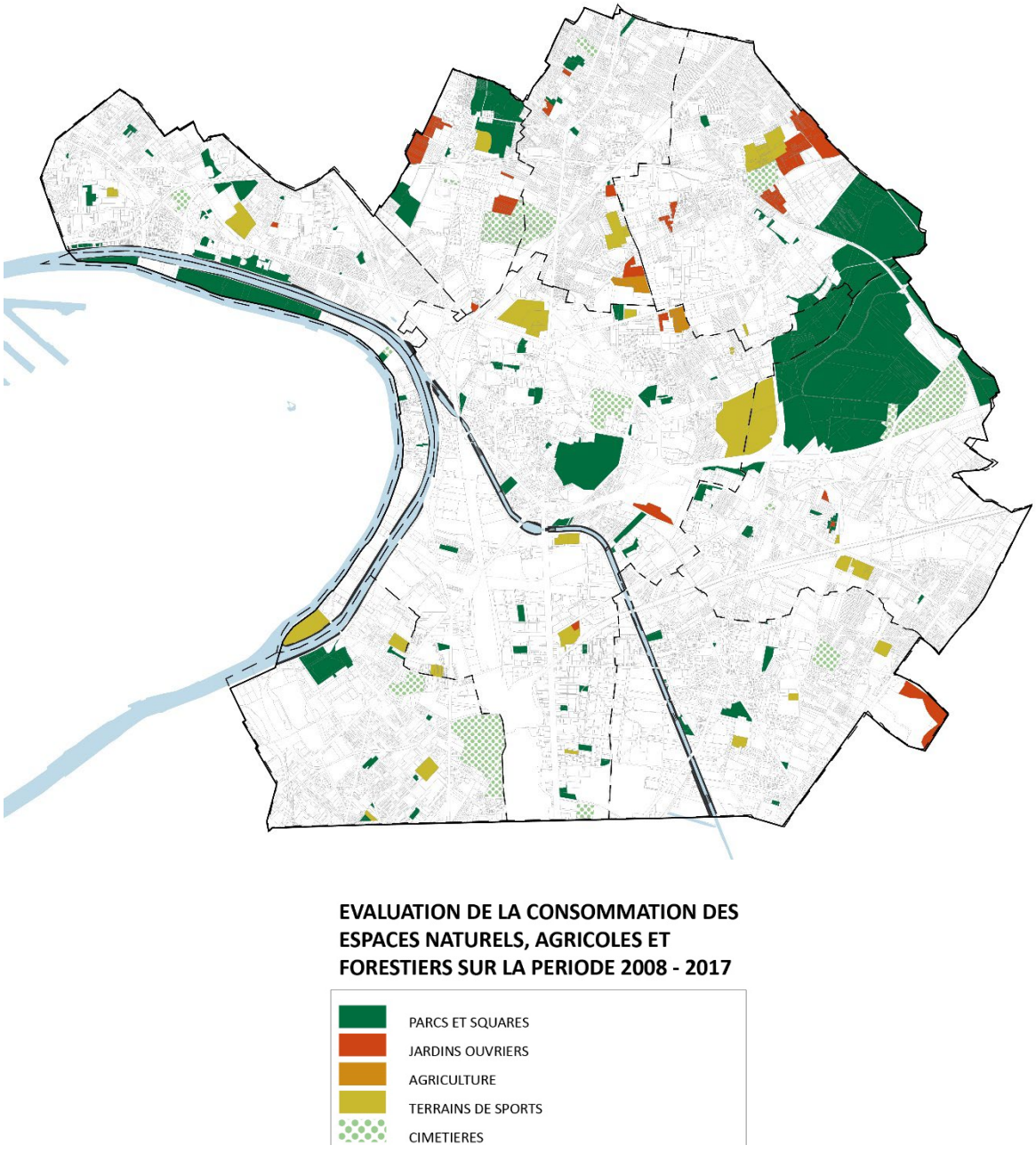
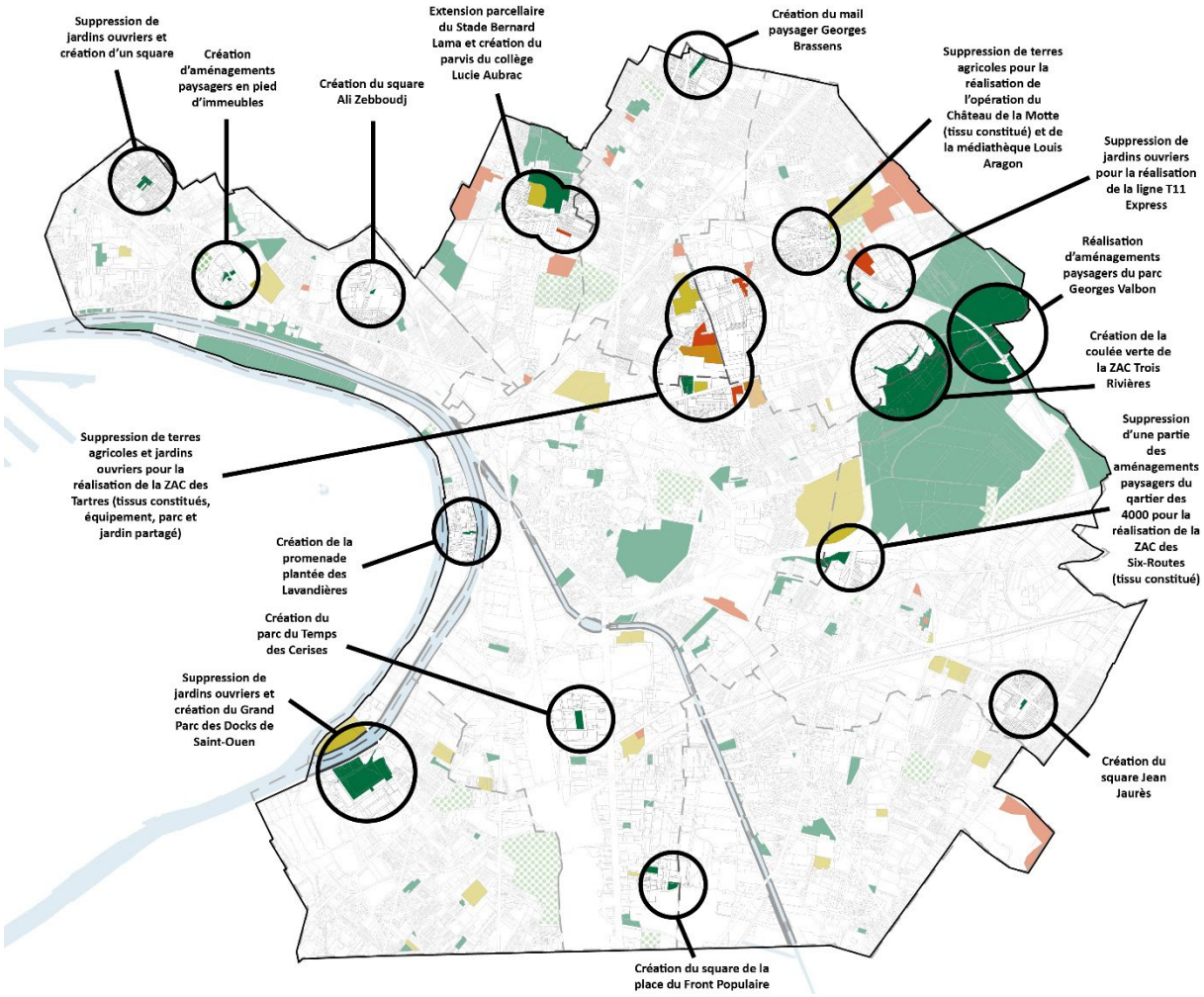


Figure 140. Détail de l'évolution des surfaces entre 2008 et 2017

	Surfaces en 2008 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophoto 2008									TOTAL 2008 (Ha)	Surfaces en 2017 (Ha) Données : MOS IAU retraité, cadastre, orthophoto 2017									TOTAL 2017 (Ha)	EVOLUTION 2008-2017 (Ha)
Communes	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	AUB	ST D	ST O	ISD	EPI	VIL	PIE	STA	COU	PLAINE COMMUNE	PLAINE COMMUNE
PARCS URBAINS ET SPORTIFS																					
Parcs et squares	7,2	71,9	5,8	25,3	13,5	42,4	8,1	103,3	181,9	**459,4**	7,2	78	14,2	25,7	16,2	41,2	9,9	99,7	183,1	**475,2**	**15,8**
Terrains de sports	3,9	37,1	5,7	6,1	6,4	5,5	5,4	10,6	20,8	**101,5**	3,9	37,1	5,7	6,1	6,4	2,8	5,4	10,6	20,8	**98,8**	**-2,7**
Sous-total espaces verts et de loisirs*	**11,1**	**109**	**11,5**	**31,4**	**19,9**	**47,9**	**13,5**	**113,9**	**202,7**	**560,9**	**11,1**	**115,1**	**19,9**	**31,8**	**22,6**	**44**	**15,3**	**110,3**	**203,9**	**574**	**13,1**
ESPACES AGRICOLES																					
Jardins ouvriers	8,1	4,4	0,5	0	0,6	8,6	4,8	29,2	0,7	**56,9**	8,1	4,4	0	0	0,3	8,6	4,8	22,1	0,7	**49**	**-7,9**
Agriculture maraîchère	0	4,3	0	0	0	0	5,8	7	0	**17,1**	0	4,3	0	0	0	0	3,9	0	0	**8,2**	**-8,9**
Sous-total espaces agricoles	**8,1**	**8,7**	**0,5**	**0**	**0,6**	**8,6**	**10,6**	**36,2**	**0,7**	**74**	**8,1**	**8,7**	**0**	**0**	**0,3**	**8,6**	**8,7**	**22,1**	**0,7**	**57,2**	**-16,8**
CIMETIERES																					
Cimetières	5,5	12,4	31,5	0,6	2,8	13,7	11,3	6,5	27,2	**111,5**	5,5	12,4	31,5	0,6	2,8	13,7	11,3	6,5	27,2	**111,5**	**0**
Sous-total cimetières	**5,5**	**12,4**	**31,5**	**0,6**	**2,8**	**13,7**	**11,3**	**6,5**	**27,2**	**111,5**	**5,5**	**12,4**	**31,5**	**0,6**	**2,8**	**13,7**	**11,3**	**6,5**	**27,2**	**111,5**	**0**
TOTAL	**24,7**	**130,1**	**43,5**	**32**	**23,3**	**70,2**	**35,4**	**156,6**	**230,6**	**746,4**	**24,7**	**136,2**	**51,4**	**32,4**	**25,7**	**66,3**	**35,3**	**138,9**	**231,8**	**742,7**	**-3,7**
%	*4,3%*	*10,5%*	*10,1%*	*18,2%*	*5,1%*	*30,5%*	*10,4%*	*28,9%*	*30,7%*	*15,8%*	*4,3%*	*11,0%*	*12,0%*	*18,4%*	*5,6%*	*28,8%*	*10,4%*	*25,7%*	*30,9%*	*15,7%*	*-0,1%*

**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).*

Figure 141. 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

5.1.2.1 Les espaces concernés

L'orientation 2.1.7 du PADD définit un objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, fixé à **7 hectares maximum** sur la durée du PLUi.

Cet objectif a été évalué à partir de la superposition entre :

- D'une part, l'état des lieux 2017 des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire. Cet état des lieux a été établi dans le cadre de l'analyse de leur consommation sur les dix dernières années (cf. paragraphe 5.1.1 ci-dessus).
- D'autre part, les orientations et programmations des projets d'aménagement ayant une traduction réglementaire dans le PLUi (ZAC, CPA, CTRU par exemple) ainsi que les outils réglementaires prospectifs du PLUi (zonage, emplacement réservé, servitude de localisation).

Au total, quatre espaces naturels, agricoles ou forestiers sont susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années, totalisant 7 hectares. Cette surface représente moins de 0,01 % des espaces naturel, agricoles et forestiers recensés à l'échelle du territoire de Plaine Commune. Les vocations de ces espaces sont les suivants :

- Trois espaces dans le but de créer des équipements publics,
- Le quatrième est voué à muter selon la programmation de la ZAC d'activités économique de la Cerisaie, en cours de définition.

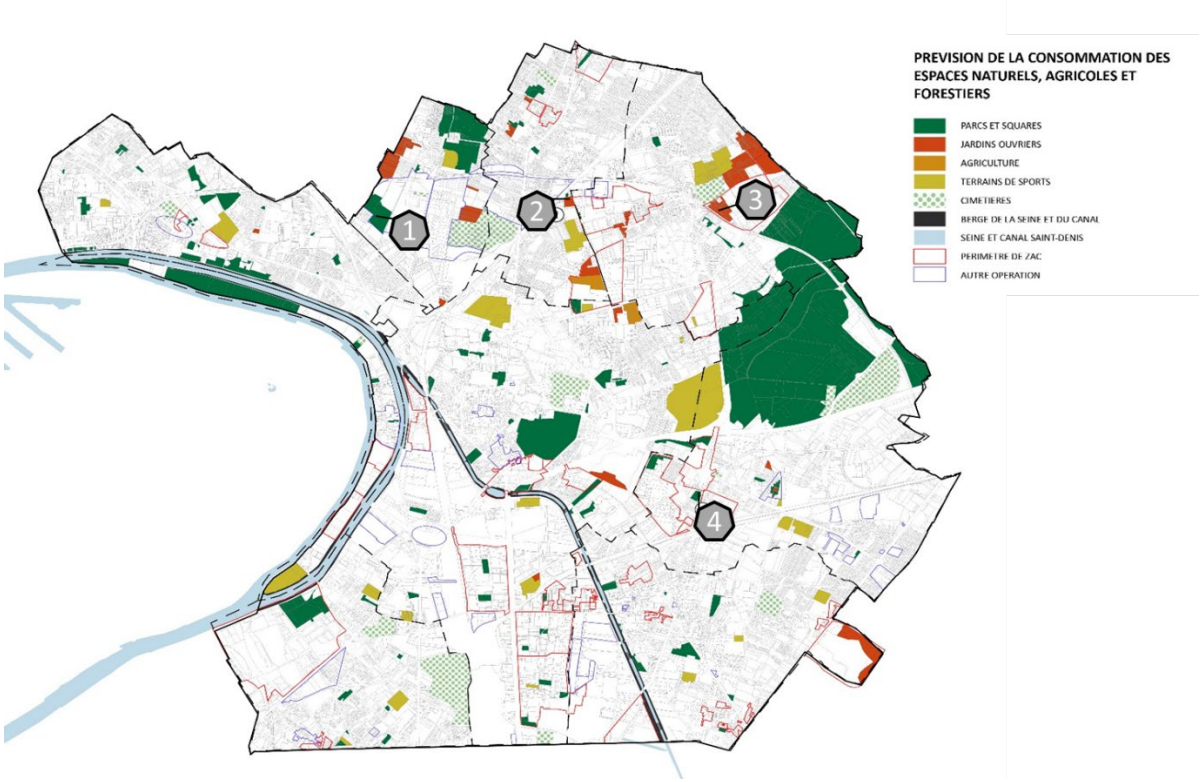


Figure 142. Carte de repérage des espaces susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années dans le cadre du PLUi (1=Villetaneuse, 2= Pierrefitte-sur-Seine, 3=Stains, 4=La Courneuve)

N°	Commune	Type espace existant	Type projet	Nom opération	Surface en 2017 en hectares (1)	Surface à terme en hectares (2)	Prévision de consommation en hectares (1)-(2)
1	Villetaneuse	Parcs et squares	Equipement public : établissement d'enseignement	-	7	5,2	1,8
2	Pierrefitte-sur-Seine	Jardins ouvriers	Equipement public: lycée	Vallès	1,1	0	1,1 ha
3	Stains	Jardins ouvriers	ZAC Activités économiques	La Cerisaie	3,5	0	3,5 ha
4	La Courneuve	Parcs et squares	ZAC Equipement scolaire	Six Routes	0,9	0,3	0,6 ha
Total					12,5	5,5	7 ha

Figure 143. Tableau de synthèse des 4 espaces constitutifs de l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles inscrit au PADD

5.1.2.2 Justification des projets envisagés sur les espaces concernés

Secteur 1 – Villetaneuse : ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle I0085

La commune de Villetaneuse prévoit la création de 1 250 logements. Combiné au desserrement des ménages, l'augmentation de la population prévue d'ici à 2030 s'élève à 2 000 habitants. Les **besoins en classes maternelles et élémentaires ont été évalués à 27 classes.**

Après recherche de site et dans le cadre d'une refonte totale et équilibrée de la carte scolaire à l'échelle de la ville, le choix s'est porté sur la parcelle I0085.

Ce terrain a l'avantage de se situer à proximité d'une zone où le développement d'équipements et de services publics est prioritaire car au plus proche des besoins de la population :

- le quartier NPNRU Saint-Leu (secteur le plus sous doté de la ville en équipements publics) ;
- **l'université Paris 13** (14 000 étudiants et chercheurs), en vue d'une programmation commune et mutualisée d'une Maison de Santé, permettant les visites médicales des professionnels de l'université, des étudiants et des habitants.

La parcelle I0085, d'une contenance de 45 800 m², est répartie en deux zones du règlement du PLUi :

- 14 500 m² (32 %) maintenus en zone UVPc
- Soit une ouverture à l'urbanisation d'environ 18 000 m² (zone UM), avec servitude de localisation en vue de la création d'un groupe scolaire.



Figure 144. Localisation et Vue aérienne du secteur 1

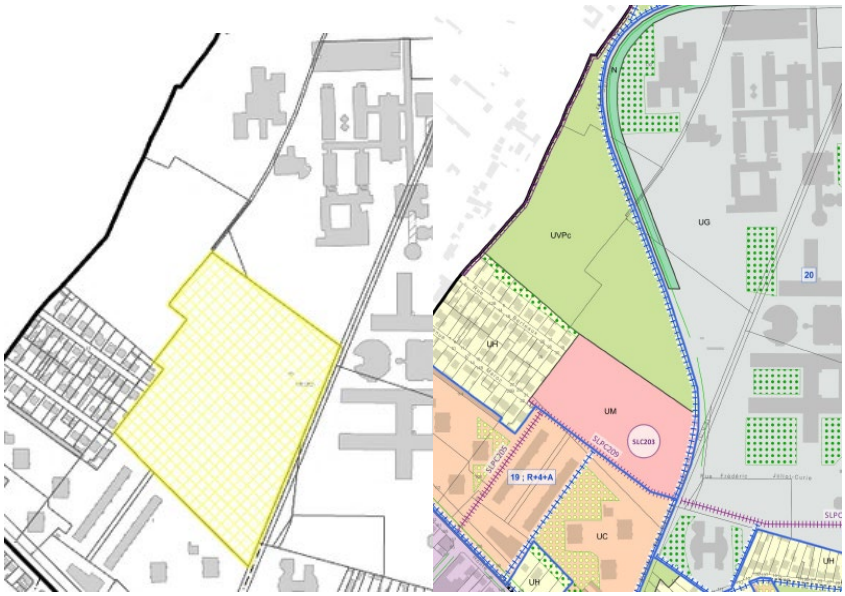


Figure 145. Repérage de Parcelle I0085 (à g.) et Plan de zonage PLUi sur le secteur 1 (à d.)

Par ailleurs, une surface d'environ 25 000 m², a été remise en zone naturelle Jardins (Nj) dans le PLUi. A l'origine, ce site proche du pôle gare était envisagé en tant que futur secteur de développement, et ouvert à l'urbanisation dans PLU communal de Villetaneuse (zone UP1). Les études urbaines menées ont permis de prioriser les secteurs de développement à l'échelle de la commune, et de sanctuariser cet espace.

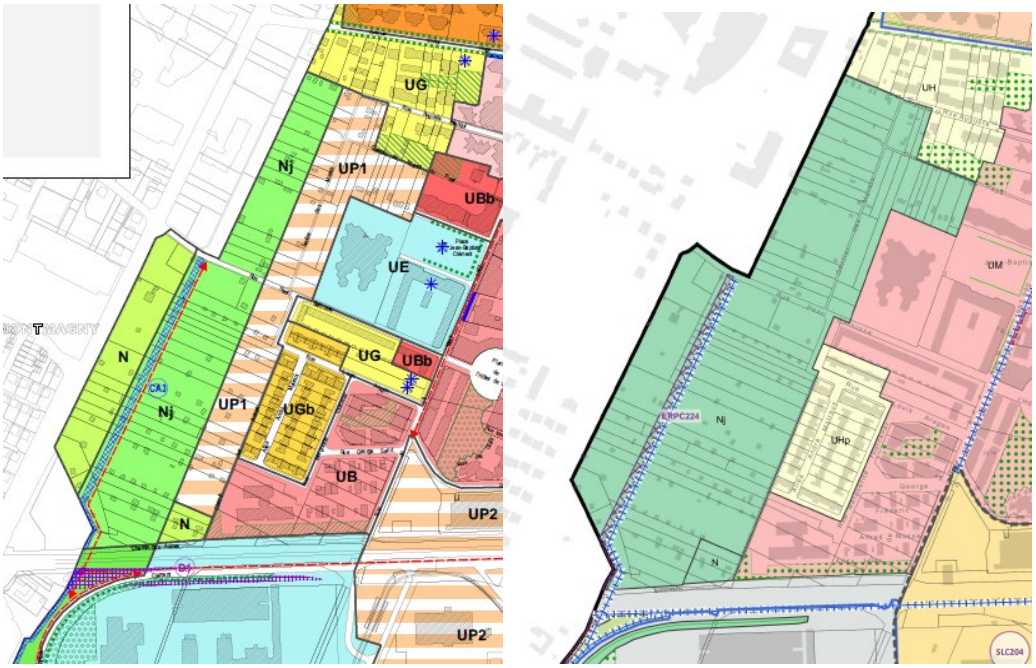


Figure 146. Comparaison du Plan de zonage du PLU communal Villetaneuse et du Plan de zonage PLUi : extension de la zone Nj du secteur des Aulnes

Secteur 2 – Pierrefitte-sur-Seine : jardins ouvriers concernés par un emplacement réservé pour la réalisation d'un lycée

Le PLUi identifie cet ensemble de terrains en zone UP14 (secteur Vallès) et le grève d'un emplacement réservé (ERR121) pour construction d'un lycée. Ce secteur est également concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, reprises de celles existant déjà dans le PLU communal de Pierrefitte-sur-Seine.

Le **Secteur « Vallès » est identifié comme secteur « à intensifier » par le SDRIF,** de par la présence des infrastructures récentes de transports en commun (T11, T5). Les futures constructions prévues dans ce secteur justifient l'identification de fonciers d'assiette pour équipement public. Ce secteur bénéficiera d'un très bon accès en transports collectifs, avec l'interconnexion T11 et RER D à proximité immédiate, ainsi que des pistes cyclables et une bonne accessibilité routière.

Les perspectives démographiques établies par la Région Ile-de-France ont conclu que pour faire face à une croissance démographique des jeunes de 15 à 18 ans et à des constructions de logements attendues plus élevées que celles réalisées au cours de la période 2001-2011, il était nécessaire de construire un lycée de 1200 places sur le secteur nord de Plaine Commune. Le site Vallès a été retenu par la Région après l'étude de plusieurs terrains :

- La parcelle I0085 située à Villetaneuse (secteur 1 ci-dessus) ;
- La parcelle AH27 située à Pierrefitte-sur-Seine.



Figure 147. Vue aérienne secteur 2



Figure 148. Secteur 2 - Plan de zonage PLUi (à g.) et OAP sectorielle secteur Vallès (à d.)

Secteur 3 – Stains : jardins ouvriers du secteur des Batêtes

Le secteur des Batêtes à Stains est identifié comme secteur à intensifier par le SDRIF, au titre de sa proximité immédiate du pôle gare Stains La Cerisaie de ligne T11. Arrimé au la gare du T11 mis en service en 2017, ce **site représente de nombreux enjeux en termes de développement économique**. Il est visé par une extension de la zone d'activités économiques de La Cerisaie, secteur économique dynamique du nord de Plaine Commune.

Le secteur est classé en zone UA (activités économiques) dans le règlement du PLUi.

Néanmoins, le règlement graphique du PLUi comporte également un **Espace Végétalisé à Préserver (EVP) de 3 500 m² environ**, qui permettra la préservation ou la reconstitution d'un ou plusieurs espaces végétalisés au sein de la zone.



Figure 149. Secteur 3 - Vue aérienne

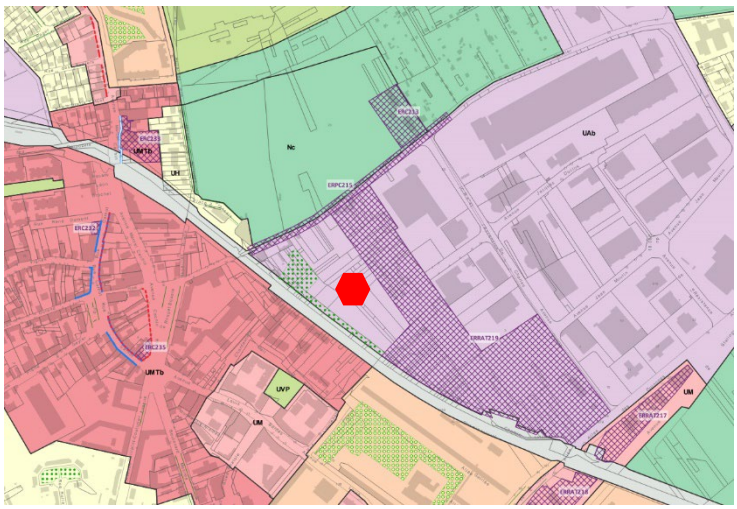


Figure 150. Secteur 3 - Plan de zonage PLUi

Secteur 4 – La Courneuve : construction d'un groupe scolaire sur le terrain Moulin Neuf

Le développement de ce site s'inscrit dans le cadre du développement de la **ZAC des Six Routes** à La Courneuve, qui prévoit la création de près de 1 200 logements entre 2022 et 2030, autour de la nouvelle gare du Grand Paris Express (lignes 16 et 17). Cette programmation nécessite la construction d'un groupe scolaire d'environ 16 classes à proximité.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées et non retenues :

- Hypothèse 1 au nord du carrefour des six-routes : non retenue pour des questions de sécurité routière, l'accueil des scolaires étant bien trop proche de la route départementale et nécessitant de multiples traversées des voies par les élèves ;
- Hypothèse 2 au nord de la ZAC : non retenue en raison des enjeux de qualité de l'air et des nuisances sonores à proximité de l'A1.

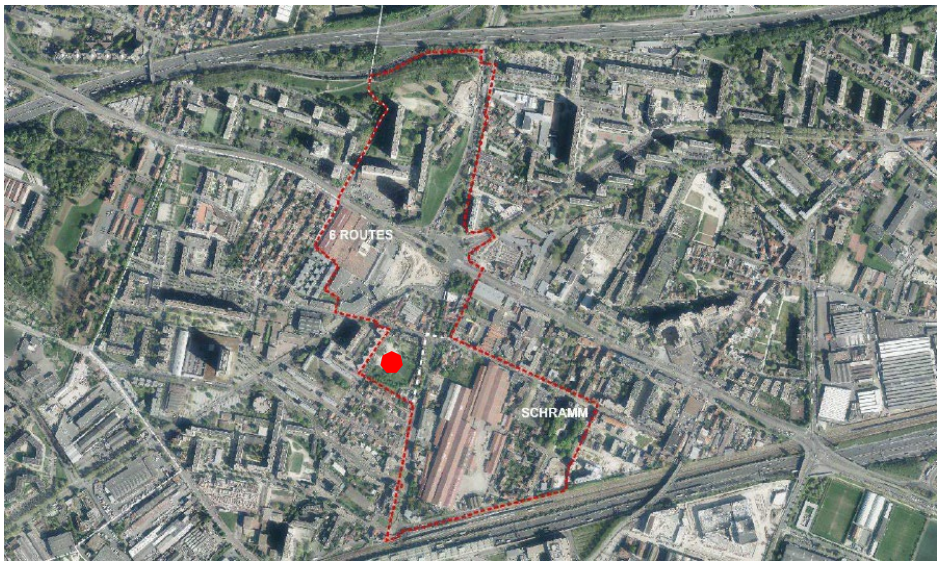


Figure 151. Secteur 4 - Vue aérienne et localisation du site

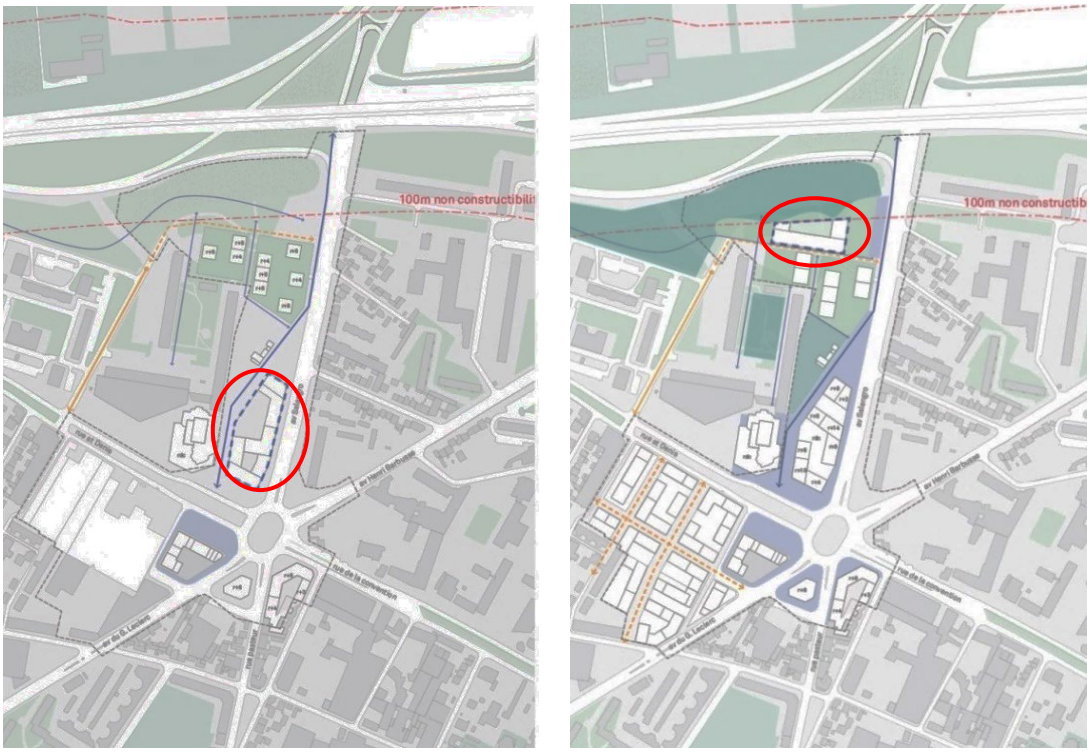


Figure 152. Secteur 4 - Hypothèses de localisation du groupe scolaire non retenues n°1 (à g.) et n°2 (à d.)

Le total des parcelles retenues sur le terrain dit du Moulin Neuf porte sur 8 075 m², dont la moitié pour la construction d'un groupe scolaire sur sa partie nord. Ce terrain est aujourd'hui un espace vert de proximité qui accueille des équipements sportifs. L'enjeu consiste à limiter la consommation d'espaces verts et de réimplanter l'équipement.

Le projet permet de **limiter l'artificialisation à 4 000 m²** et de **préserver 4 075 m² d'espace vert soit 2 000m² de moins que prévu initialement,** tout en réimplantant les fonctions actuelles. Ainsi le projet se répartit de la façon suivante :

- Espace vert réaménagé : 4 000 m²
- Parcelle du groupe scolaire : 4 000 m² dont plus de 2 000 m² pour l'emprise de la cour dont la végétalisation sera recherchée.

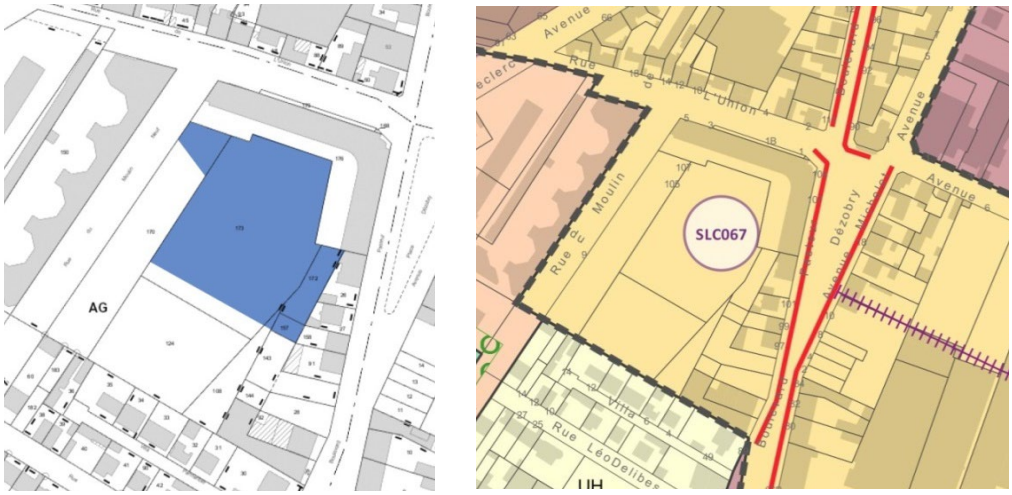


Figure 153. Secteur 4 – terrains concernés (à g.) et plan de zonage PLUi (à d.)



Figure 154. Etudes d'implantation du futur groupe scolaire

5.1.2.3 Mesures compensatoires

Le projet de PLUi s'est attaché à développer dans différents projets des espaces verts et de nature, notamment sur des terrains artificialisés, de taille assez significative et dans la Partie Sud du territoire. Au global, ces actions de compensation représentent **plus 12,5 ha de surfaces désartificialisées,** dans les secteurs suivants :

- **Secteur Confluence à Saint-Denis** : emplacement réservé de 2,3 ha sur une parcelle partiellement artificialisée : 1,5 ha désimperméabilisés
- Secteur des EMGP à Aubervilliers :
  - Servitude de localisation pour création d'un espace vert sur les EMGP
  - Zonage UVP : 1,5ha de terrains artificialisés zonés pour espace vert
  - OAP sectorielle prévoyant 4 espaces verts principaux ouverts au public, localisés sur le schéma d'OAP, représentant 2,5 ha d'espaces désimperméabilisés.
- **Secteur AB à Saint-Denis** : Servitude pour création d'un espace vert d'un hectare dans le cadre du projet de redéveloppement du site dit AB Productions.
- **Secteur Lumières Pleyel à Saint-Denis :** Création d'un parc de 1,5 ha dont 0,7 ha en pleine terre sur le secteur dit du Méta-îlot
- **Secteur Gare des Mines à Saint-Denis** : servitude pour création d'un terrain sportif de grands jeux de 1,8 ha
- **Secteur Haie-Coq à Aubervilliers** : Emplacement réservé pour création d'un espace vert de plus 6000 m² entre la rue de la Haie Coq et le quai Lucien Lefranc
- **Secteur Eco-Quartier de l'Ile-Saint-Denis** : Servitude de localisation pour création d'un espace vert de 1,8 ha
- Secteur de La Briche :
  - A Saint-Denis : de vastes parcelles zonées en zone UVPc, soit 1 ha et 1,5 ha ;
  - A Epinay-sur-Seine : 1,2 ha d'espaces imperméabilisés zonés en UVP pour création d'un espace vert arrimé au projet de renaturation des berges de Seine ;
  - Soit 3,7 ha de terrains désimperméabilisés au total.

5.2 Le projet de développement démographique et résidentiel

La présente partie expose de façon détaillée la méthode de calcul ayant permis d'établir les prévisions démographiques présentées au Chapitre V.4.3 du diagnostic du rapport de présentation (Document n°1-2 du dossier de PLUi).

5.2.1 Rappel du diagnostic

La population totale de Plaine Commune se situerait dans une fourchette de 550 000 à 570 000 habitants à l'horizon fin 2030, soit environ 100 000 de plus qu'au début de l'année 2018 (estimation pour 2018 : 457 000 habitants), dans l'hypothèse d'un rythme de construction moyen de 4 200 logements par an. Cette prévision, reprise dans les objectifs du PADD, est toutefois conditionné à une amélioration du cadre de vie et un renforcement des équipements (objectif 1.1.1 du PADD).

5.2.2 Précisions méthodologiques

Les dates indiquées s'entendent au 1er janvier de l'année : 2022 correspond à la fin du PLH actuel (31/12/2021) ; 2026 correspond à la fin de 2025, 2031 à l'horizon fin 2030.

Les prévisions sont fondées sur les hypothèses de construction (livraisons de logements et permis de construire) de Plaine Commune.

Les sources utilisées sont les suivantes :

- Données 2014 et population municipales 2015 : INSEE
- Livraisons de logements 2015-2019 : données Plaine commune
- Livraisons de logements 2020-2030 : calculées à partir des prévisions de PC de Plaine commune, en supposant :
  - Pour les opérations publiques : livraisons année n = 80 % (PC n-2) + 20 % (PC n-3)
  - Pour le diffus : livraisons année n = 90 % PC n-2. Le rythme reste constant sur toute la période (cf. données Plaine Commune).

5.2.3 Détail des hypothèses et des prévisions

5.2.3.1 Principales hypothèses

- La population hors ménage est constante : 9 000 personnes.
- La part des résidences principales dans le parc total est constante : 93,4 %
- La taille des ménages baisse lentement, selon 3 hypothèses :
  - t0 : stable jusqu'à 2022 : 2,595 ; 2,587 en 2026 ; 2,580 en 2031.
  - t1 : 2,58 en 2022 ; 2,565 en 2026 ; 2,55 en 2031.
  - t2 : 2,565 en 2022 ; 2,545 en 2026 ; 2,52 en 2031.

Ces chiffres correspondent respectivement à des baisses de 0,6 %, 1,7 % et 3,7 % en 15 ans.

- Sur la base des dernières données disponibles (2010-2014), les disparitions de logements par démolitions et regroupements sont évaluées à 500/an jusqu'à la fin du PLH, puis 400/an après

2022. Ce rythme est nettement inférieur à celui mentionné par le PLH 2016-2021 qui avoisine 1 000 logements/an.

- L'objectif de construction de logements du territoire est fixé à 4 200 logements/an en moyenne conformément aux orientations du PADD[3].

5.2.3.2 Remarques sur les hypothèses

Taille des ménages : une baisse de 0,01 point de la taille des ménages entraine une réduction de 2 000 habitants environ dans la population 2031. La taille moyenne des ménages est élevée depuis 1999 (2,57) ; elle atteint 2,59 en 2007 et reste stable ensuite. La donnée INSEE 2014 montre un nouvel accroissement (tm= 2,595). Ceci conduit à limiter la baisse hypothétique à l'horizon 2030 : la fourchette basse est fixée à 2,52, au lieu de 2,50 dans les simulations faites en 2016.

Logements non familiaux : 6 300 logements sont prévus parmi les prévisions de livraisons de la période 2016-2031. Ils ont été intégrés dans le parc de logements. L'absence de données antérieures à 2015 rend difficile un comptage à part. Le risque de surestimation de la population totale est de l'ordre de 5 000 habitants en 2031, si l'on suppose que les trois quarts de ces logements accueillent une seule personne.

5.2.3.3 Résultats

Compte tenu des résultats de calculs (cf. tableau ci-dessous) et des remarques précédentes sur la taille des ménages et la sensibilité du mode de calcul utilisé, la fourchette à retenir, pour la population 2031, est de **550 000 à 570 000 habitants.**

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[4].

année	2016	2022			2026			2031		
hypothèse	INSEE	t0	t1	t2	t0	t1	t2	t0	t1	t2
nb. total logements	177 800	199 400	199 400	199 400	216 600	216 600	216 600	231 300	231 300	231 300
nb. logts vac. sec. Occ	11 700	13 200	13 200	13 200	14 300	14 300	14 300	15 300	15 300	15 300
nb. résidences principales	166 100	186 200	186 200	186 200	202 300	202 300	202 300	216 000	216 000	216 000
livraisons logements	2 100	24 600	24 600	24 600	18 800	18 800	18 800	16 700	16 700	16 700
livraisons logement/an		4 100	4 100	4 100	4 700	4 700	4 700	3 300	3 300	3 300
sorties parc res.princ./an	500	500	500	500	400	400	400	400	400	400
taille moyenne ménages	2,595	2,595	2,580	2,565	2,587	2,565	2,545	2,580	2,550	2,520
croissance population/ an	9 400	8 700	8 400	7 800	10 000	9 600	9 300	6 800	6 400	5 900
population ménages	431 000	483 200	480 400	477 600	523 400	518 900	514 900	557 300	550 800	544 300
pop. hors ménages	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
population municipale	**440 000**	**492 200**	**489 400**	**486 600**	**532 400**	**527 900**	**523 900**	**566 300**	**559 800**	**553 300**
Nb habitants/hectare	92,7	103,8	103,2	102,6	112,2	111,3	110,4	119,4	118,0	116,6

[3] 4 200 logements autorisés/ an est le rythme retenu par les services de l'Etat, notamment dans son porter à connaissance sur le PLUi. Il faut toutefois noter que les travaux menés en 2018 par l'IAU Ile-de-France (recensement des projets de construction de logements, en lien avec Plaine Commune, et estimation des capacités d'urbanisation), conduisent à un rythme annuel de construction plus faible : de l'ordre de 3 400 à 3 700 logements par an sur la période 2014-2030. Selon les données de l'IAU, ce rythme engendrerait une augmentation de l'ordre de 100 000 à 115 000 habitants par rapport à 2014. La population de Plaine Commune, en 2030, serait alors de 520 000 à 535 000 habitants.

[4] 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.

Figure 155. Projections démographiques – tableau d'hypothèses détaillées

5.3 Les capacités de densification des espaces bâtis

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation du PLUi « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Il « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». La présente partie s'attache à caractériser les capacités de densification des espaces bâtis de Plaine Commune.

5.3.1 Les capacités de densification des zones urbaines de projet (UP)

Les zones UP (projet) du règlement du PLUi et plus globalement les périmètres de projet (opérations d'aménagement, projets de renouvellement urbain) portent sur la mise en œuvre de projets ou opérations d'aménagement spécifiques, dont les règles sont adaptées à la mise en œuvre de projets particuliers.

Ces secteurs de projet concentrent une part importante de la production immobilière de Plaine Commune. Leurs programmations peuvent être consultées dans le chapitre V.4 du diagnostic (Document n°1-2 du dossier de PLUi) relatif aux projets urbains et, le cas échéant, dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles correspondantes. Elles sont prises en compte dans les prévisions de constructions de logements utilisées pour le calcul des prévisions démographiques (partie 5.1.2 ci-dessus) ainsi que de locaux d'activités.

La répartition spatiale prévisionnelle de la production immobilière prévue dans les périmètres de projet est synthétisée sur la carte suivante et dans le tableau ci-dessous.

A l'échelle de Plaine Commune, ces zones permettent de couvrir les deux tiers environ des constructibilités supplémentaires prévues aux objectifs 1.1.1 et 3.1.2 du PADD.

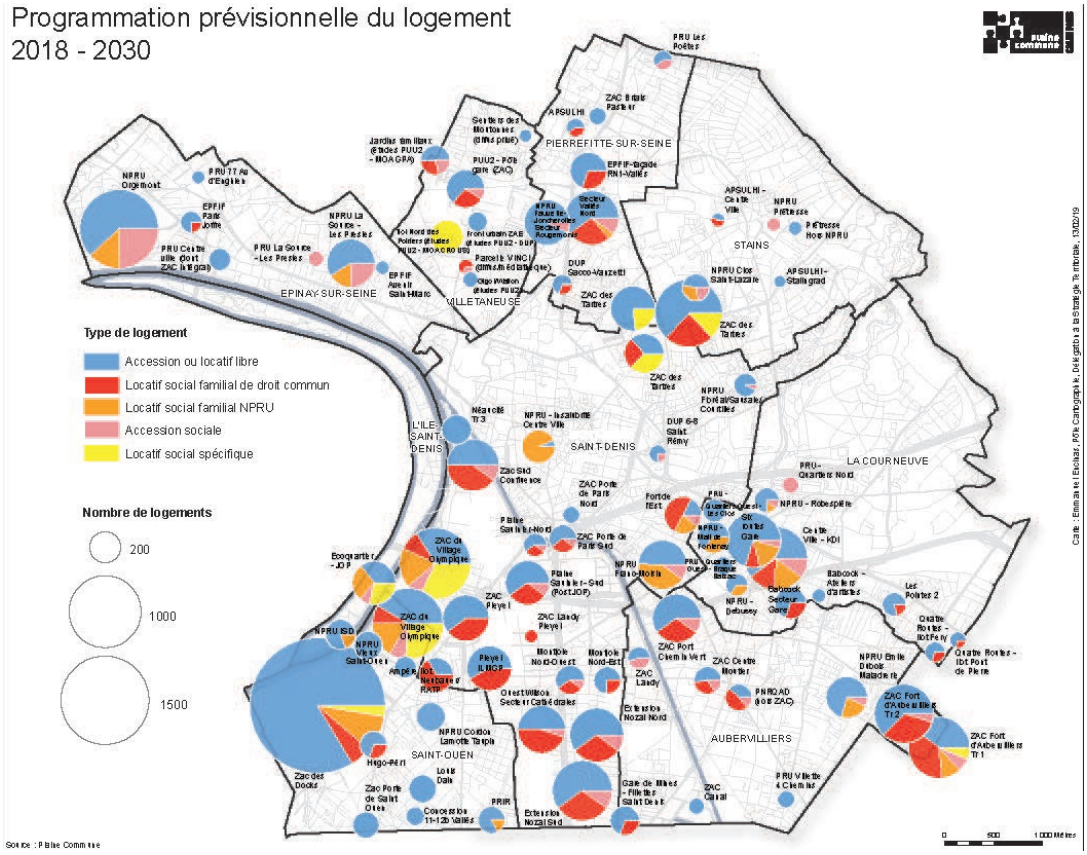


Figure 156. Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2018-2030 dans les périmètres de projet

Plan prévisionnel de production de logements 2018-2030 (Source : Plaine Commune)			
Saint-Denis	Périmètres de projet	8 912	75 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	3 033	25 %
	Total	11 945	
Saint-Ouen-sur-Seine	Périmètres de projet	7 453	73 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	2 817	27 %
	Total	10 270	
Aubervilliers	Périmètres de projet	3 480	36 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	6 067	64 %
	Total	9 547	
La Courneuve	Périmètres de projet	3 277	72 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 300	28 %
	Total	4 577	
Pierrefitte	Périmètres de projet	1 829	63 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	37 %
	Total	2 912	
Stains	Périmètres de projet	1 533	59 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	41 %
	Total	2 616	
Epinay	Périmètres de projet	1 954	64 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083	36 %
	Total	3 037	
Île-Saint-Denis	Périmètres de projet	1 304	86 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	217	14 %
	Total	1 521	
Villetaneuse	Périmètres de projet	1 106	100 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	-	0 %
	Total	1 106	
Plaine Commune	Périmètres de projet	30 848	65 %
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	16 683	35 %
	Total	47 532	

Figure 157. Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2018-2030

5.3.2 Les capacités de densification des espaces bâtis diffus

5.3.2.1 Objectifs et méthodologie

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 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. L'objectif est de démontrer que les dispositions du PLUi permettent de lutter contre l'étalement urbain en utilisant au mieux le foncier au sein des espaces déjà bâtis. Toutefois, **les dispositions du règlement ne se résument pas à un objectif quantitatif d'augmentation de la densité. Elles répondent également à un objectif qualitatif qui se traduit par une évolution vers des modes de production plus vertueux**, permettant de construire mieux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment sur le plan environnemental et architectural (pleine terre, type de plantations, traitement des façades, etc.).

Chaque zone fait l'objet de plusieurs illustrations des capacités de densification rendues possibles par le règlement du PLUi, sur la base de faisabilités effectuées sur des îlots-tests situés dans différentes parties du territoire. L'analyse repose sur la comparaison entre l'état initial d'un terrain, bâti ou non, et un état futur potentiel en estimant les possibilités d'évolution de ces terrains en application des règles du PLUi.

Deux à trois îlots-tests ont été sélectionnés pour chaque zone, de façon à ce que leur ensemble illustre la diversité des zones et des types de tissus urbains du territoire de Plaine Commune. Toutes les communes sont représentées dans au moins une des zones :

- Zone UMD : Saint-Ouen-sur-Seine (îlot 1) et Saint-Denis (îlot 2) ;
- Zone UMT : Aubervilliers (UMTa, îlot 3), Saint-Denis (UMTb, îlot 4) et Stains (UMTb, îlot 5) ;
- Zone UM : Epinay-sur-Seine (îlot 6) et L'Ile-Saint-Denis (îlot 7) ;
- Zone UC : Stains (îlot 8) et Villetaneuse (îlot 9) ;
- Zone UH : Pierrefitte-sur-Seine (îlot 10) et Saint-Denis (îlot 11) ;
- Zone UE : Saint-Ouen-sur-Seine (îlot 12) et Aubervilliers (îlot 13) ;
- Zone UA : La Courneuve (îlot 14) et Pierrefitte-sur-Seine (îlot 15).

Dans chacun de ces îlots, la capacité de mutation de deux à trois terrains est étudiée. Selon les cas, les hypothèses retenues portent sur :

- Comblement de dent creuse
- Démolition / reconstruction
- Extension / surélévation.

Les capacités de densification potentielle et de renouvellement du tissu urbain sont ainsi mises en évidence.

Les règles du PLUi sont appliquées de façon maximale, notamment les règles concernant la morphologie, l'implantation, les espaces libres et les plantations, ce qui permet de représenter au mieux l'impact du règlement du PLUi sur les possibilités d'évolution spontanée de chaque tissu, mais aussi de les comparer aux effets des PLU antérieurs.

Selon la zone, les conclusions des tests ci-dessous mettent ainsi en évidence les objectifs de réduction, de maintien ou d'augmentation des capacités de densification des tissus urbains de Plaine Commune, en comparant l'état initial et l'état futur potentiel d'un terrain donné selon :

- La destination principale
- Le nombre de constructions
- Le nombre de logements
- La surface de plancher (m²)
- Le nombre de niveaux.

Certaines zones sont exclues de l'analyse présentée ci-après car elles sont dédiées à des objectifs spécifiques et à des projets ne répondant pas à une logique capacitaire, comme la pérennisation des espaces dédiés aux grands équipements et aux infrastructures de grands services urbains (zone UG) ou encore le développement des espaces verts et paysagés dans les zones urbaines (zone UVP).

5.3.2.2 Résultats

Les tests réalisés montrent que le territoire dispose d'une capacité importante de renouvellement urbain dans le diffus, à l'extérieur des zones qui regrouperont l'essentiel de l'effort de construction neuve : celles des grands projets urbains (zones urbaines de projets UP) et certaines zones très spécifiques telle la zone économique mixte UE qui a pour objectif de créer des pôles tertiaires denses à proximité des gares et des autres centralités majeures du territoire. **L'objectif recherché, dont les tests démontrent bien que les dispositions réglementaires y contribuent, est d'être plus attentif aux spécificités des tissus urbains, à la richesse de la « ville mosaïque » et de moduler les capacités et les modalités de la construction en fonction des caractéristiques de chacune des zones** (objectif 5.4 du PADD). La modération des capacités de densification dans le diffus répond à cette ambition. Elle a pour contrepartie l'acceptation d'une plus forte densification dans les secteurs de projet et aux abords des transports collectifs structurants.

Le PLUi repose ainsi sur un double mouvement vertueux : densification des zones UP, UA, UE à proximité des transports collectifs, et adaptation de la constructibilité dans le reste du diffus pour mieux respecter les caractères des tissus, préserver leur mixité, améliorer leur habitabilité et leur qualité écologique.

L'ensemble des règlements de zones permettra ainsi d'atteindre les objectifs de production fixés par le PADD pour les logements et les activités, tout en marquant dans le diffus une volonté de maitriser la densité et de la modérer par rapport aux PLU communaux précédents pour rendre la ville plus vivable. Cette volonté est exprimée notamment par les règles concernant les prospects à l'intérieur des parcelles, la hauteur maximale en cœur d'ilot, les proportions d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre, les unités de plantation, etc.

Les résultats des tests réalisés illustrent ainsi la recherche d'objectifs de densification différenciés selon les zones. Les exemples détaillés ci-après présentent une progression variable du coefficient d'occupation du terrain[5] maximal pouvant être atteint :

- Respectivement +1,2 et +1,6 points dans les zones économiques UA et UE ;
- Respectivement +1 et +1,5 point dans les zones mixtes UMD et UMT ;
- +0,8 point dans la zone UM ;
- Respectivement +0,1 et +0,3 point dans les zones UH et UC.

[5] Rapport entre la surface de plancher totale développée et la superficie du terrain

L'extrapolation des résultats des tests à l'échelle de l'ensemble des zones considérées aboutit aux résultats suivants :

- 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).

Cette extrapolation intègre un coefficient pondérateur de 0,3 afin de tenir compte de façon plus réaliste des capacités et du rythme de transformation des tissus urbains à grande échelle.

La partie 7.1.3.2 de l'Evaluation environnementale (Document n°1-4 du dossier de PLUi) comporte également une synthèse des résultats des tests de capacité détaillés ci-après.

Figure 158. Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation

TESTS DE CAPACITE - ANALYSE DES 15 ILOTS TEMOINS											EXTRAPOLATION				
Zone PLUi	N° Ilot	N° terrain	surface du terrain (m²)	Etat initial - situation réelle 2018		Etat futur potentiel (PLUi) - approche capacitaire maximale		Evolution maximale du COS	Evolution de la constructibilité en m² SDP	Evolution de la constructibilité à l'hectare, en m² SDP	Coefficient de pondération (prise en compte de la mutabilité des tissus)	Surface de la zone du PLUi (en Ha)	Potentiel de densification théorique, en m² SDP	Potentiel de densification théorique, en %
				surface de plancher initiale (m² SDP)	densité (COS)	surface de plancher future potentielle maximale (m² SDP)	densité (COS)							
UMD	1	1	532	322	0,6	816	1,5	0,9	494					
		2	200	324	1,6	794	4,0	2,4	470					
		3	114	130	1,1	385	3,4	2,2	255					
	2	1	617	650	1,1	973	1,6	0,5	323					
		2	532	158	0,3	759	1,4	1,1	601					
		3	178	305	1,7	399	2,2	0,5	94					
Sous-total			**2173**	**1889**	**0,9**	**4126**	**1,9**	**1,0**	**2237**	***10294,5***	***0,3***	***408***	***1 260 050***	***36%***
UMTa	3	1	189	47	0,2	399	2,1	1,9	352					
		2	371	79	0,2	714	1,9	1,7	635					
		3	792	353	0,4	1011	1,3	0,8	658					
UMTb	4	1	277	179	0,6	947	3,4	2,8	768					
		2	176	225	1,3	342	1,9	0,7	117					
		3	357	0	0,0	547	1,5	1,5	547					
	5	1	445	130	0,3	672	1,5	1,2	542					
		2	465	0	0,0	1074	2,3	2,3	1074					
		3	190	87	0,5	398	2,1	1,6	311					
Sous-total			**3262**	**1100**	**0,3**	**6104**	**1,9**	**1,5**	**5004**	***15340,3***	***0,3***	***121***	***556 852***	***136%***
UM	6	1	856	1551	1,8	2192	2,6	0,7	641					
		2	753	0	0,0	1116	1,5	1,5	1116					
		3	1677	1291	0,8	2223	1,3	0,6	932					
	7	1	203	113	0,6	310	1,5	1,0	197					
		2	342	70	0,2	386	1,1	0,9	316					
		3	231	50	0,2	202	0,9	0,7	152					
Sous-total			**4062**	**3075**	**0,8**	**6429**	**1,6**	**0,8**	**3354**	***8257,0***	***0,3***	***522***	***1 293 049***	***33%***
UC	8	1	4746	2132	0,4	4167	0,9	0,4	2035					
	9	1	11758	5511	0,5	8237	0,7	0,2	2726					
Sous-total			**16504**	**7643**	**0,5**	**12404**	**0,8**	**0,3**	**4761**	***2884,8***	***0,3***	***411***	***355 690***	***19%***
UH	10	1	471	324	0,7	167	0,4	-0,3	-157					
		2	214	81	0,4	130	0,6	0,2	49					
		3	217	140	0,6	168	0,8	0,1	28					
	11	1	176	84	0,5	130	0,7	0,3	46					
		2	229	71	0,3	172	0,8	0,4	101					
		3	229	42	0,2	171	0,7	0,6	129					
Sous-total			**1536**	**742**	**0,5**	**938**	**0,6**	**0,1**	**196**	***1276,0***	***0,3***	***626***	***239 641***	***8%***
UE	12	1	8500	3758	0,4	17224	2,0	1,6	13466					
		2	3626	2436	0,7	4951	1,4	0,7	2515					
	13	1	1158	1709	1,5	5970	5,2	3,7	4261					
		2	4342	5034	1,2	12574	2,9	1,7	7540					
Sous-total			**17626**	**12937**	**0,7**	**40719**	**2,3**	**1,6**	**27782**	***15761,9***	***0,3***	***164***	***775 488***	***64%***
UA	14	1	2638	0	0,6	4031	2,3	1,6	4031					
		2	3835	1847	0,5	4910	1,3	0,8	3063					
	15	1	2200	913	0,4	4264	1,9	1,5	3351					
Sous-total			**8673**	**2760**	**0,3**	**13205**	**1,5**	**1,2**	**10445**	***12043,1***	***0,3***	***526***	***1 900 405***	***114%***
TOTAL			**53836**	**30146**	**0,6**	**83925**	**1,6**	**1,0**	**53779**	***9989,4***	***0,3***	***2778***	***6 381 174***	***41%***

5.3.2.3 La zone UMD – mixte dense

La zone UMD correspond à des espaces mixtes à forte densité : centres-villes denses, abords d'un pôle gare ou d'un axe de transport collectif structurant, axe majeur. Le bâti est dense, avec des hauteurs plus importantes, principalement organisé selon un ordonnancement continu et à l'alignement des voies. L'objectif est de permettre la densification du tissu et d'assurer la cohérence de ses mutations, en l'associant à une meilleure qualité des espaces libres et plantés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans les zones UM et UMT
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant
- Encouragent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espace libre, végétalisés et de pleine terre
- Impliquent de porter une attention particulière au traitement des rez-de-chaussée.

Figure 159. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial

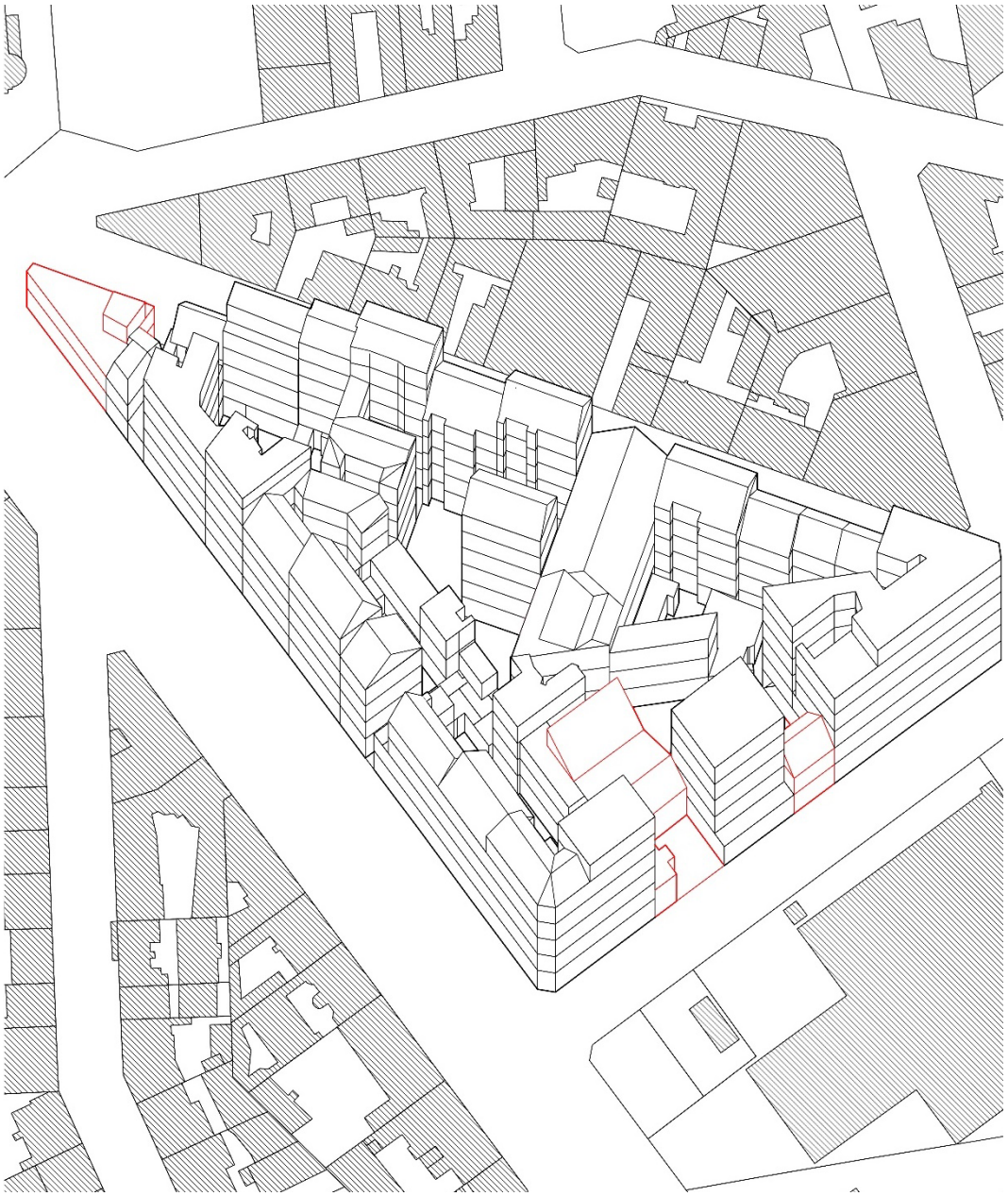


Figure 160. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

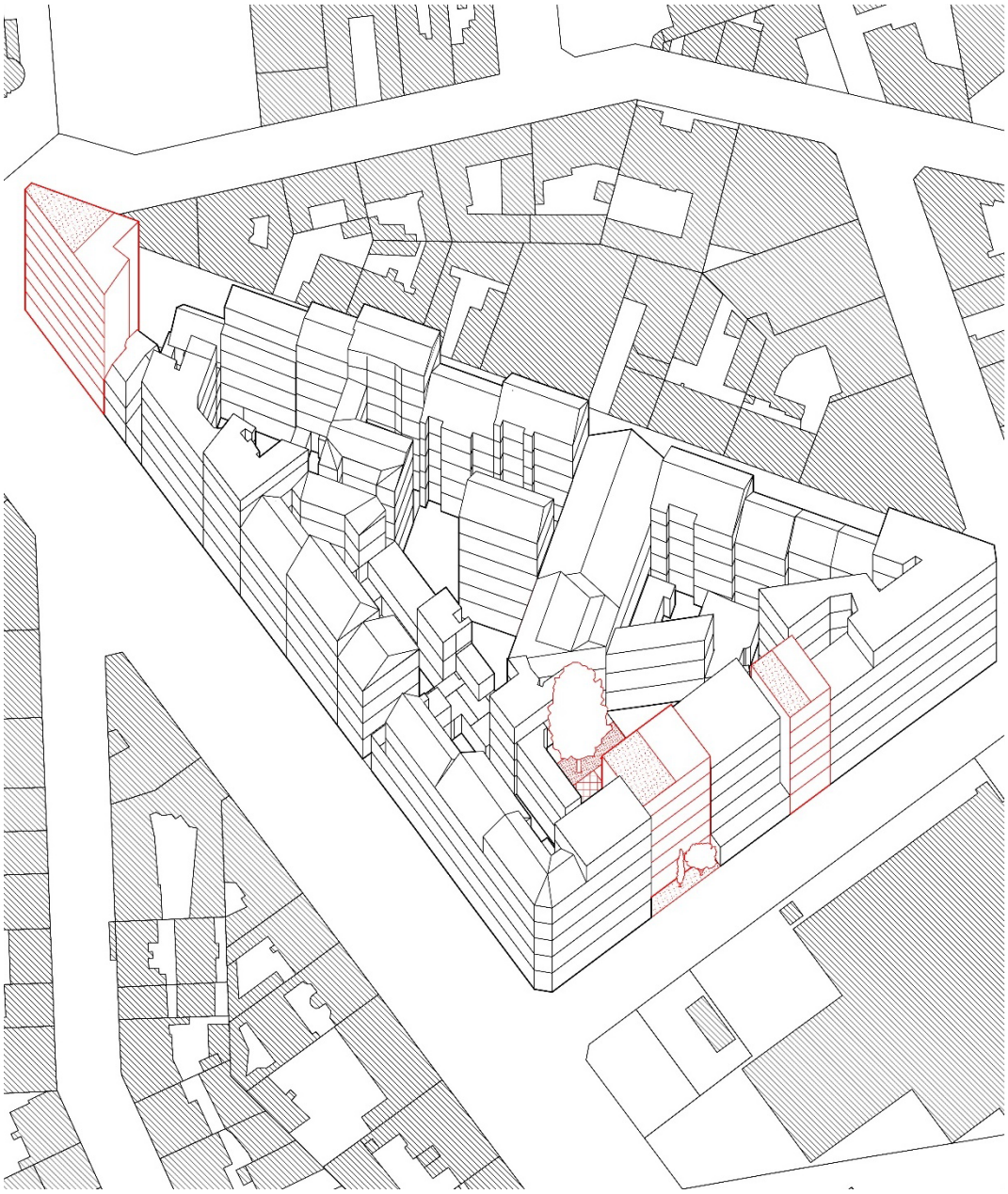
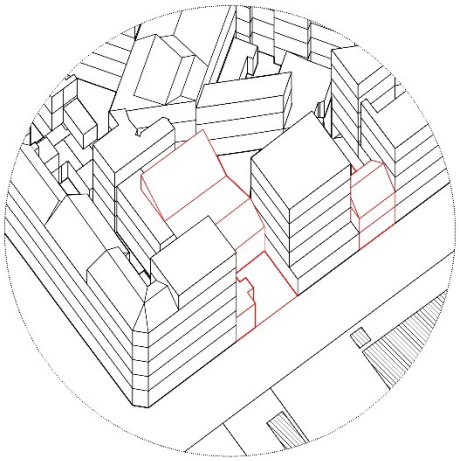
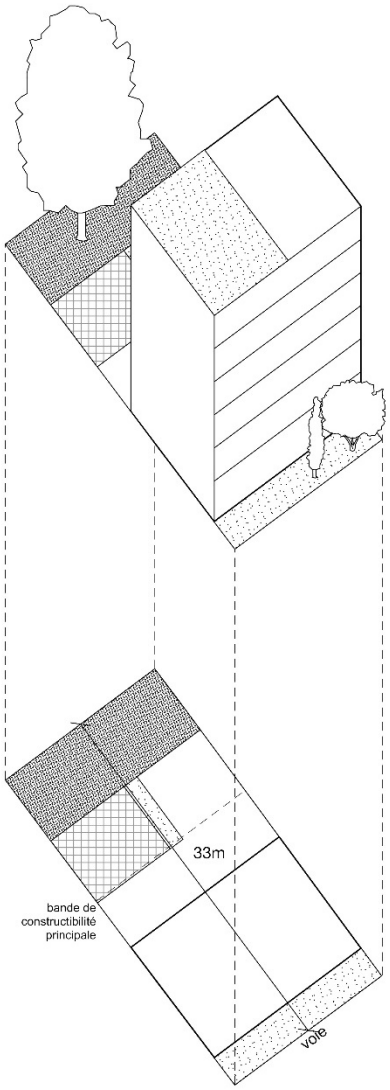


Figure 161. Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

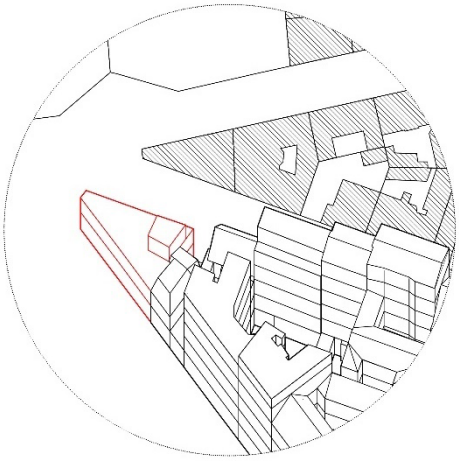
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 322 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

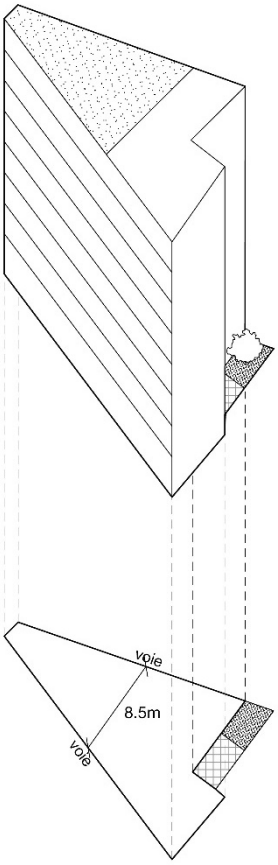
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 816 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 11

Figure 162. Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

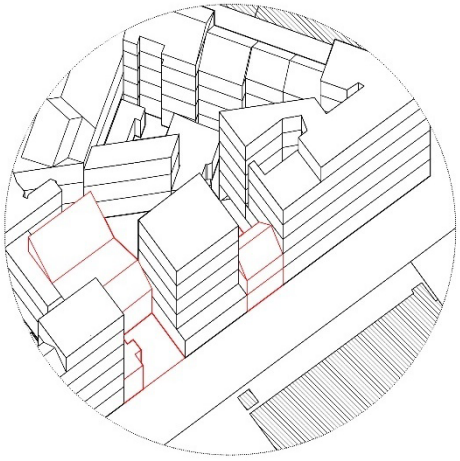
Surface du terrain : 200 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

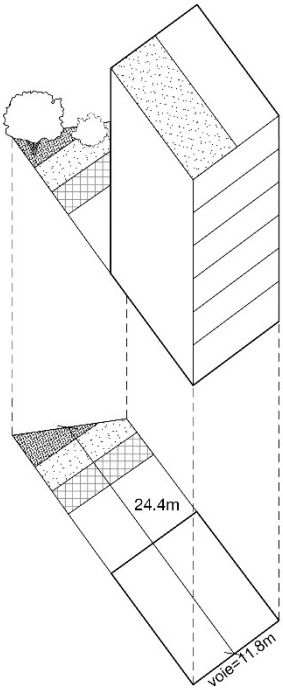
Surface du terrain : 200 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 794 m²
Hauteur : R+7
Nombre de logement : 9

Figure 163. Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 114 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A: R+1
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 114m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 385 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 5

Figure 164. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial

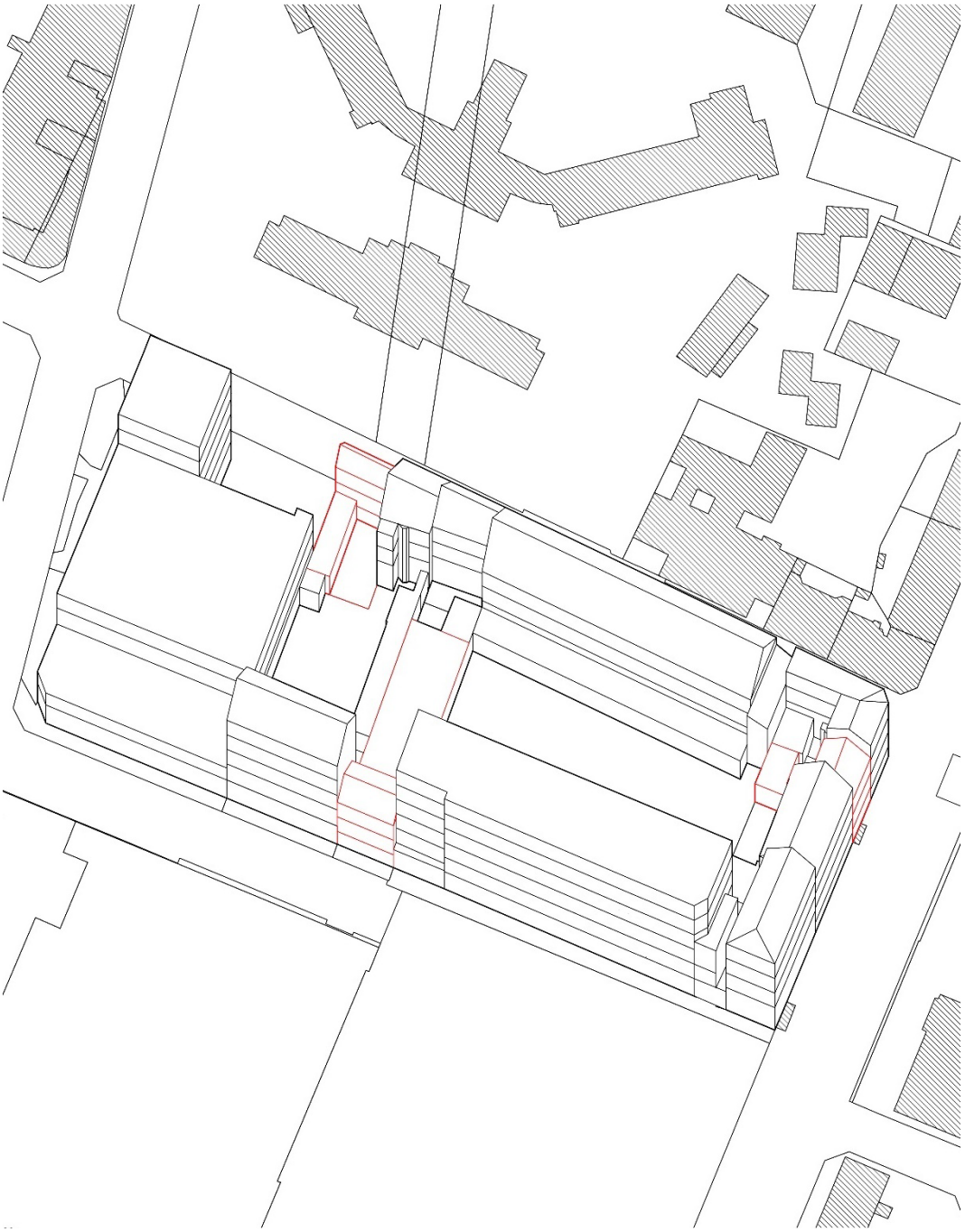


Figure 165. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel

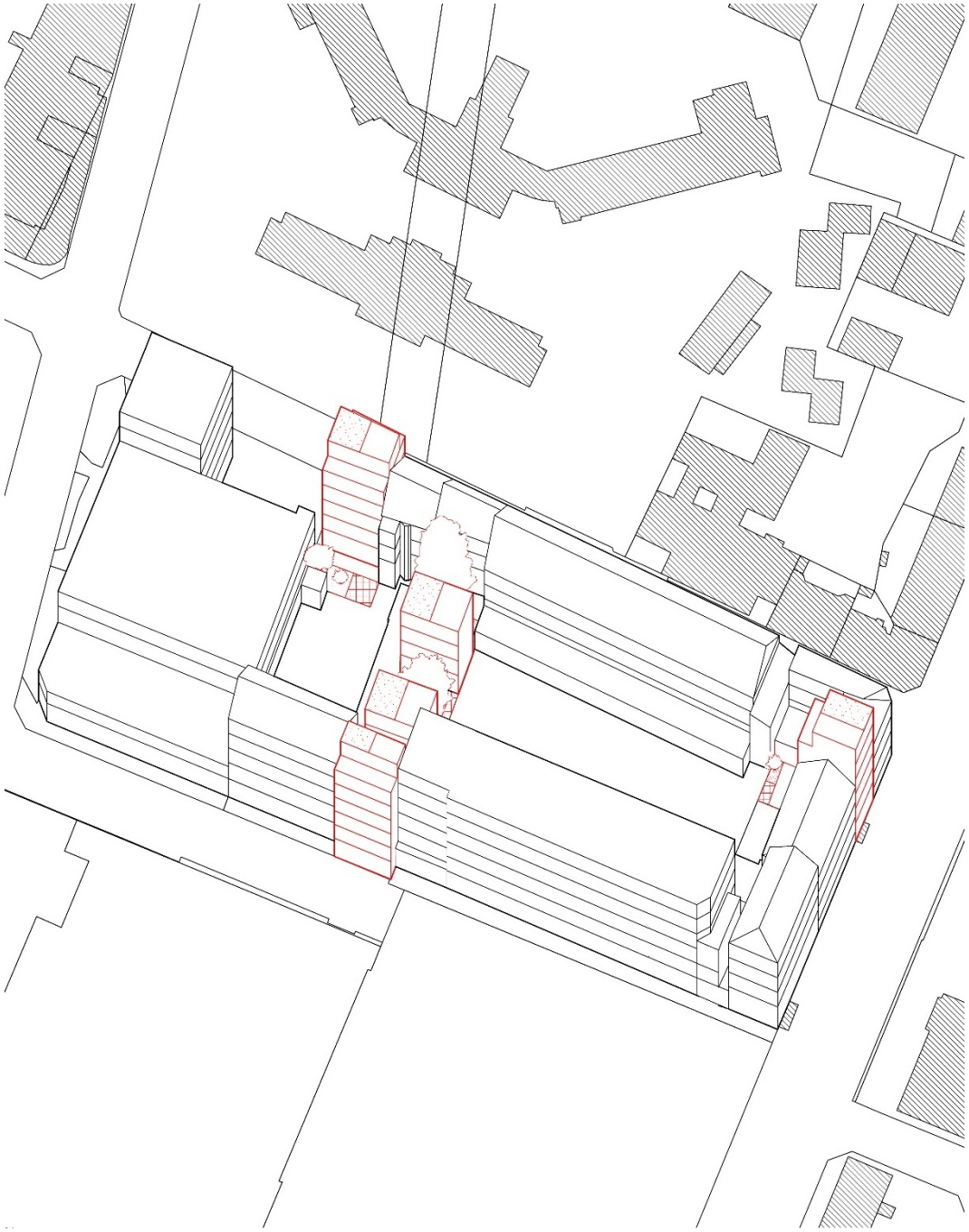
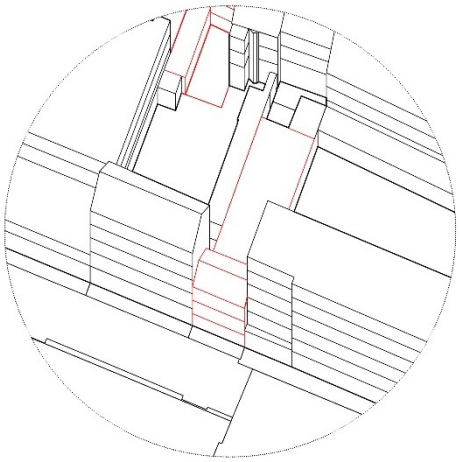


Figure 166. Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 617 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 650 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 4

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 617 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 973 m²
Hauteur construction A: R+5 + attique
Hauteur constructions B et C : R+3
Nombre de logement : 13

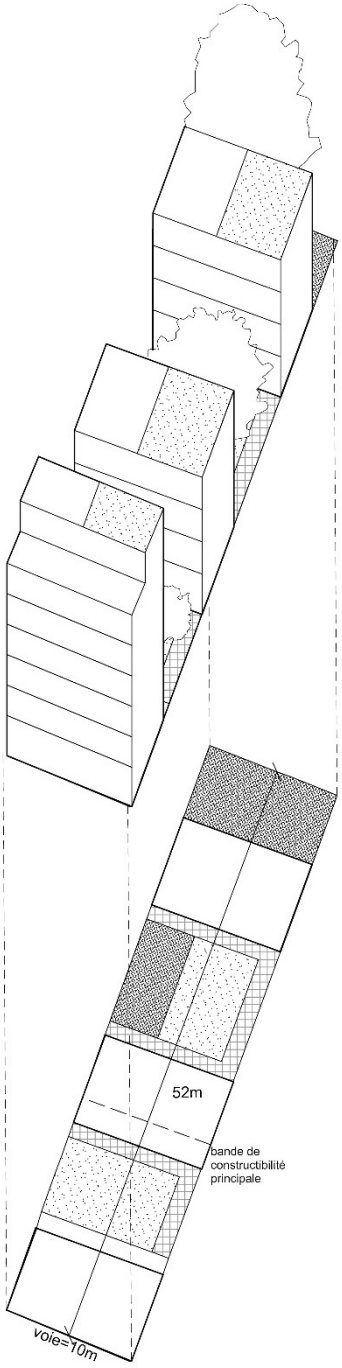
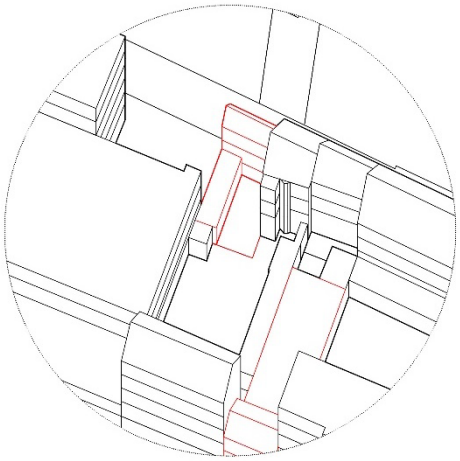
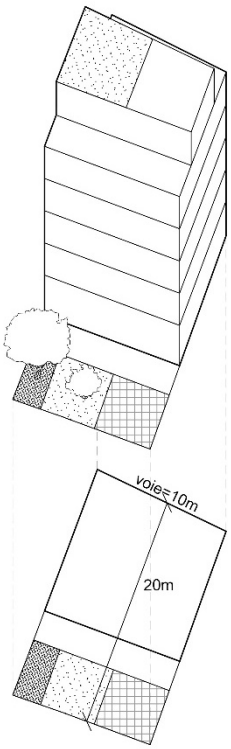


Figure 167. Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

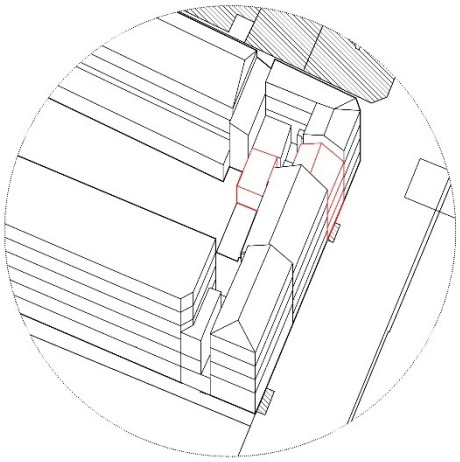
Surface du terrain : 532 m²
Construction : 1
Destination principale: restauration
Surface de plancher : 158 m²
Hauteur : R+2 +combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

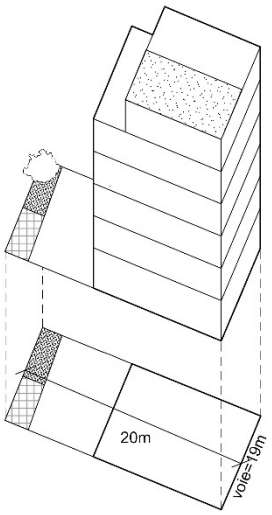
Surface du terrain : 532 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 759 m²
Hauteur : R+5 + attique
Nombre de logement : 7

Figure 168. Terrain 2-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 178 m²
Construction : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 305 m²
Hauteur construction A: R+2 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 3



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 178 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 5

5.3.2.4 La zone UMT – mixte traditionnel

La zone UMT correspond principalement à des espaces denses de centres-villes anciens, au tissu traditionnel. Le bâti est rythmé et majoritairement continu, avec un parcellaire serré et de nombreux rez-de-chaussée animés. L'objectif est de maîtriser la densification des tissus anciens afin de préserver leur caractère et de rendre possible leur renouvellement lorsqu'il s'avère nécessaire, notamment dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que dans la zone UM mais s'insérant dans la morphologie des tissus existants
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

Figure 169. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial

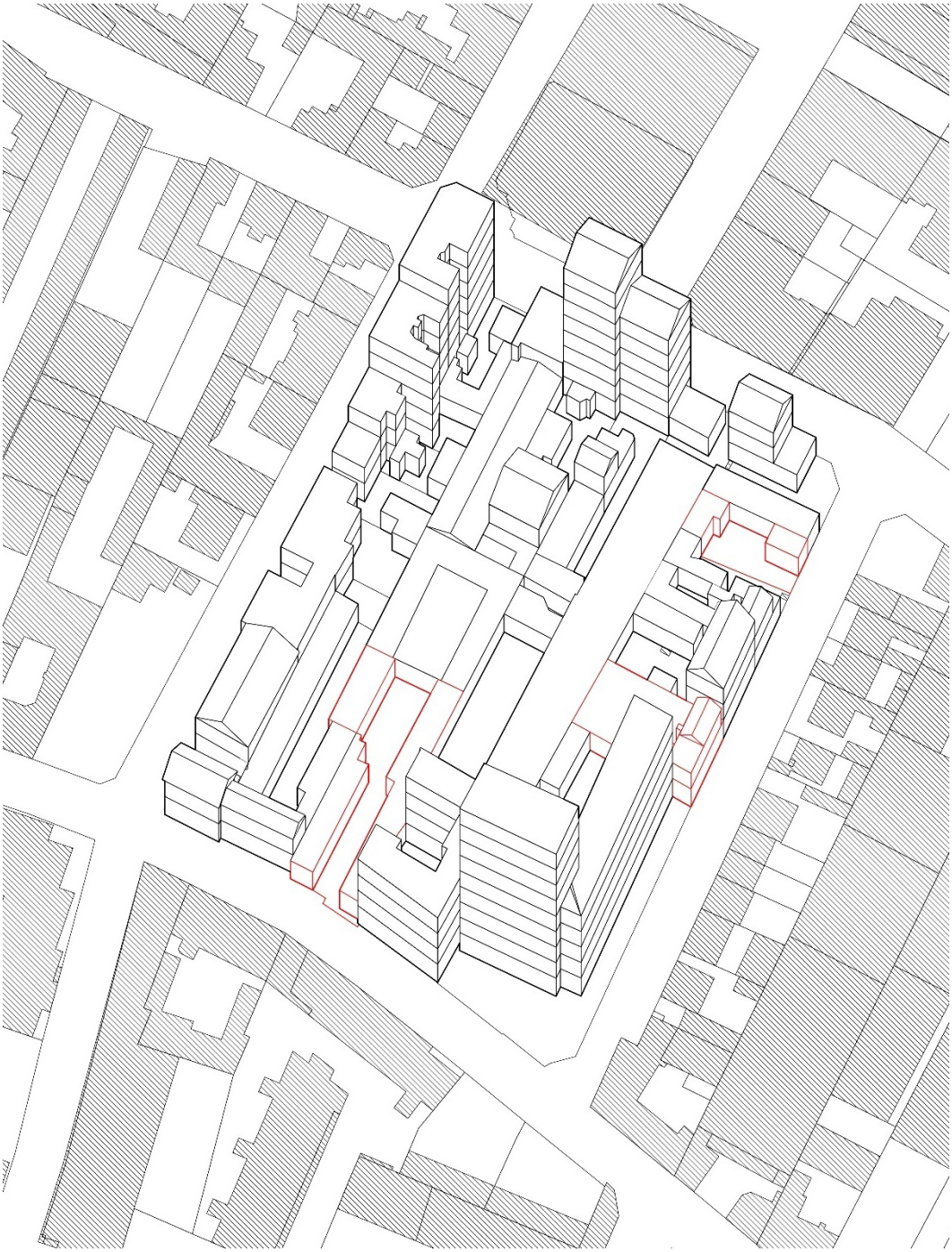
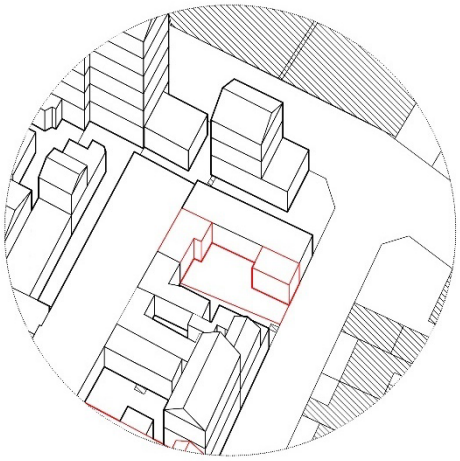


Figure 170. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel

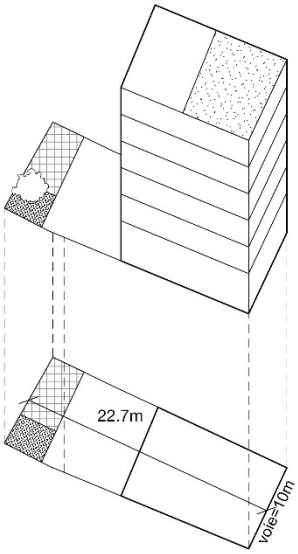


Figure 171. Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

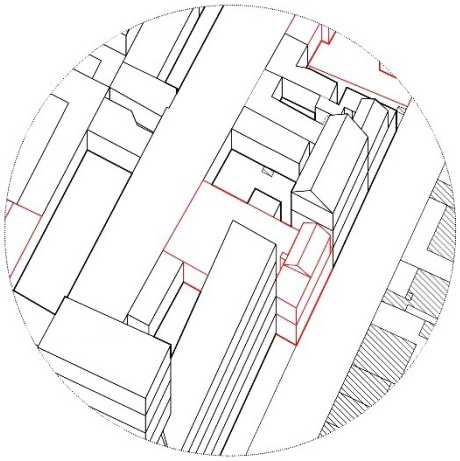
Surface du terrain : 189 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 47 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

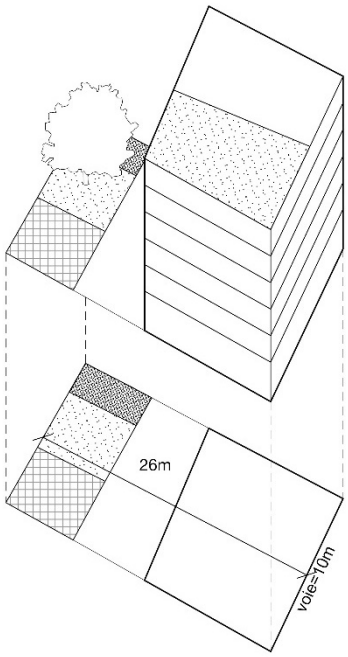
Surface du terrain : 189 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 399 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 6

Figure 172. Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

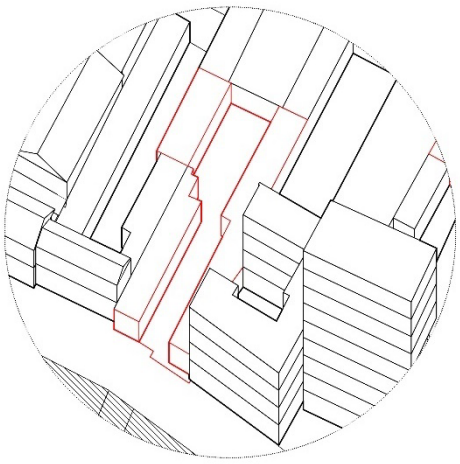
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 79 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

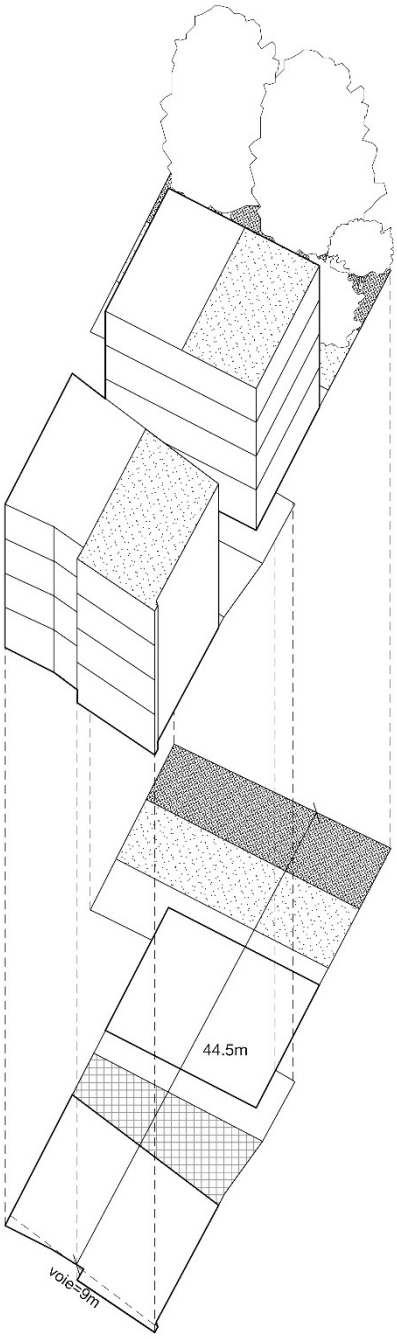
Surface du terrain : 371 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 714 m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 10

Figure 173. Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 3
Destination principale: autre activité du secteur secondaire
Surface de plancher : 353 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 792 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1011 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 14

Figure 174. Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial

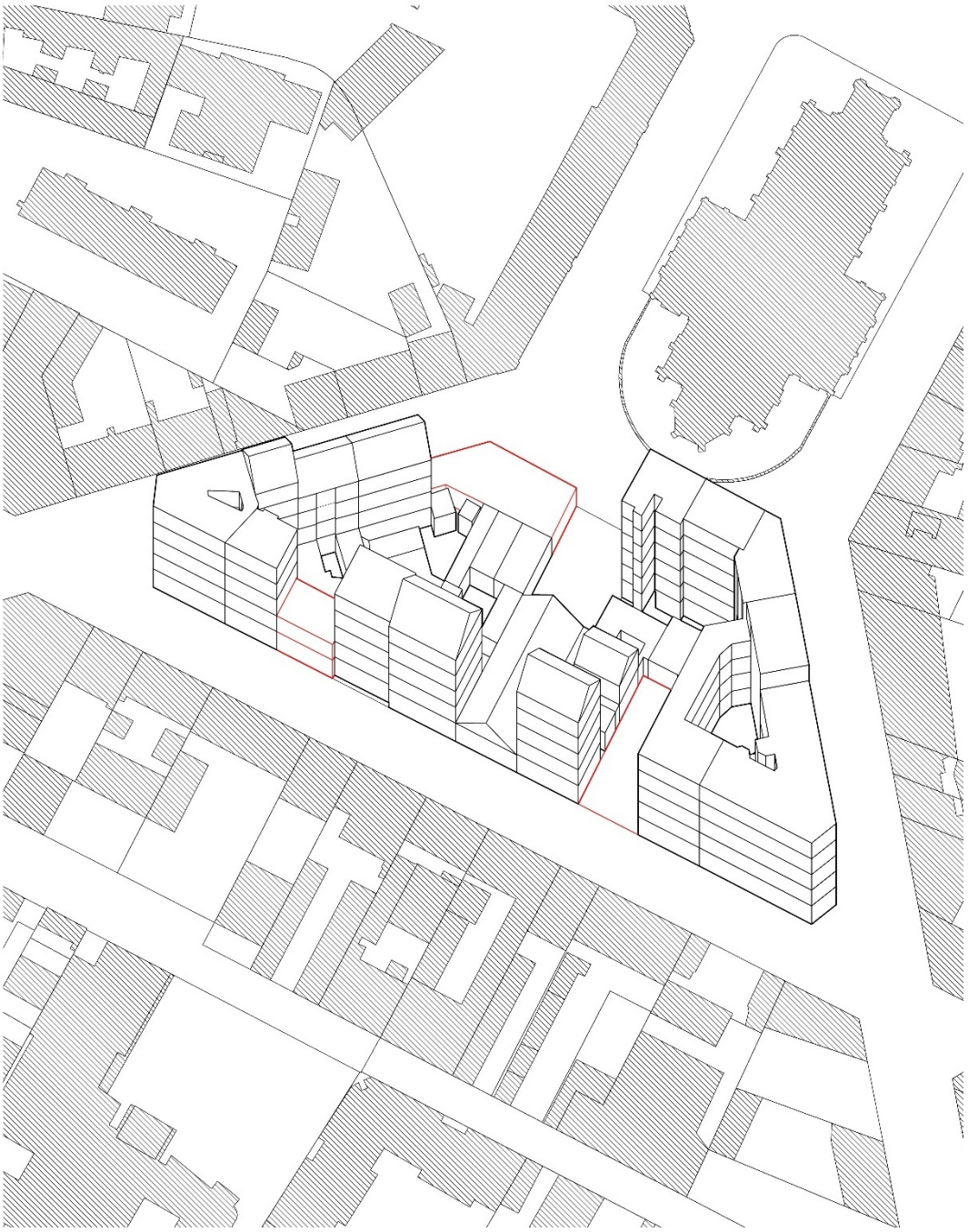


Figure 175. Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel

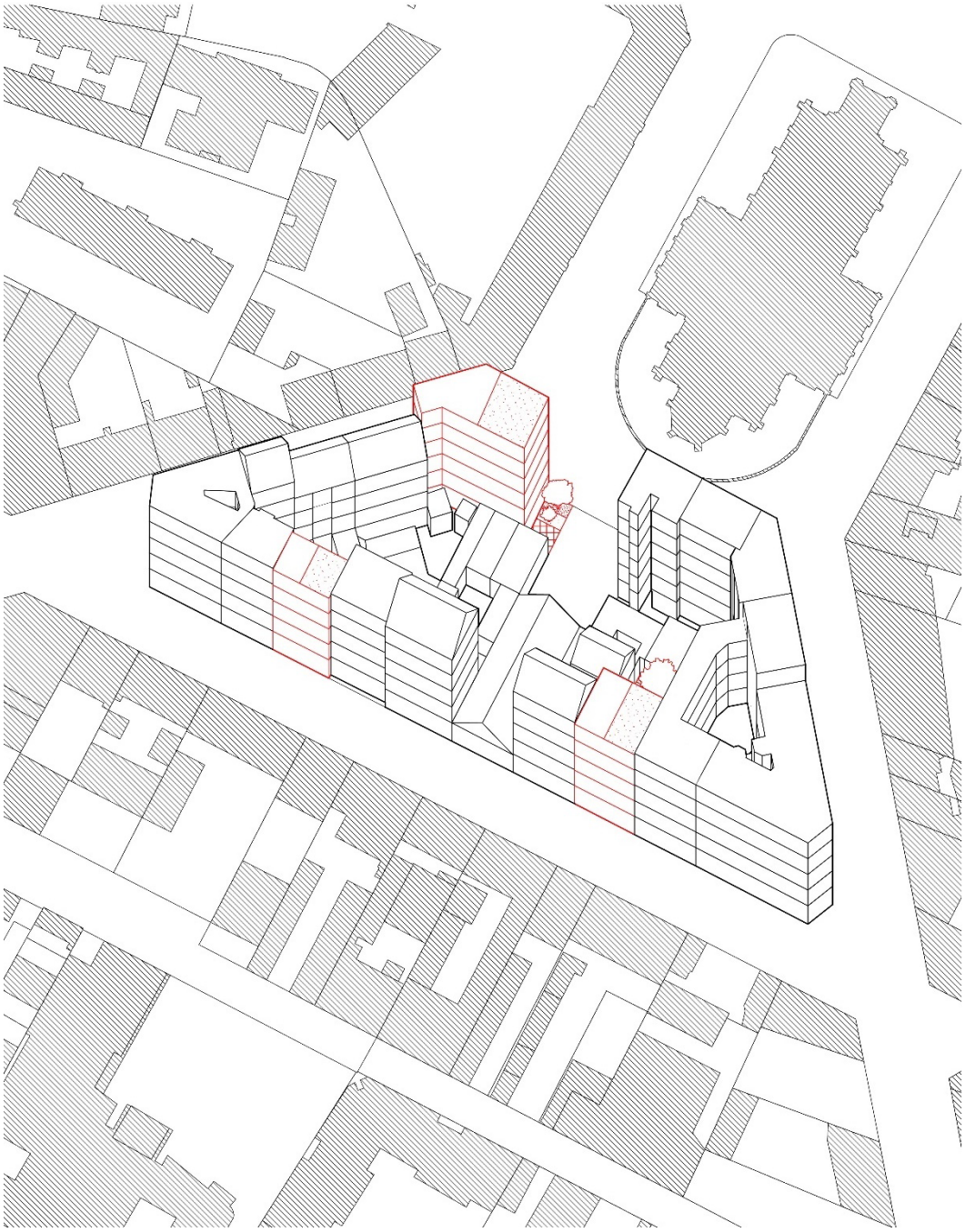
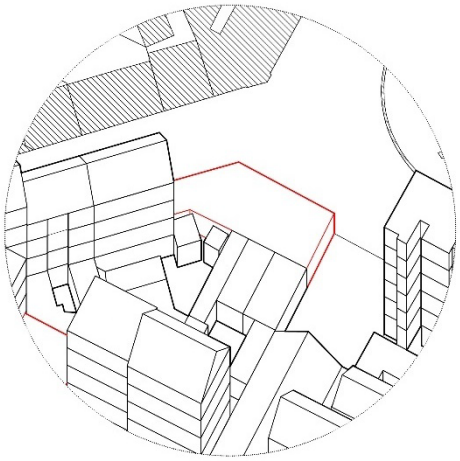
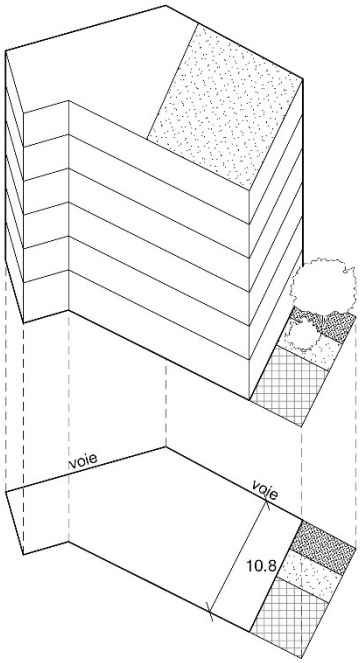


Figure 176. Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

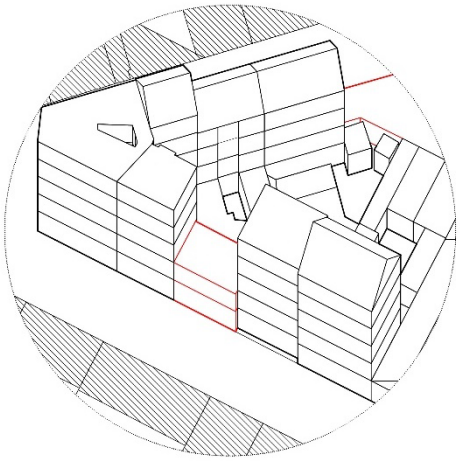
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale: artisanat et commerce de détail
Surface de plancher : 179 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

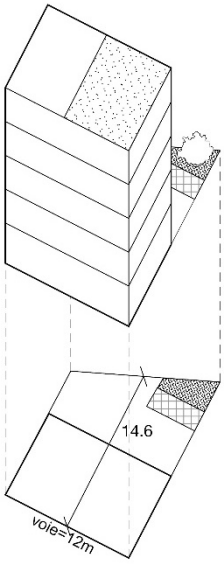
Surface du terrain : 277 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 947 m²
Hauteur R+5
Nombre de logement : 13

Figure 177. Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation



ETAT INITIAL

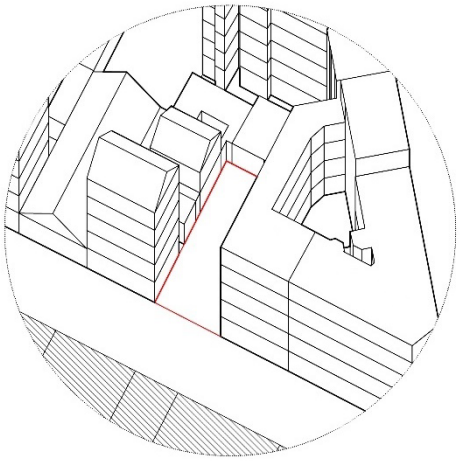
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 225 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

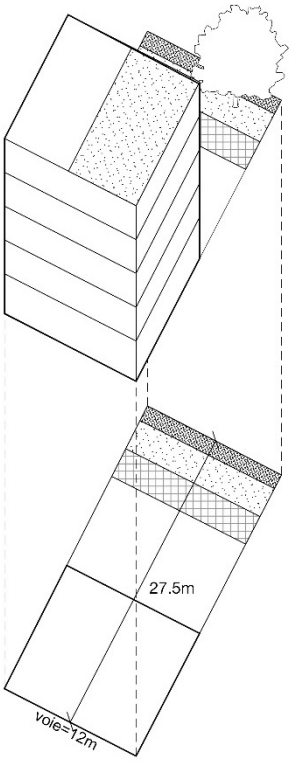
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 342 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 5

Figure 178. Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 357 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 357 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 547 m²
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 8

Figure 179. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial

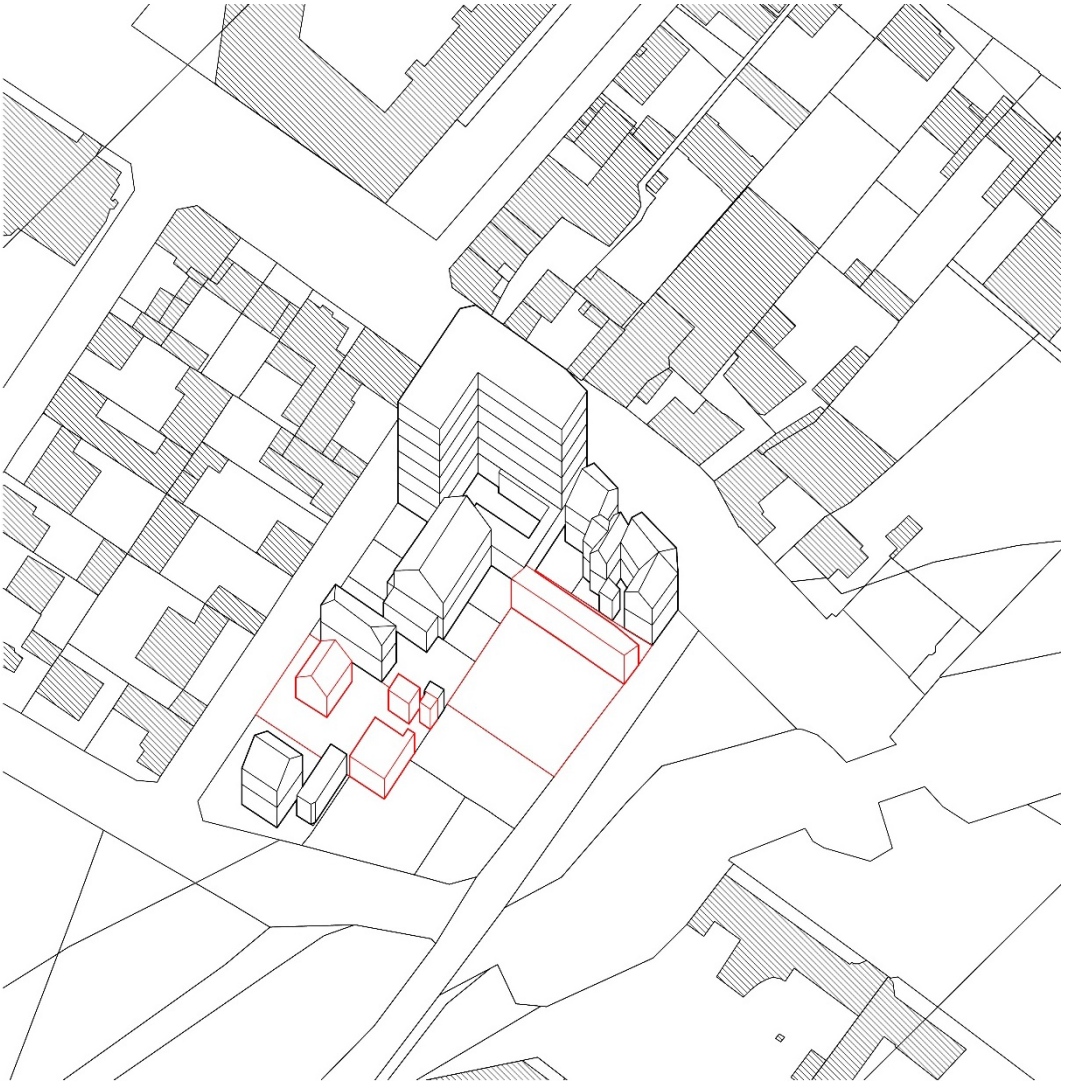


Figure 180. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel

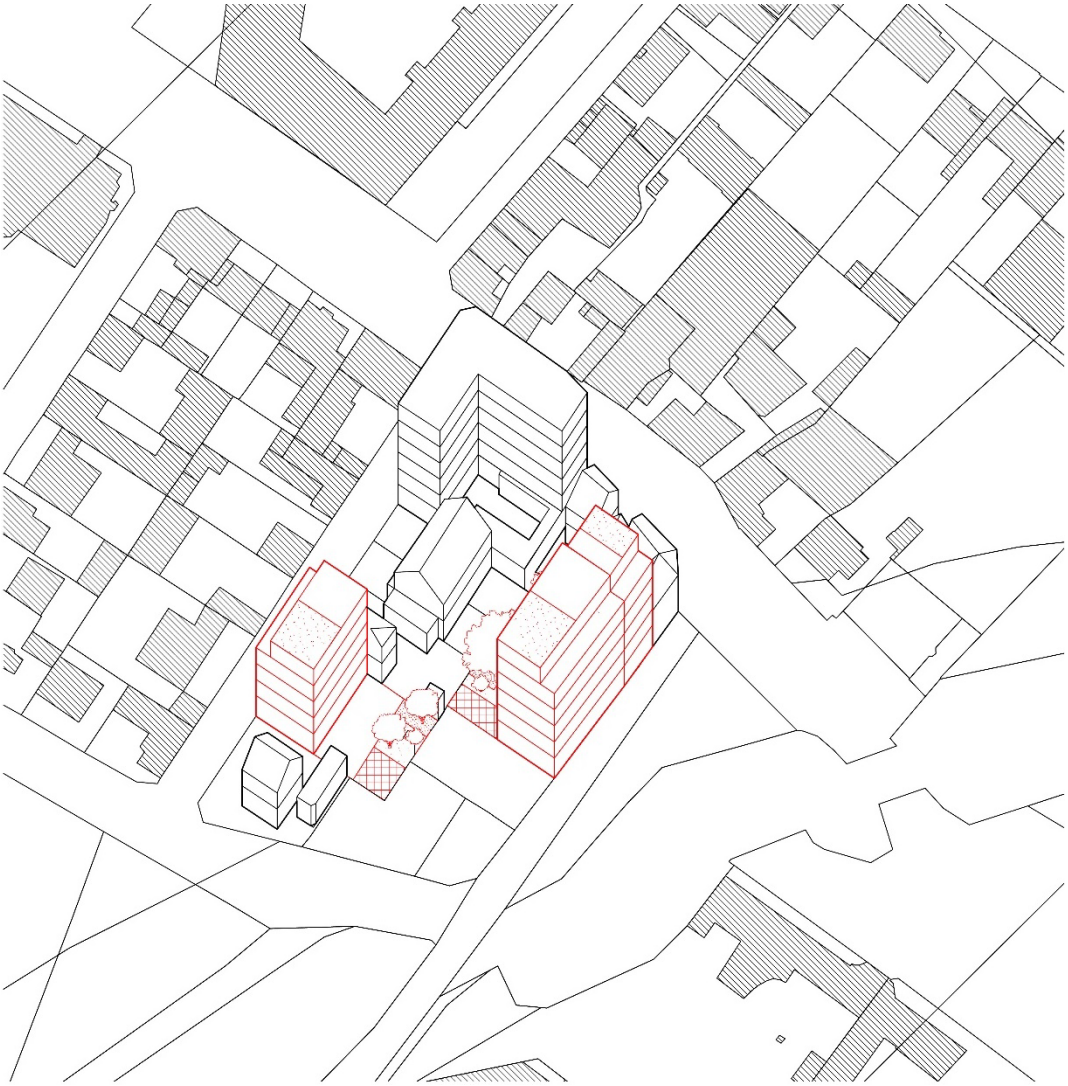
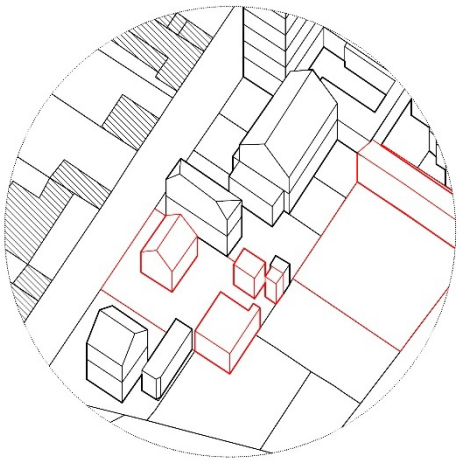
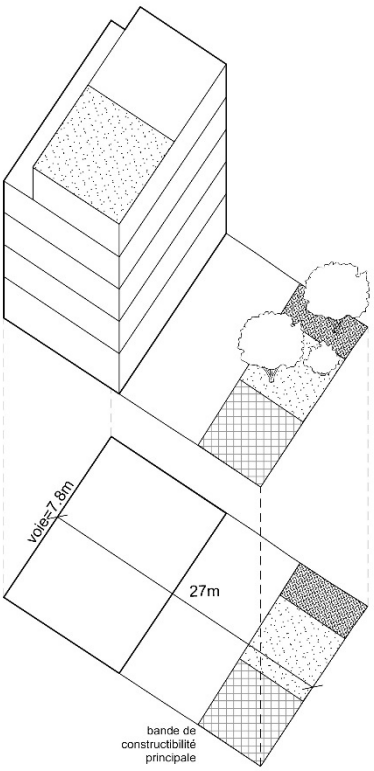


Figure 181. Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

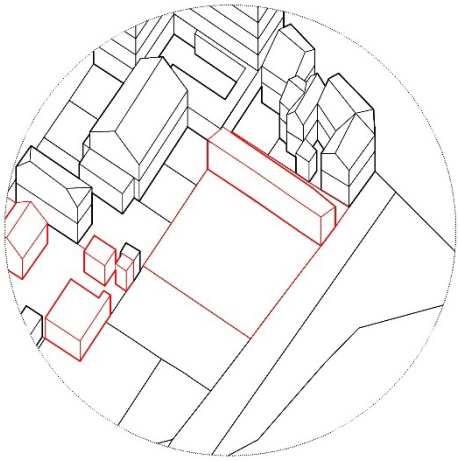
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur construction A : RDC+combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

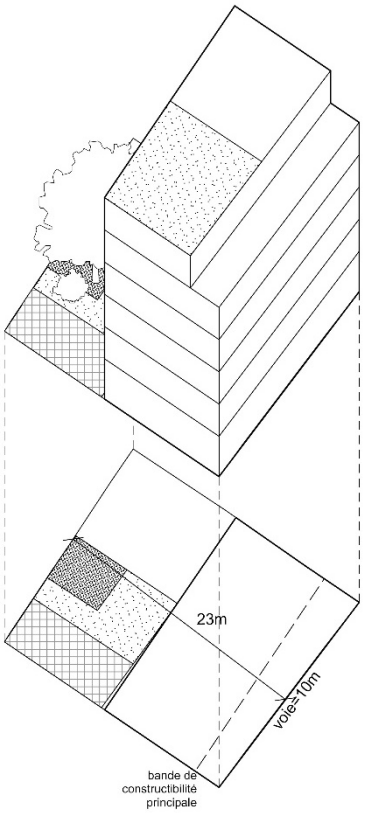
Surface du terrain : 445 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 672 m²
Hauteur : R+3 +attique
Nombre de logement : 9

Figure 182. Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse



ETAT INITIAL

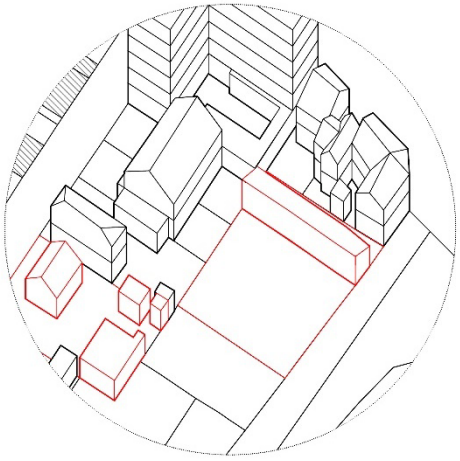
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

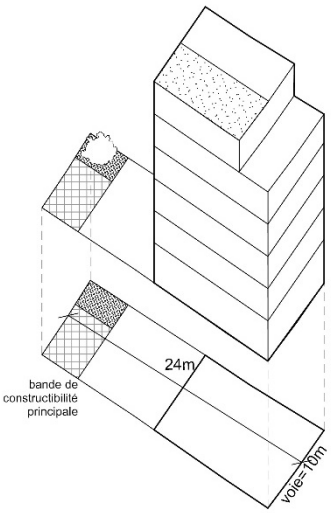
Surface du terrain : 465 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 1074 m²
Hauteur : R+4 + attique
Nombre de logement : 15

Figure 183. Terrain 5-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale: non renseigné
Surface de plancher : 87 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 190 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 398 m²
Hauteur : R+4 +attique
Nombre de logement : 6

5.3.2.5 La zone UM – mixte

La zone UM correspond à des espaces de densités intermédiaires, au parcellaire et au bâti hétérogène plus hétérogènes que dans les zones UMD et UMT. L'objectif est de **modérer les possibilités de densification** du tissu **et d'éviter sa mutation désordonnée.** Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales plus modérées que dans les zones UMD et UMT
- Imposent des prospects plus généreux entre deux constructions
- Favorisent les cœurs d'îlots végétalisés en augmentant les taux d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre et en permettant une transparence depuis la rue vers les intérieurs d'ilots végétalisés.
- Favorisent les extensions, les surélévations et la reconstruction de l'existant.

Figure 184. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial

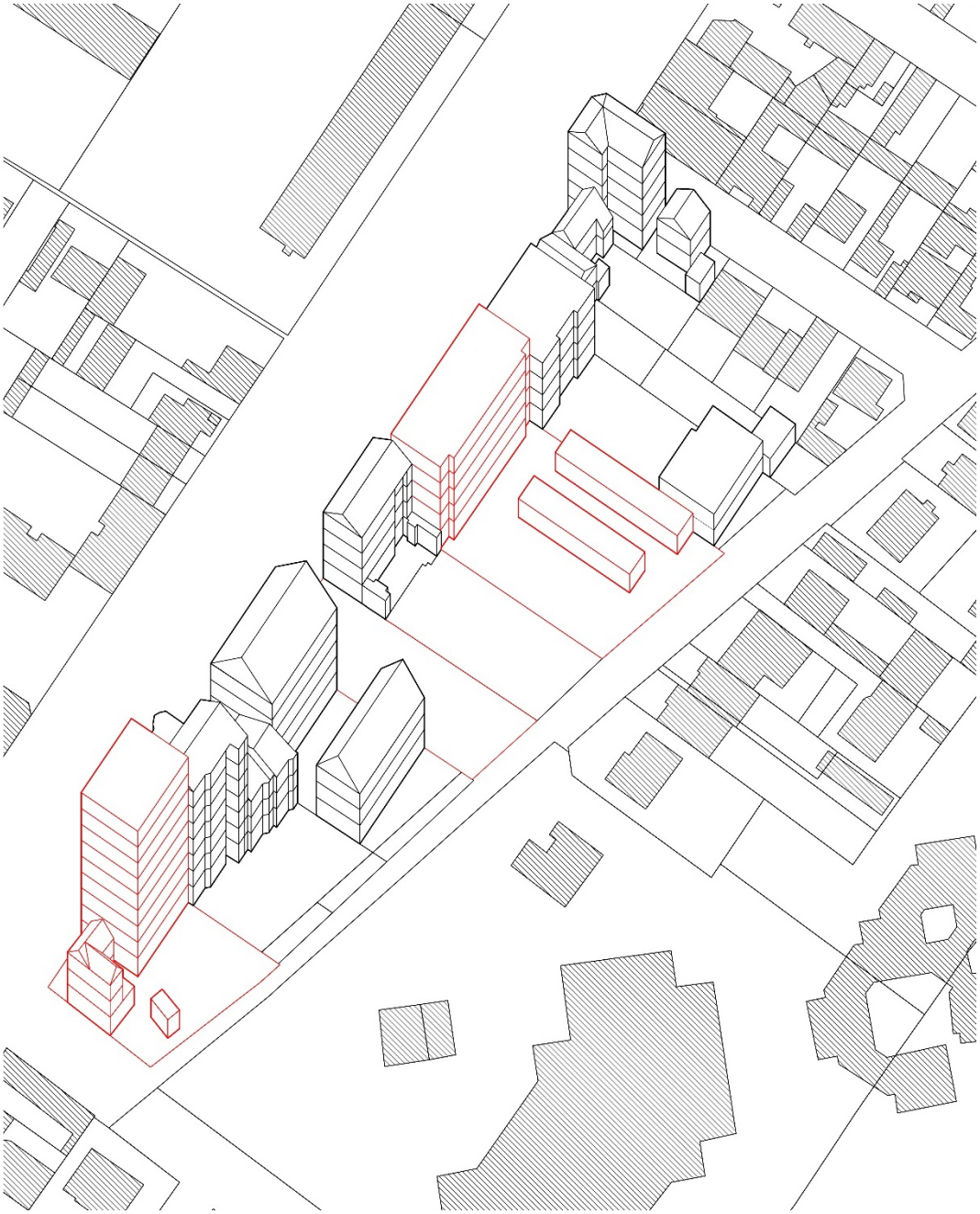


Figure 185. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel

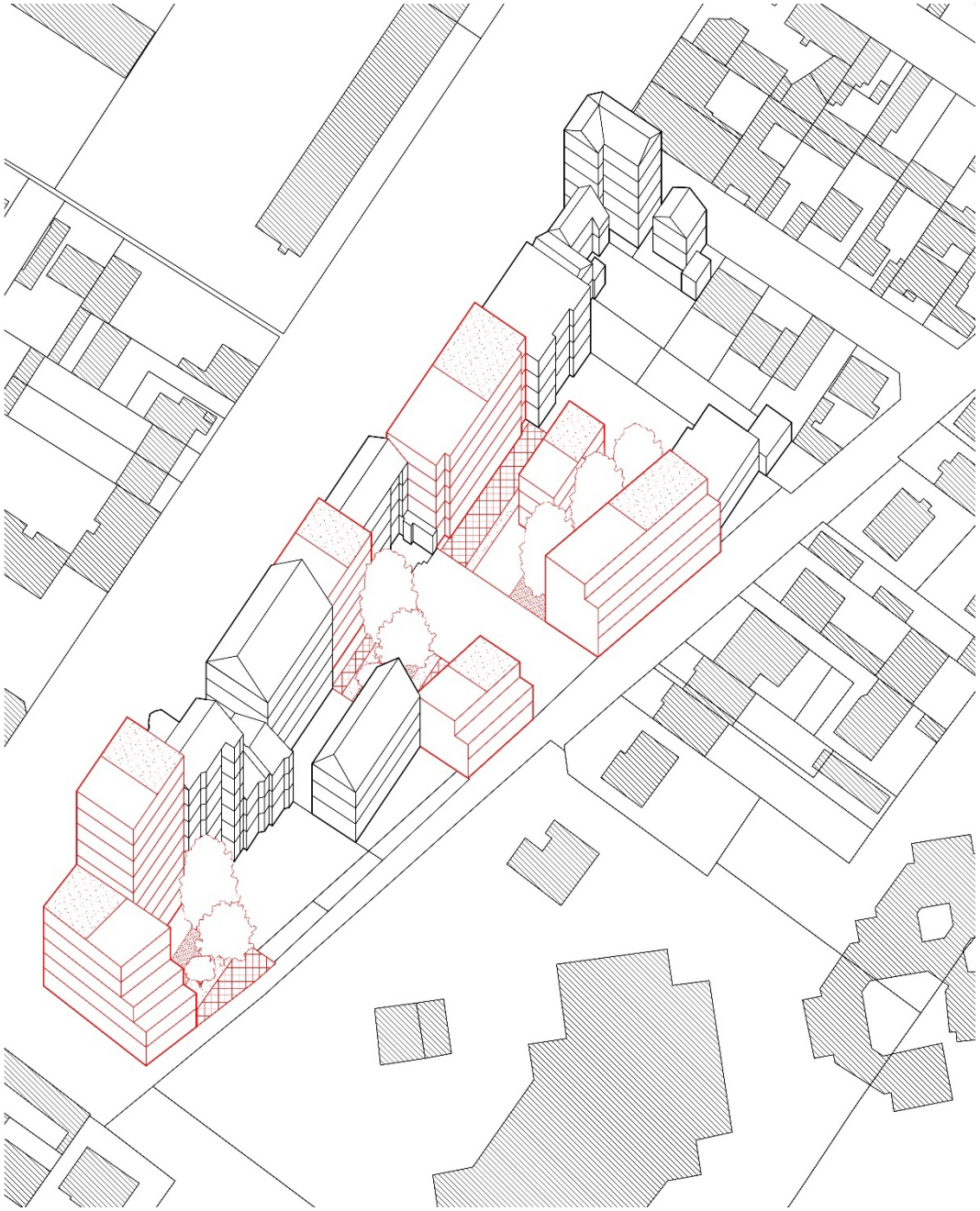
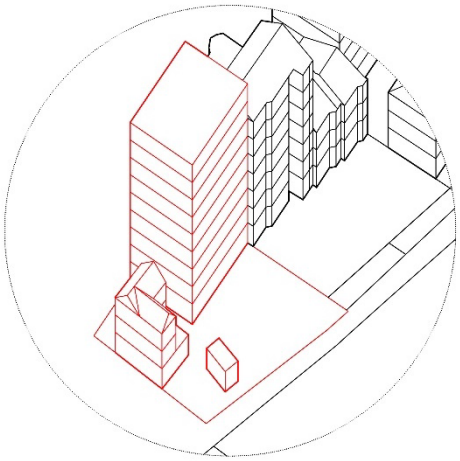
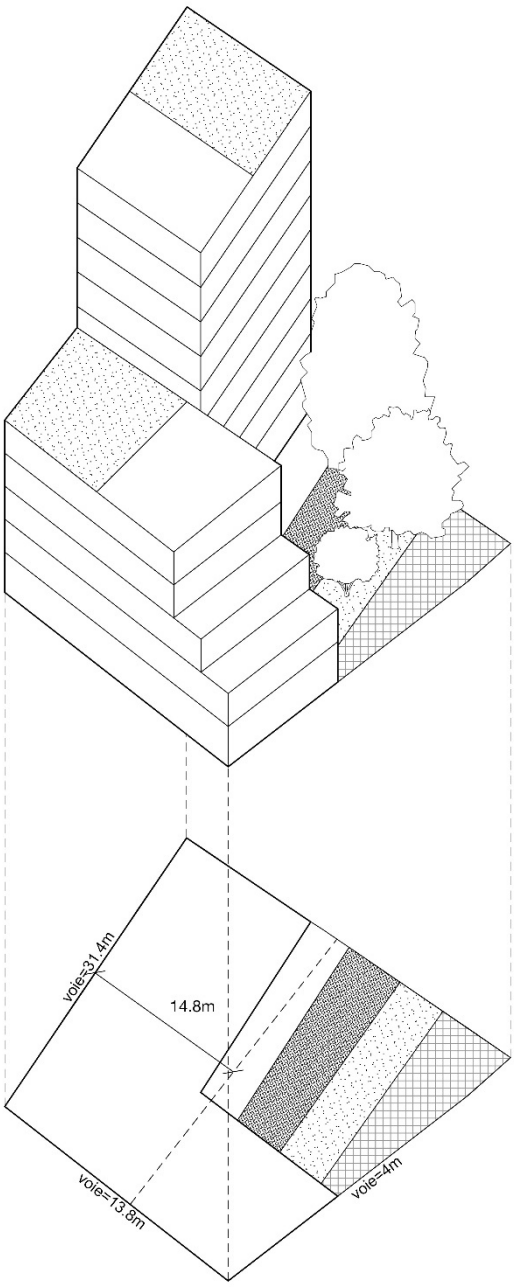


Figure 186. Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant





ETAT INITIAL

Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1551 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+2
Hauteur construction C : RDC
Nombre de logement : 21

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 856.6 m²
Constructions : 2
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2192 m²
Hauteur construction A : R+8
Hauteur construction B : R+4
Nombre de logement : 27

Figure 187. Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse

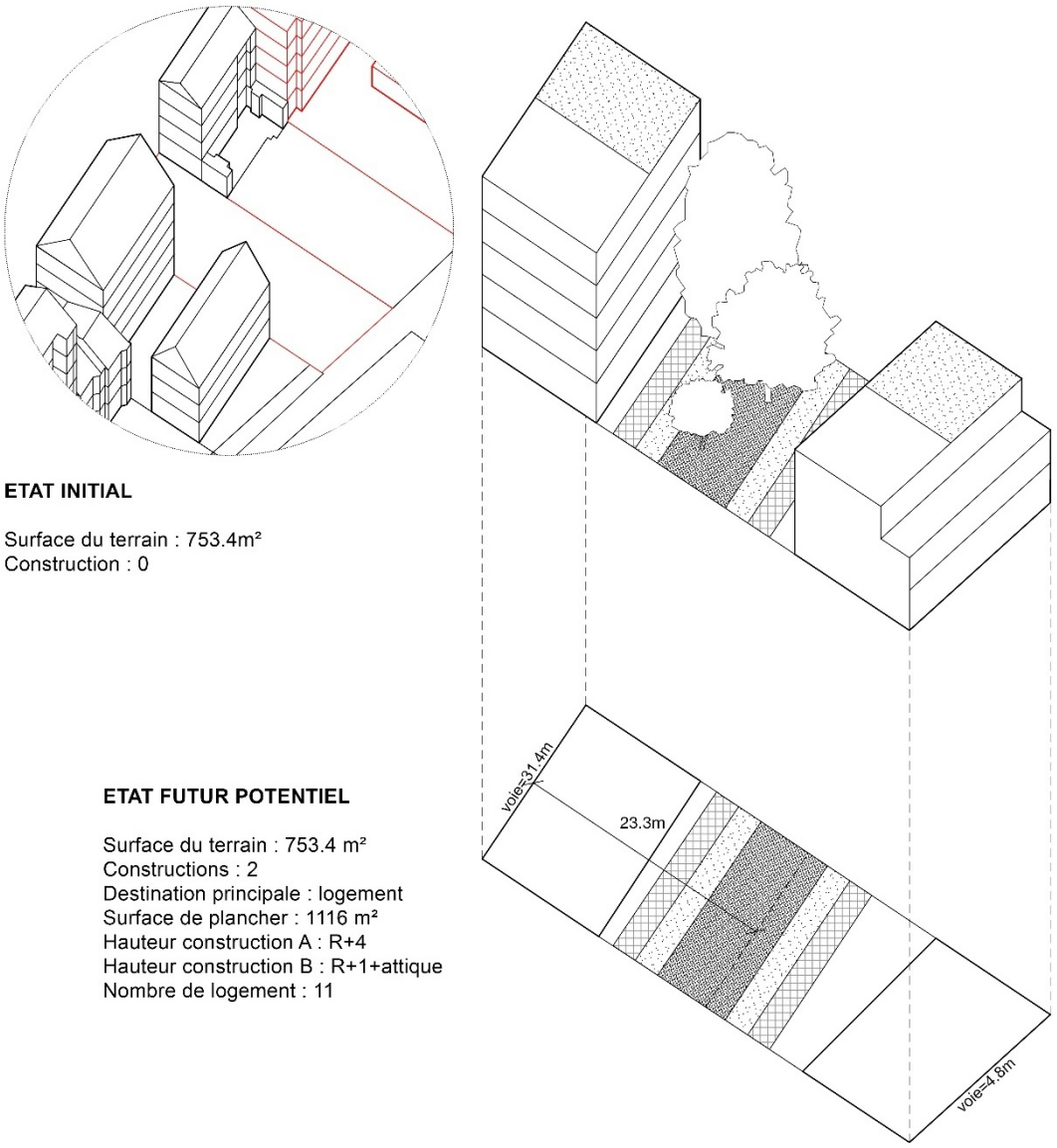
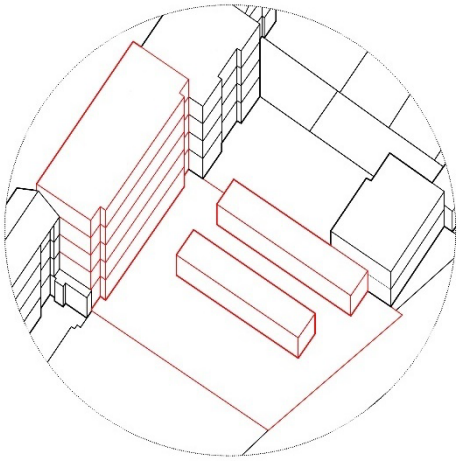
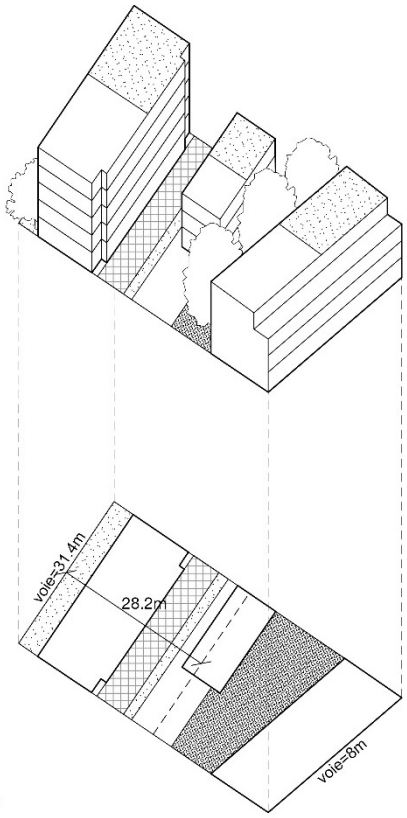


Figure 188. Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 1677m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 1291
Hauteur : R+4
Nombre de logement : 18



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1677 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 2223 m²
Hauteur construction A: R+4
Hauteur construction B : R+2+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 27

Figure 189. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial

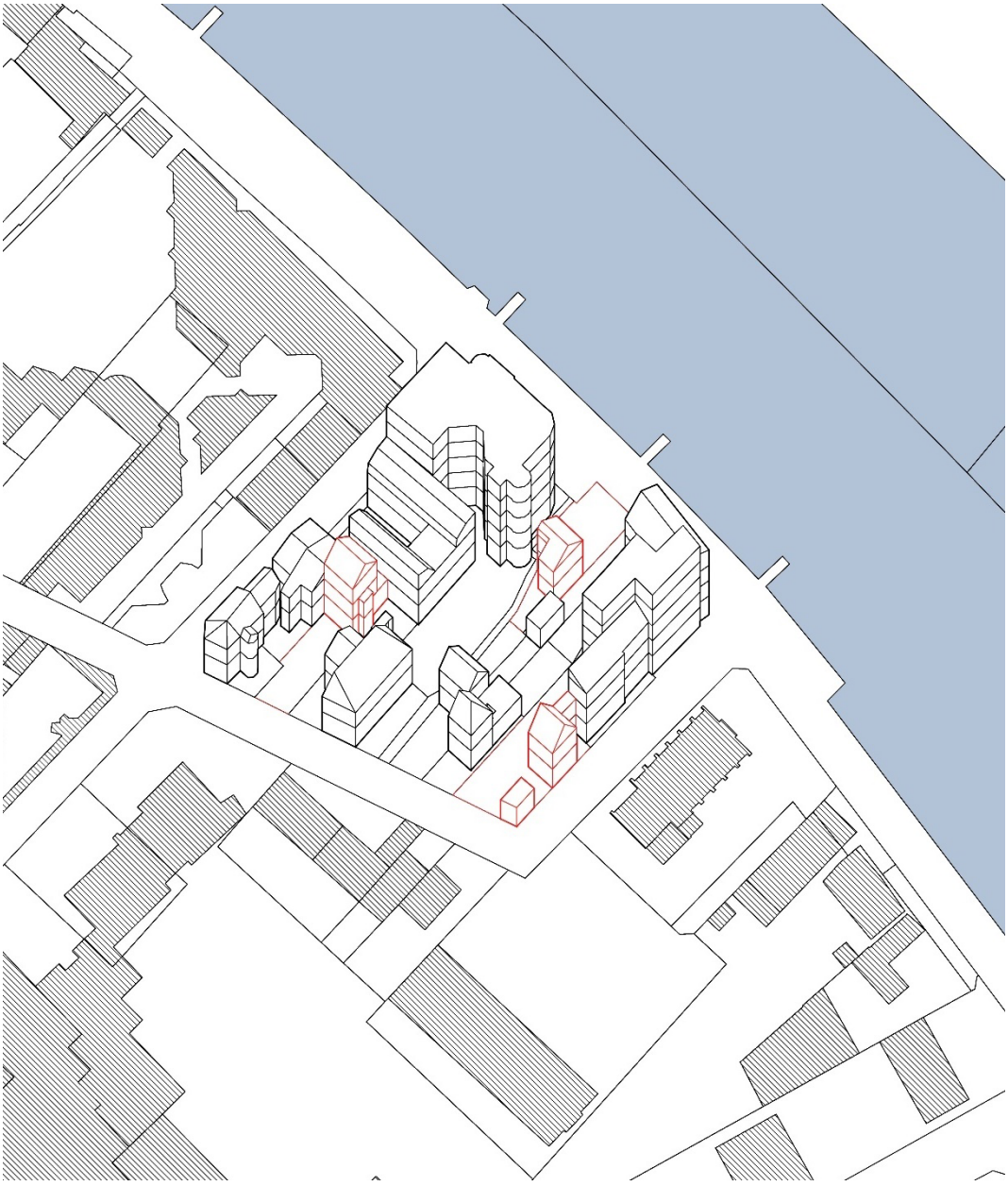


Figure 190. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel

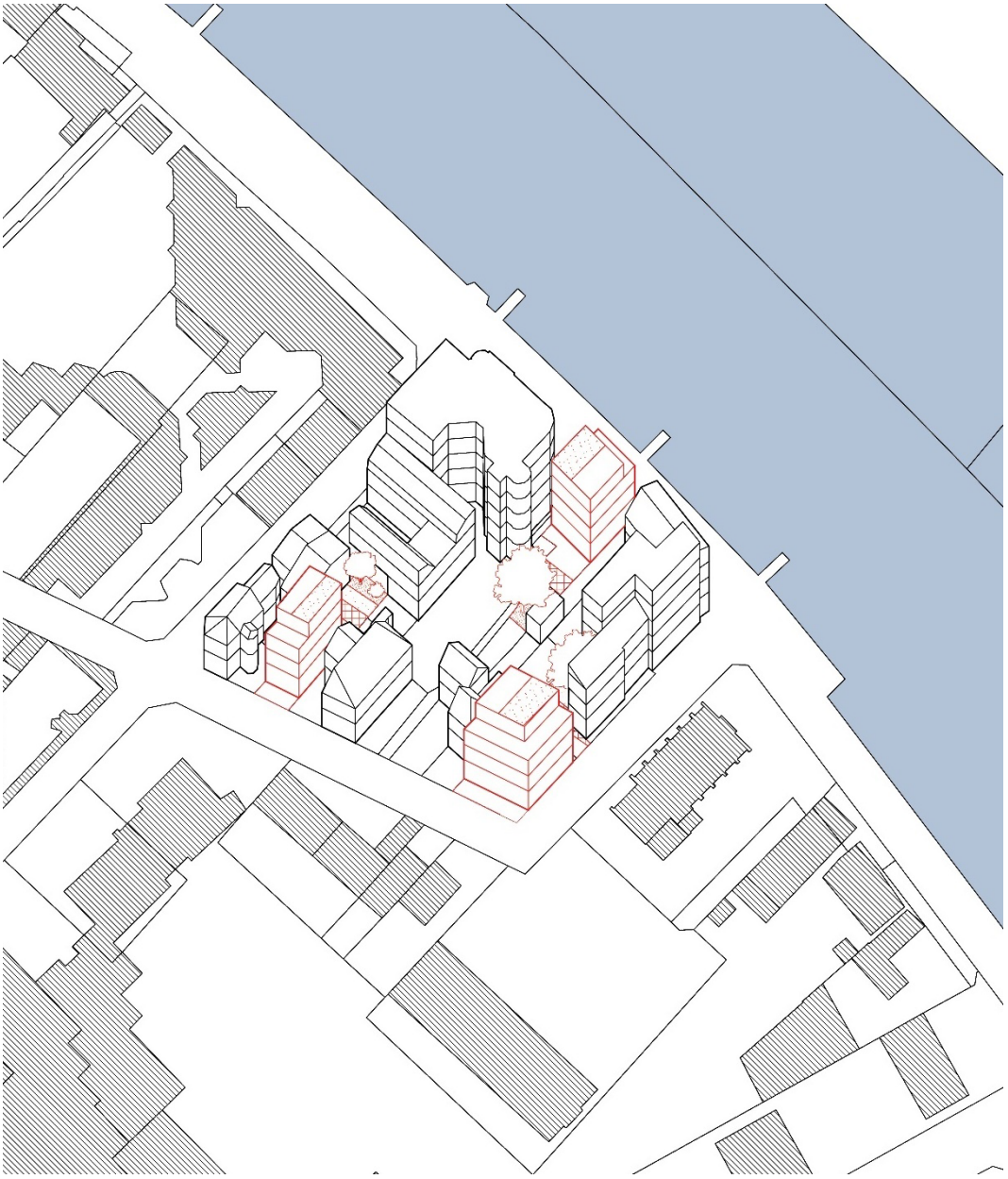
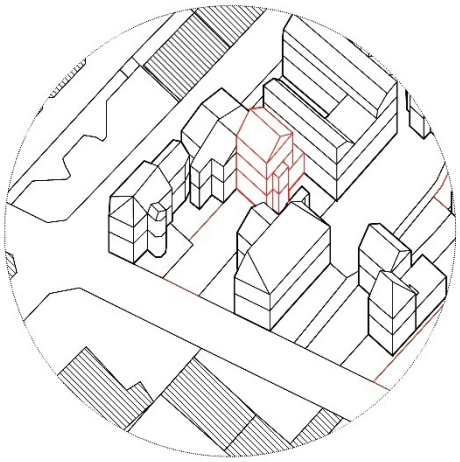
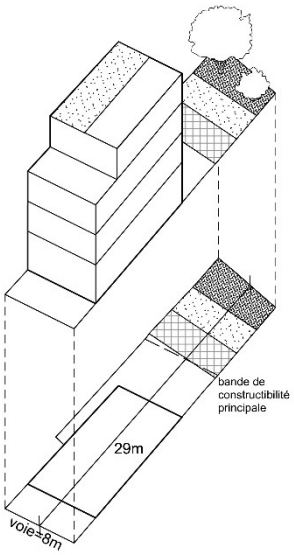


Figure 191. Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

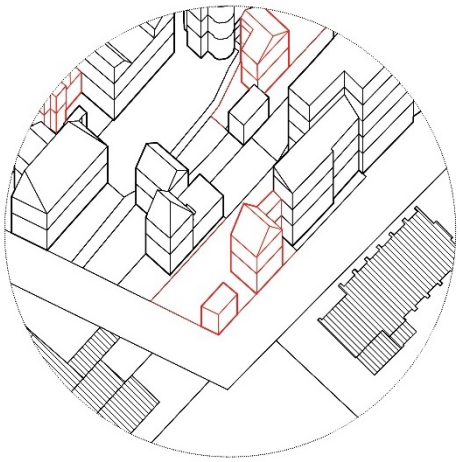
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 113 m²
Hauteur : R+2 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

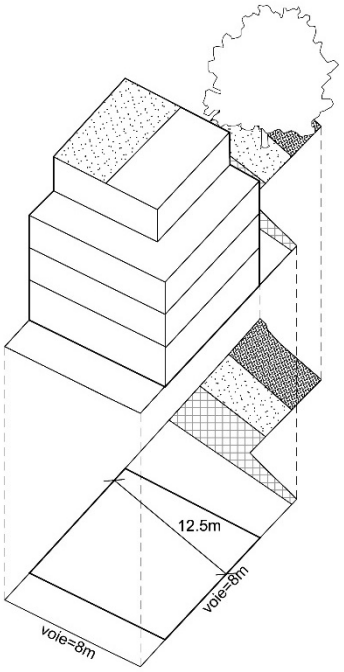
Surface du terrain : 203 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 310 m²
Hauteur : R+2 +attique
Nombre de logement : 4

Figure 192. Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

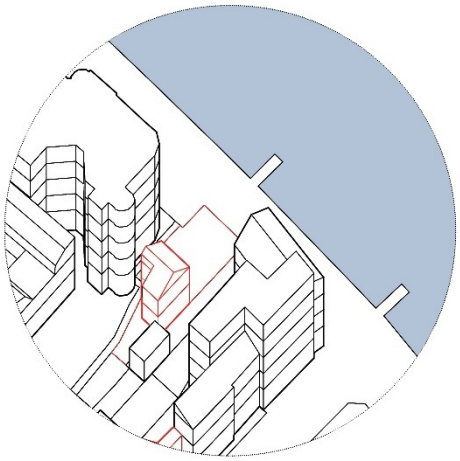
Surface du terrain : 342 m²
Constructions : 2
Destination principale: logement
Surface de plancher : 70 m²
Hauteur construction A : R+1 + combles
Hauteur construction B : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

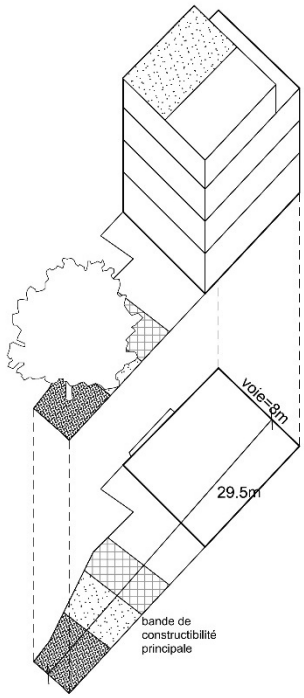
Surface du terrain : 342 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 386 m²
Hauteur : R+2+ attique
Nombre de logement : 5

Figure 193. Terrain 7-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 231 m²
Constructions : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 50 m²
Hauteur : R+1 + combles
Nombre de logement : 2



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 231 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 202 m²
Hauteur : R+2 + attique
Nombre de logement : 3

5.3.2.6 La zone UC – habitat collectif

La zone UC, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles de logements collectifs, majoritairement à caractère social et souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Ils comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif est de rendre possible la densification de ces tissus afin de rendre possible la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain (NPNRU notamment), tout en maintenant ou améliorant la qualité des espaces libres. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Imposent des hauteurs maximales intermédiaires, correspondant au gabarit moyen observé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- Maintiennent les espaces paysagers et plantés de qualité en imposant des taux de pleine terre, des unités de plantations, souvent complétées par des espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels (EPVPr) figurant au plan de zonage.

Figure 194. Ilot-test n°8 à Stains – état initial

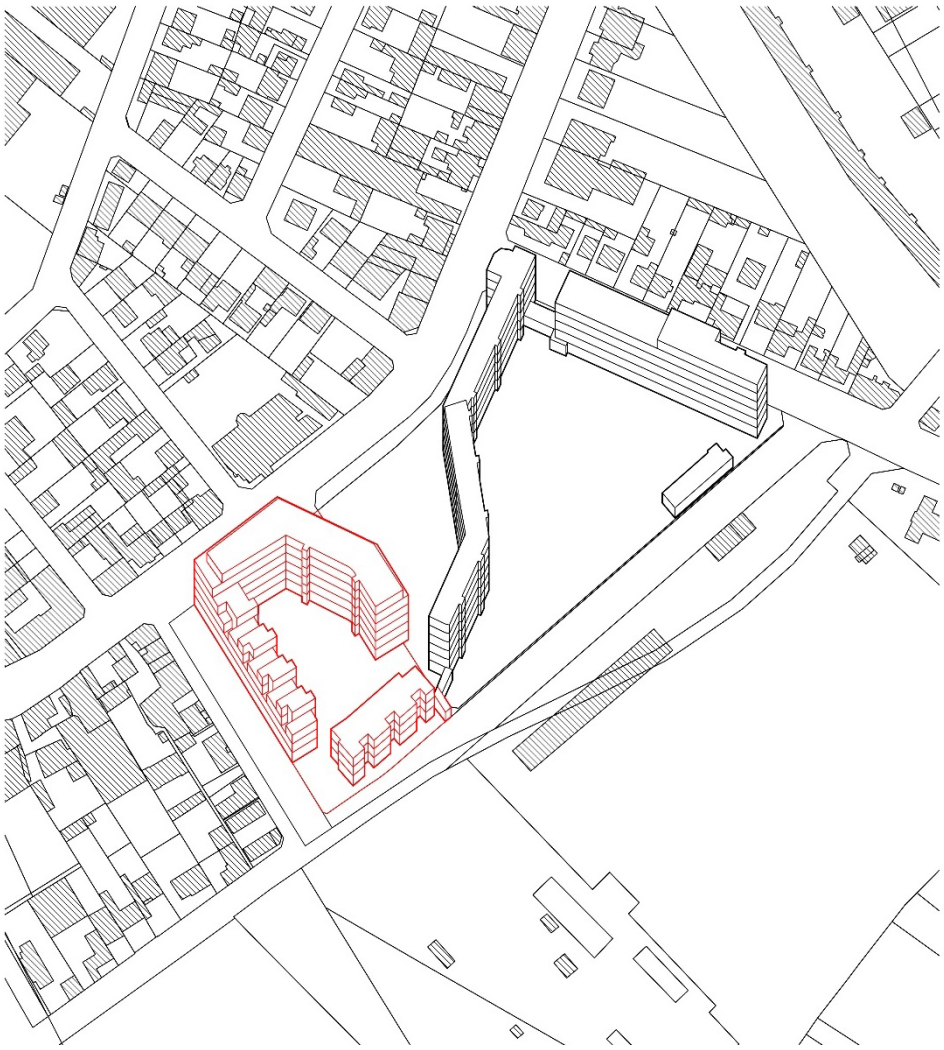


Figure 195. Ilot-test n°8 à Stains – état futur potentiel

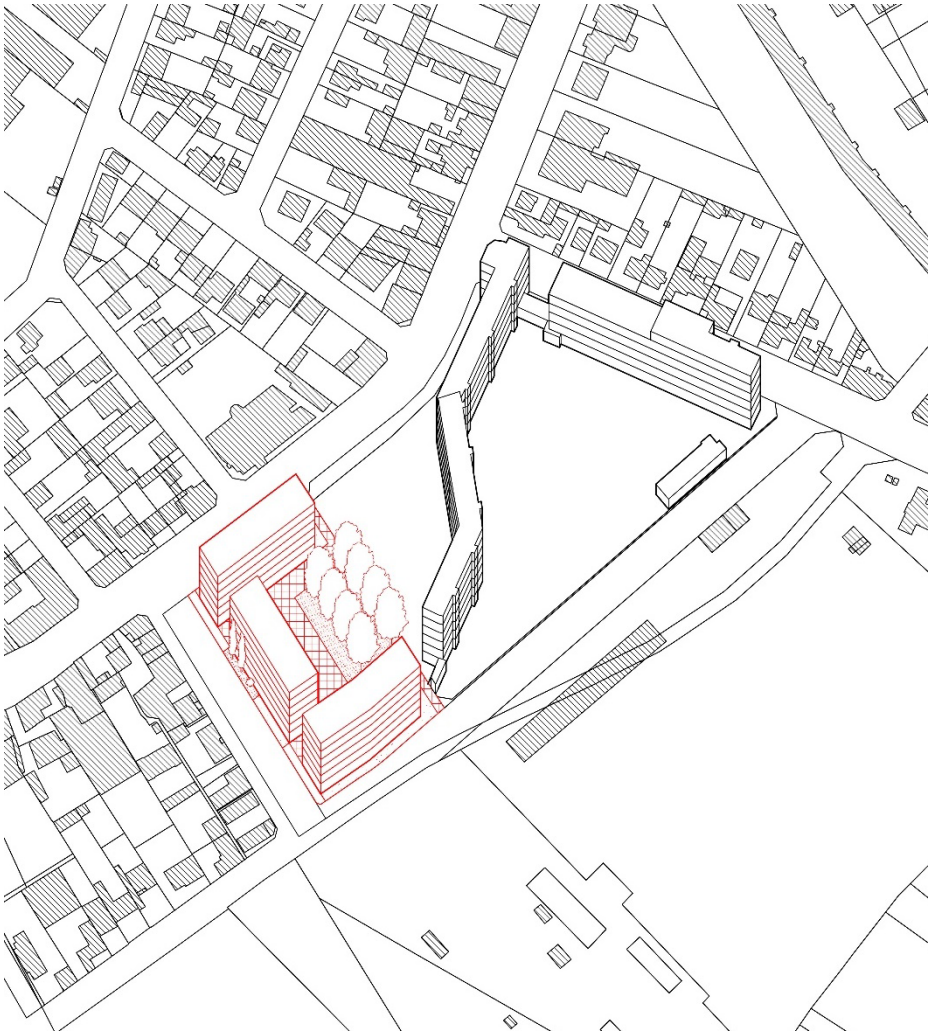
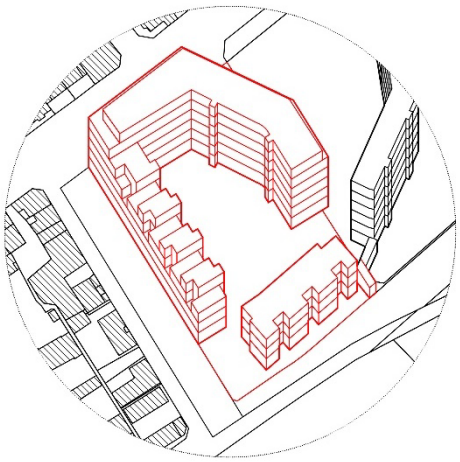
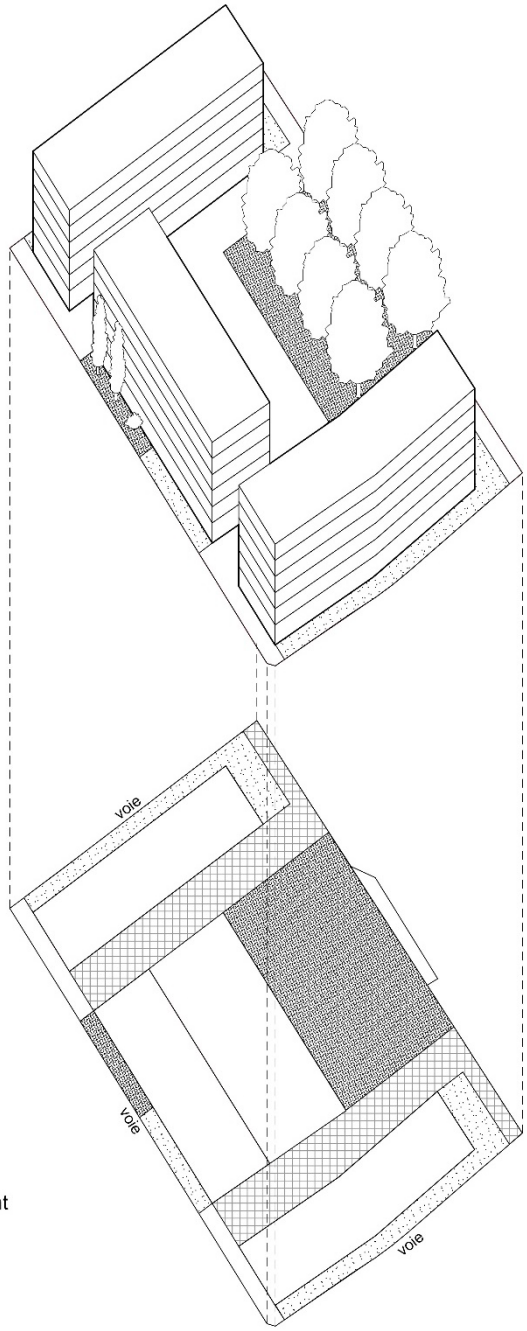


Figure 196. Terrain 8-1 : hypothèse démolition-reconstruction





ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale: logement
Surface de plancher : 2132 m²
Hauteur construction A et B : R+4+ attique
Hauteur construction C : R+2
Nombre de logement : 41

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4746 m²
Constructions : 3
Destination principale : logement
Surface de plancher : 4167m²
Hauteur : R+5
Nombre de logement : 89

Figure 197. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état initial

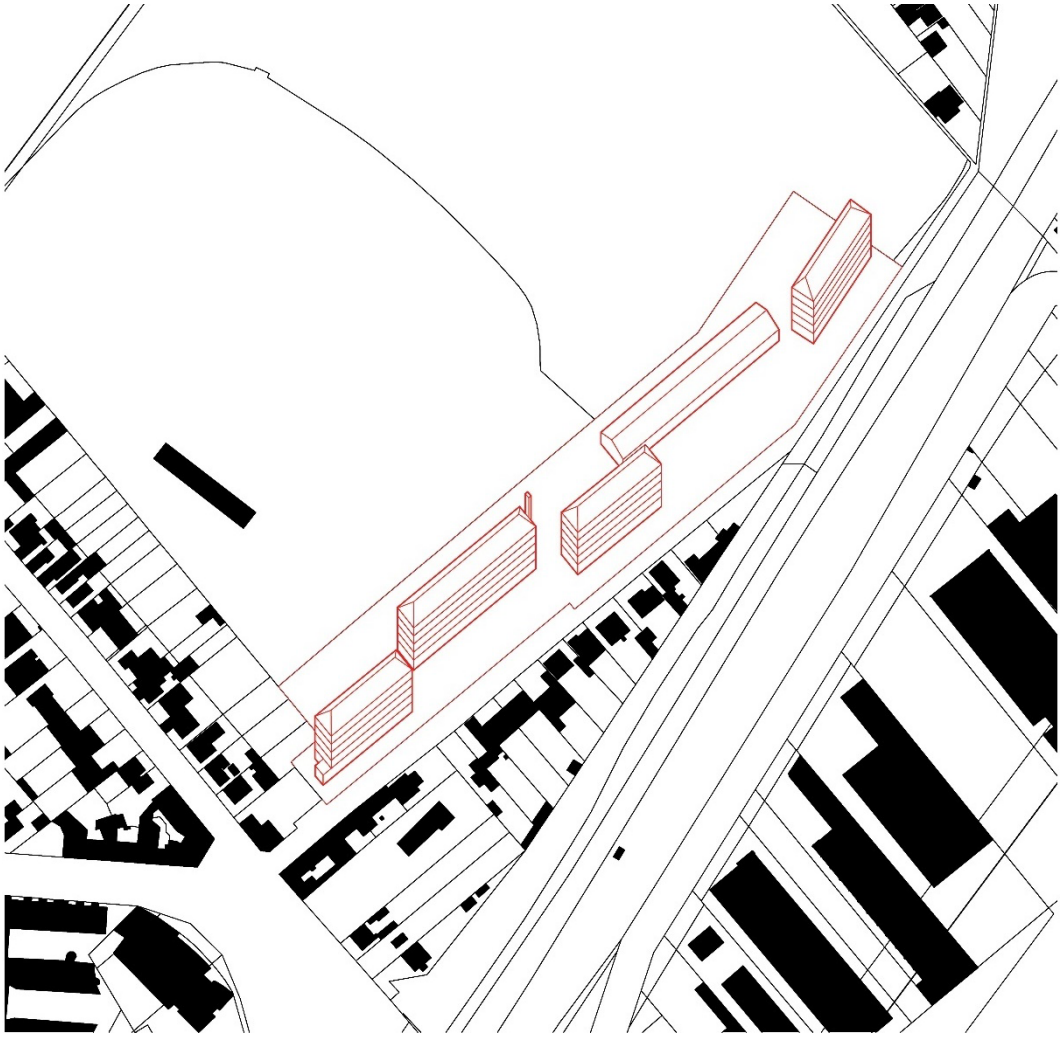


Figure 198. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état futur projeté

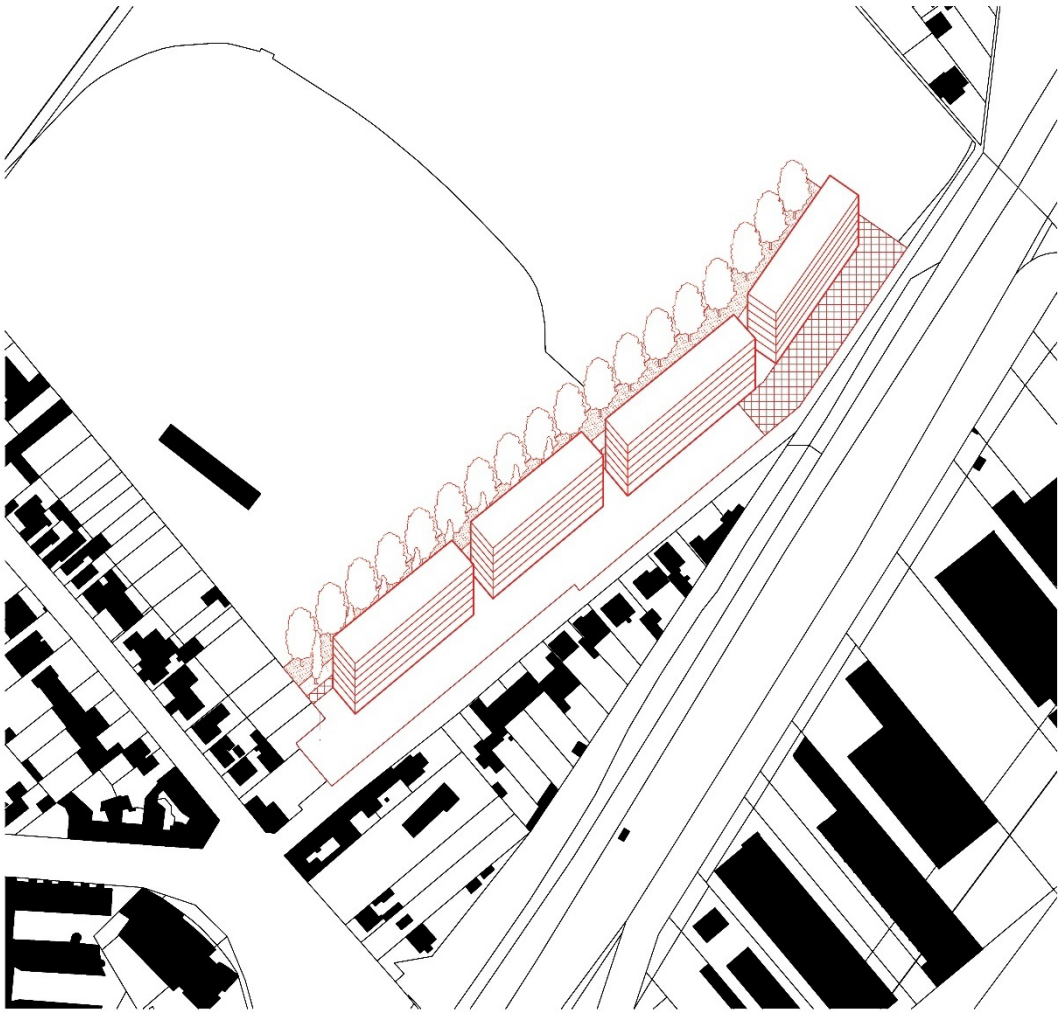
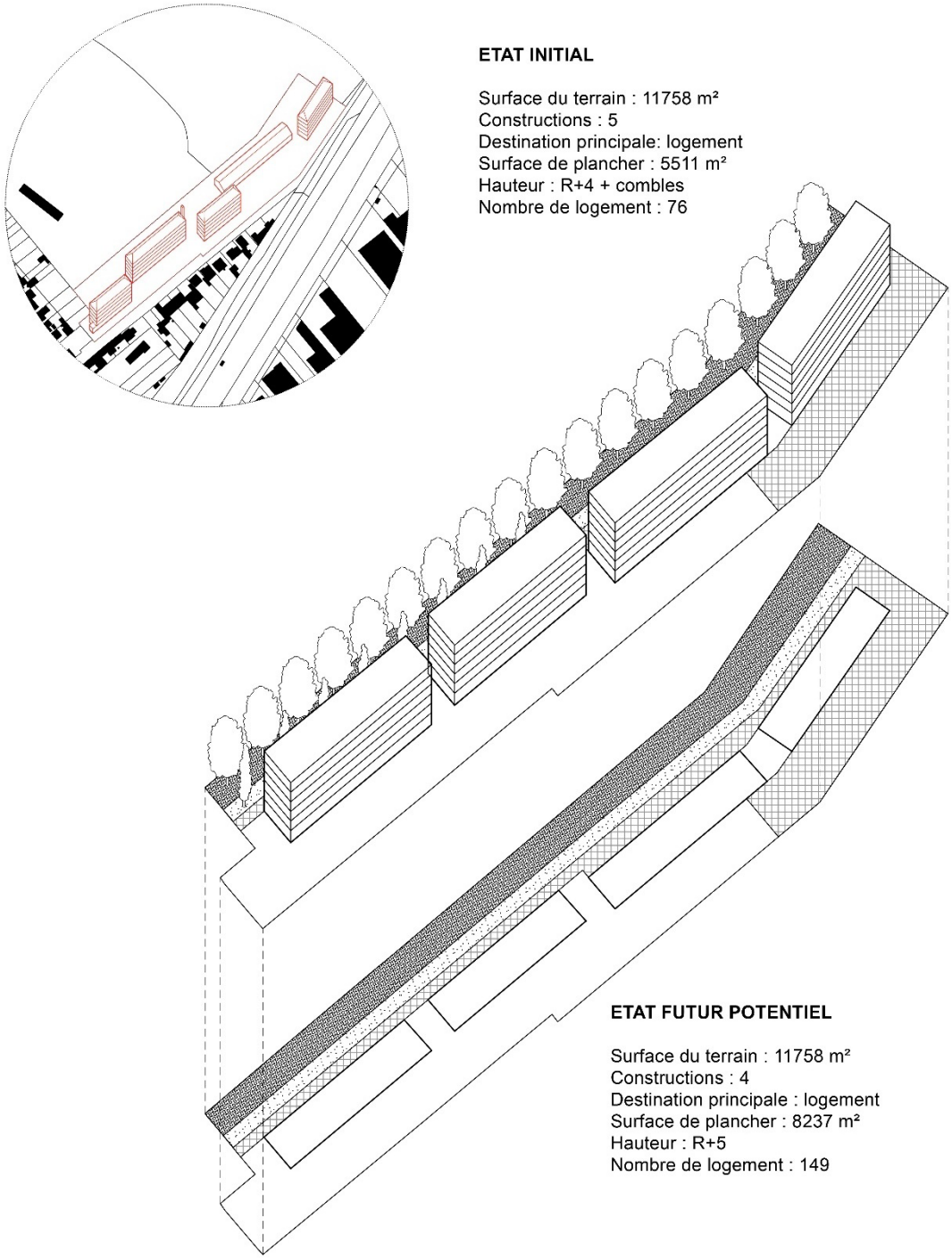


Figure 199. Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction



5.3.2.7 La 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. L'objectif est de limiter la densification du tissu afin de préserver ses qualités et de lutter contre les phénomènes de déqualification observés. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Maintiennent le caractère du tissu pavillonnaire et la volumétrie générale des constructions existantes
- Limitent les possibilités de densification liées à des divisions parcellaires et, et limiter l'accroissement du nombre de logements sur un même terrain
- Préservent les jardins et cœurs d'îlots végétalisés continus
- Encadrent les extensions et la reconstruction des constructions existantes, dans le respect du caractère et des objectifs de la zone.

Figure 200. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial

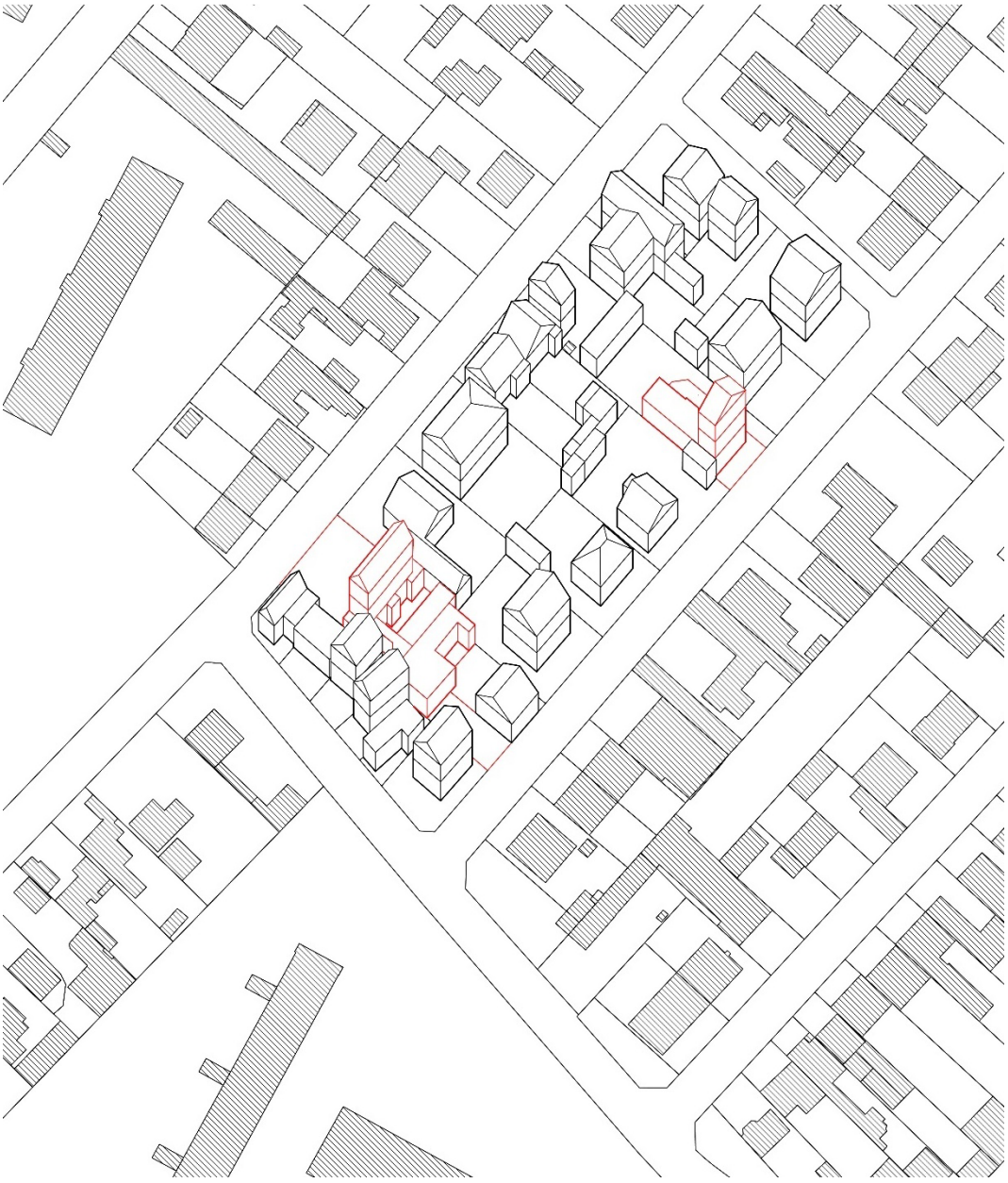
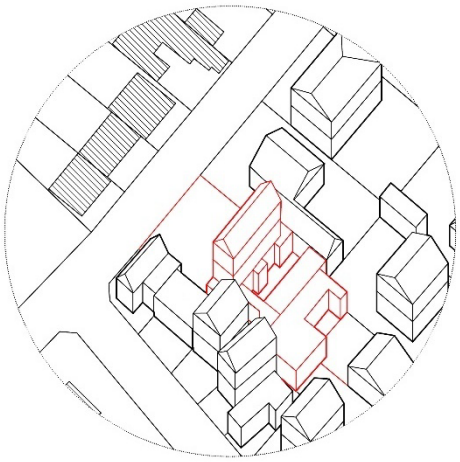


Figure 201. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel

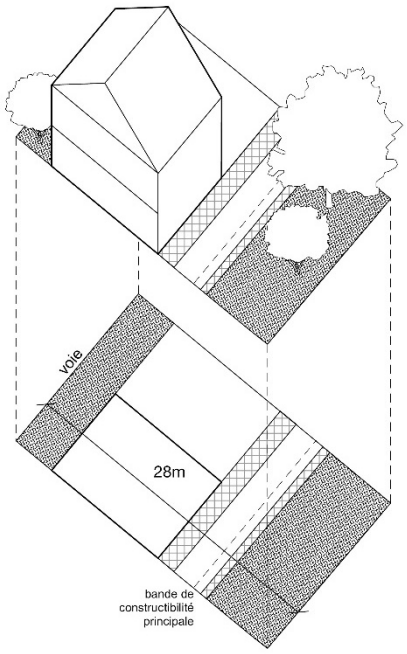


Figure 202. Terrain 10-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

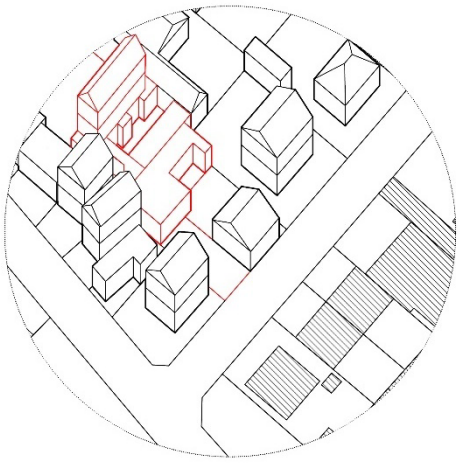
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 324 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

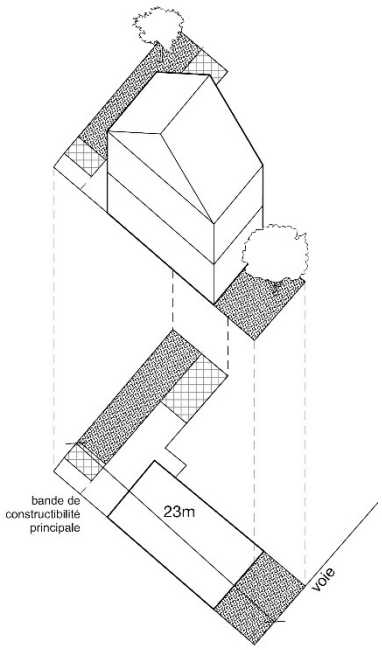
Surface du terrain : 471 m²
Construction : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 167 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 203. Terrain 10-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

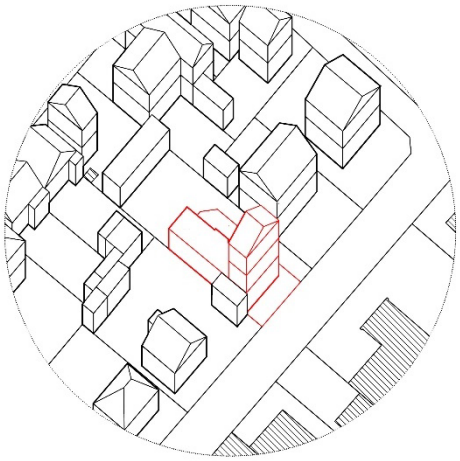
Surface du terrain : 214m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 81 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

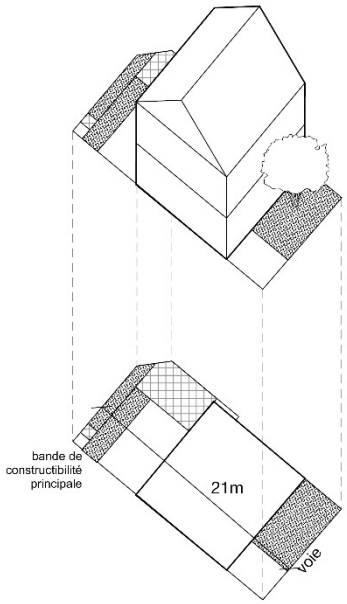
Surface du terrain : 214 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 204. Terrain 10-3 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 217,5 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 140 m²
Hauteur : R+2+combles
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 217,5 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 168 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 205. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état initial

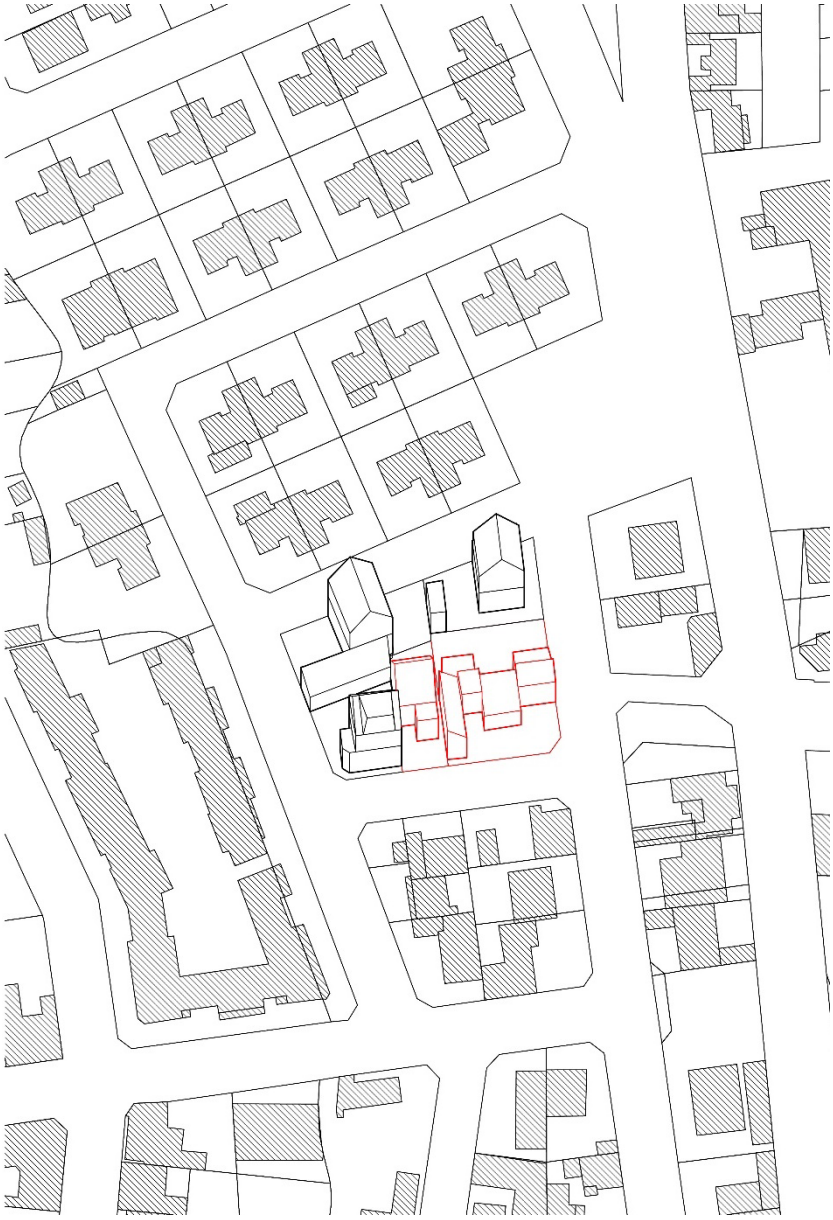


Figure 206. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état futur potentiel

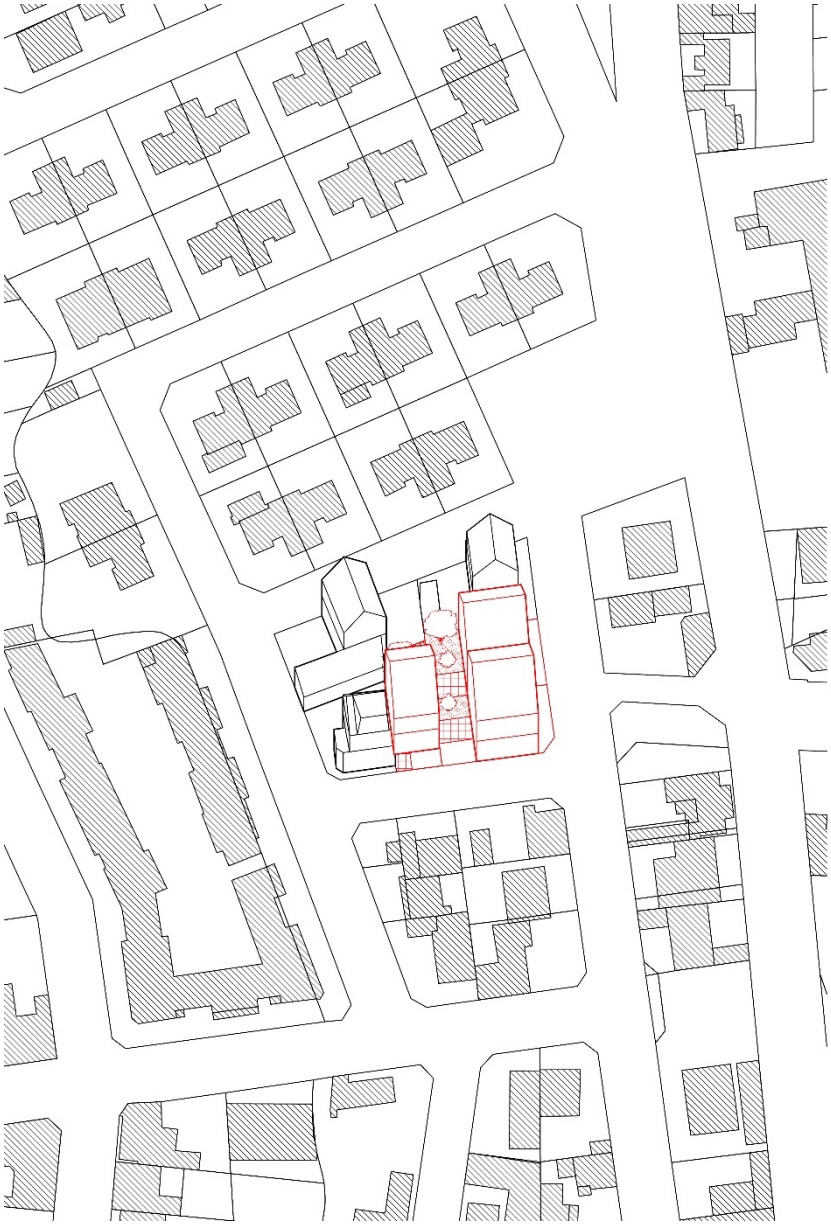
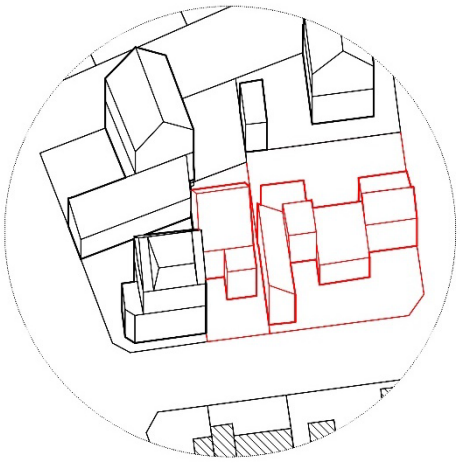
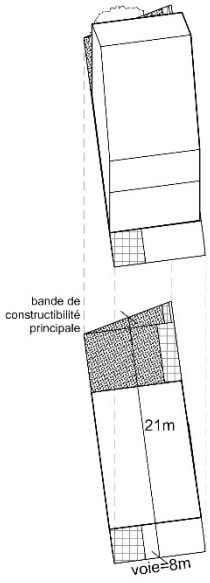


Figure 207. Terrain 11-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

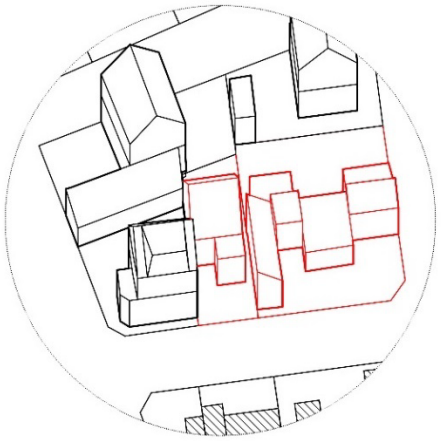
Surface du terrain : 176 m²
Construction : 1
Destination principale: logement
Surface de plancher : 84 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

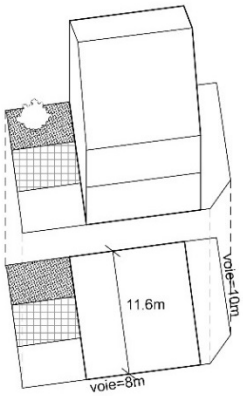
Surface du terrain : 176 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 130 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 208. Terrain 11-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

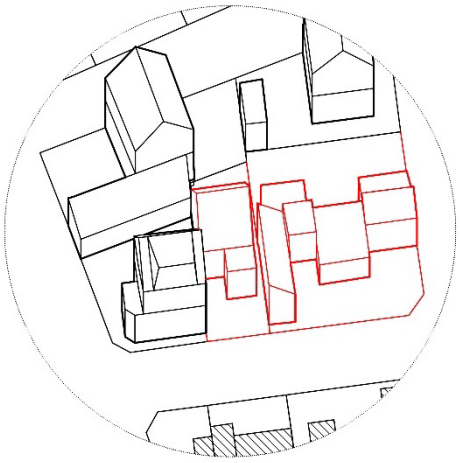
Surface du terrain : 229m²
Construction : 4
Destination principale: logement
Surface de plancher : 71 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 1



ETAT FUTUR POTENTIEL

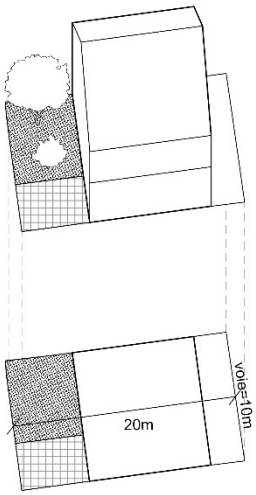
Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 172 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

Figure 209. Terrain 11-3 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 229 m²
Construction : 2
Destination principale: annexe
Surface de plancher : 42 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : non renseigné



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 229 m²
Constructions : 1
Destination principale : logement
Surface de plancher : 171 m²
Hauteur : R+1+combles
Nombre de logement : 1

5.3.2.8 La zone UE – économique mixte

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux, ainsi que les grands ensembles commerciaux. L'objectif est d'affirmer la densification du tissu, afin d'accueillir des pôles tertiaires denses et animés autour des centralités stratégiques telles que les gares et les stations de métro du Grand Paris Express. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales élevées
- Autorisent des prospects plus serrés entre deux constructions
- Encouragent la constitution de fronts bâtis animés le long des espaces publics.

Figure 210. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial

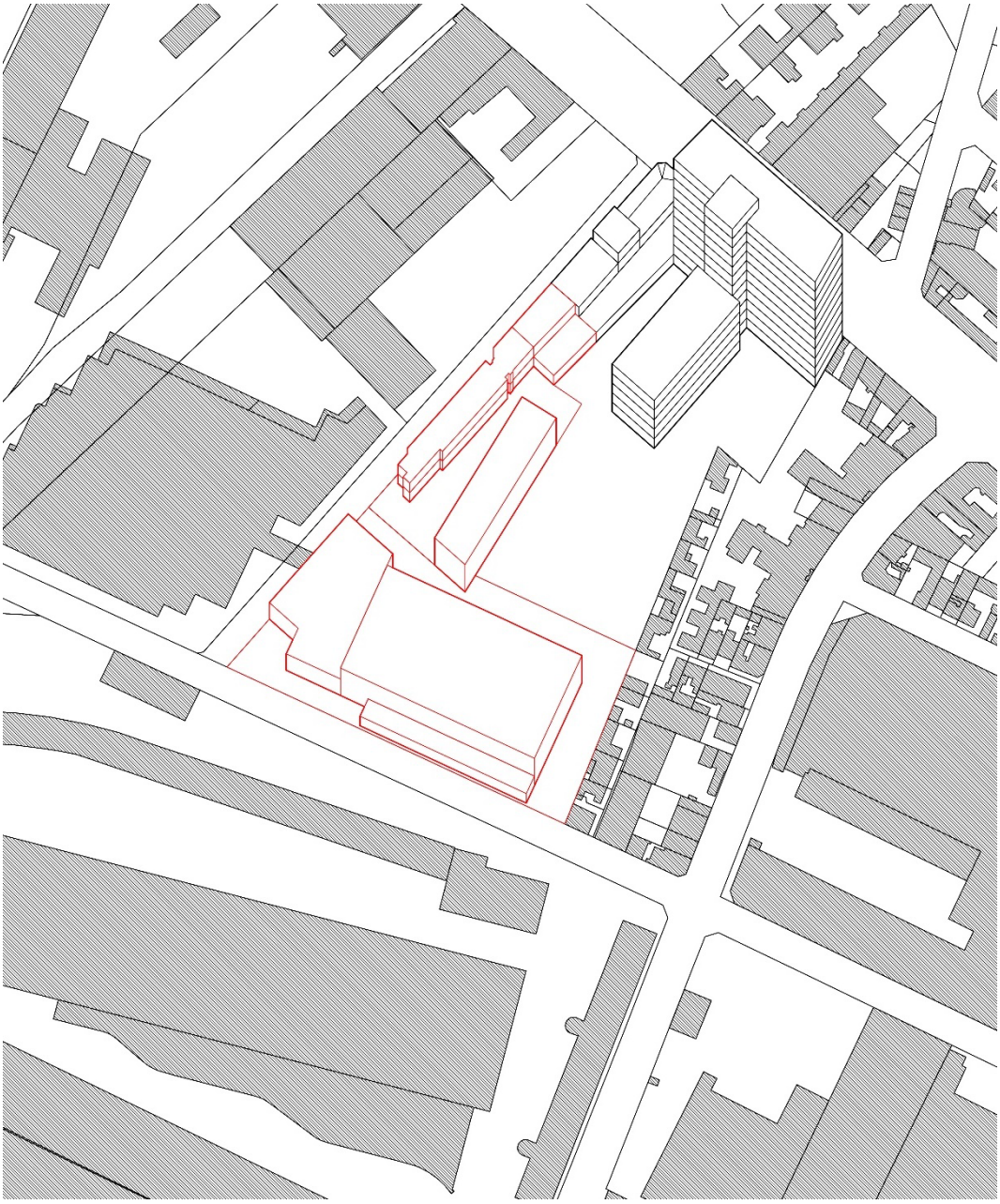


Figure 211. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel

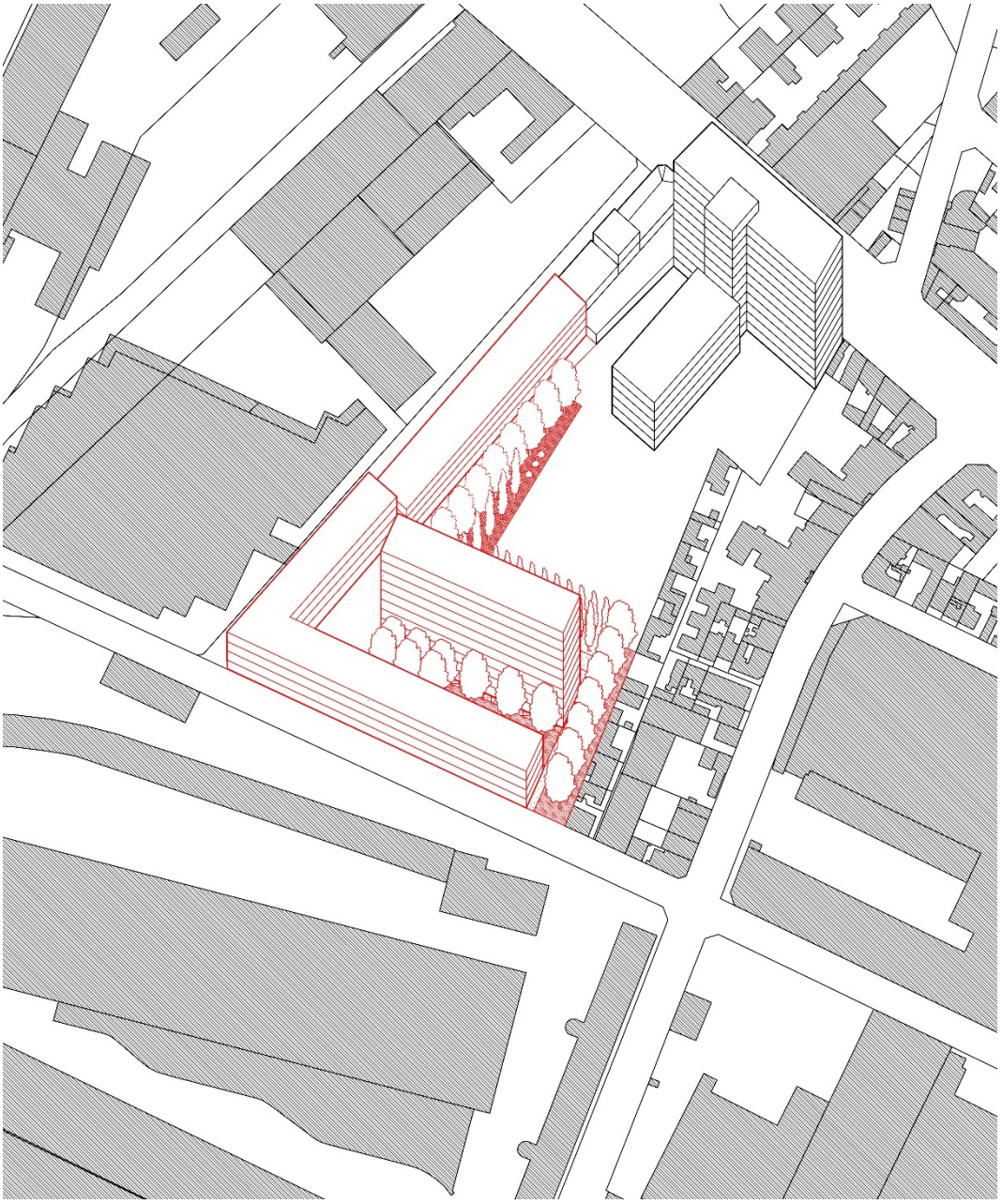
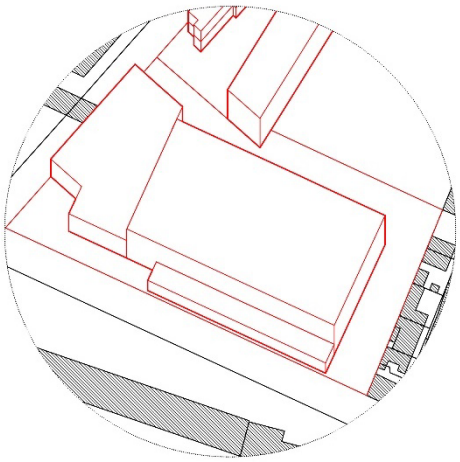
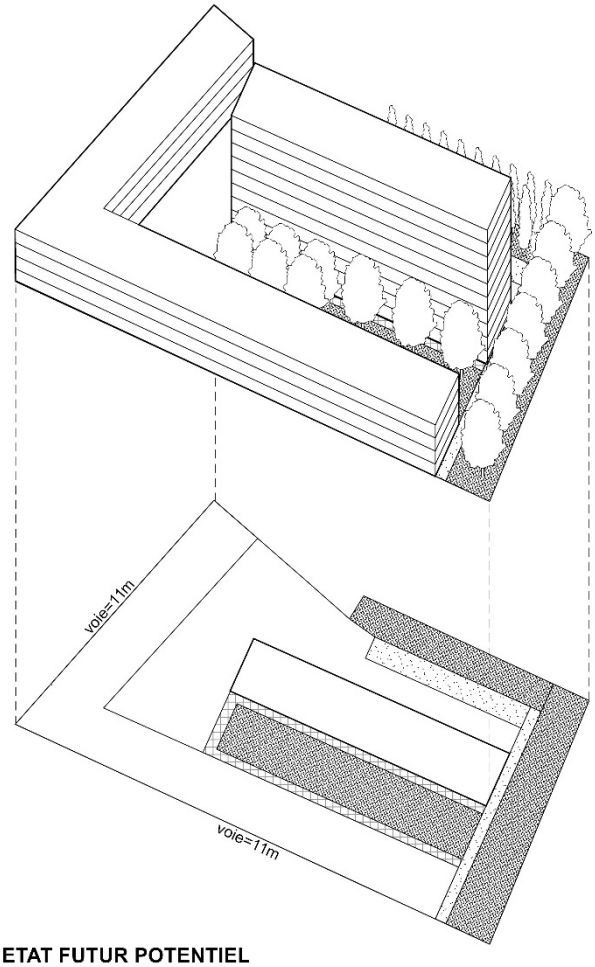


Figure 212. Terrain 12-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

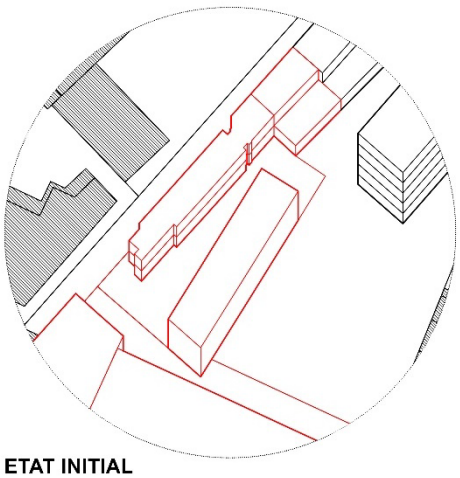
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 3758 m²
Hauteur : RDC
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

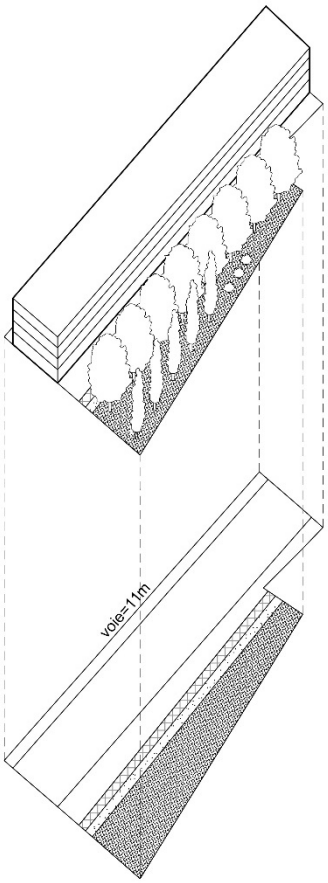
Surface du terrain : 8500 m²
Constructions : 2
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 17224 m²
Hauteur construction A: R+3
Hauteur construction B: R+9
Nombre de logement : 0

Figure 213. Terrain 12-2 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 2
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 2436 m²
Hauteur construction A : RDC
Hauteur construction B : R+1
Nombre de logement : 11



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3626 m²
Construction : 1
Destination principale : artisanat et commerce de détail et bureau
Surface de plancher : 4951 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 214. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état initial

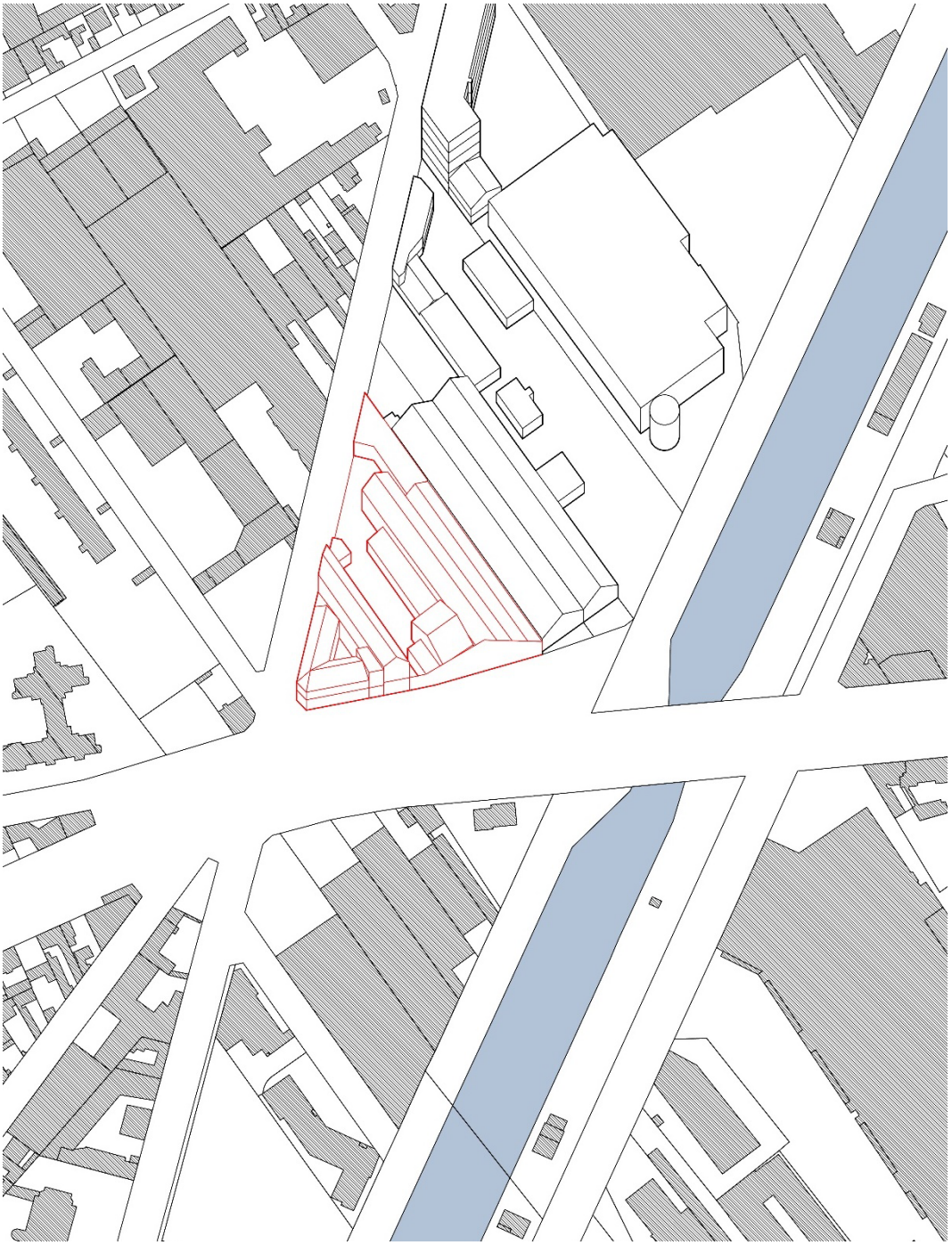


Figure 215. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état futur potentiel

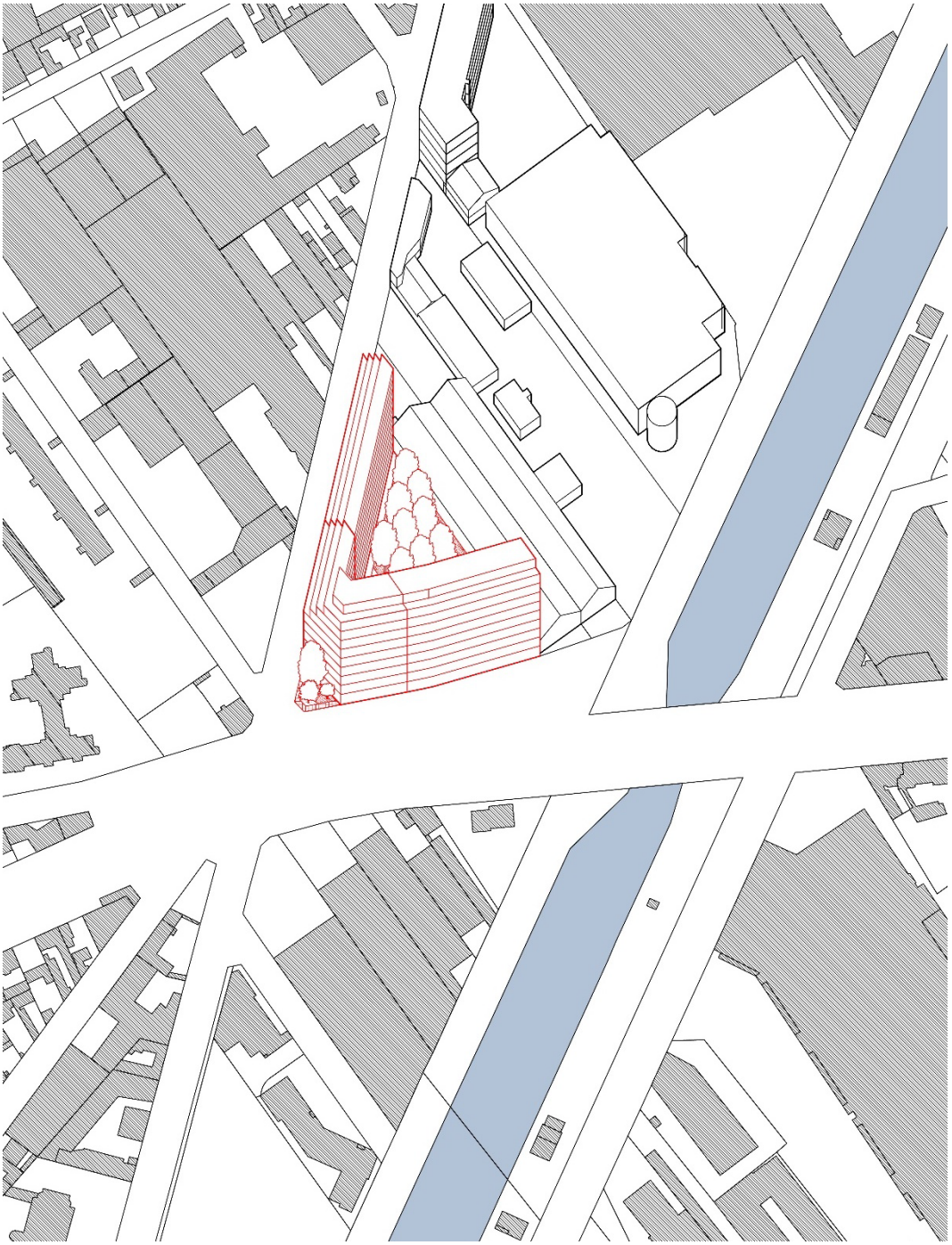
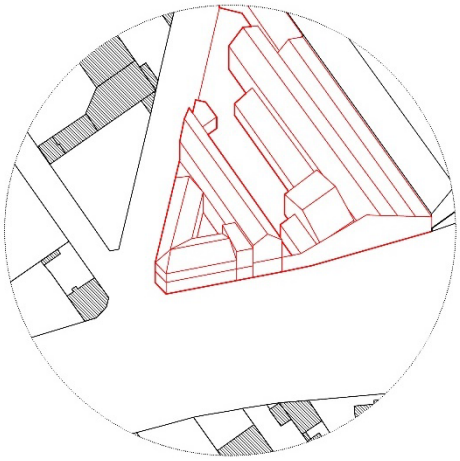
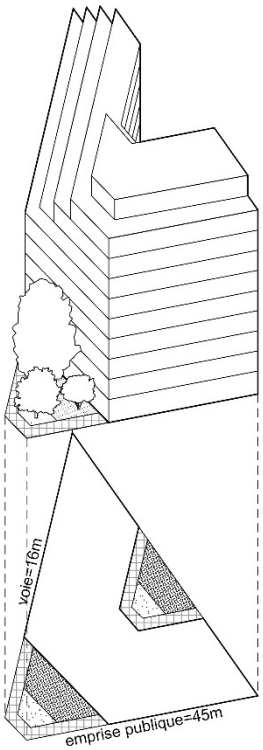


Figure 216. Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction



ETAT INITIAL

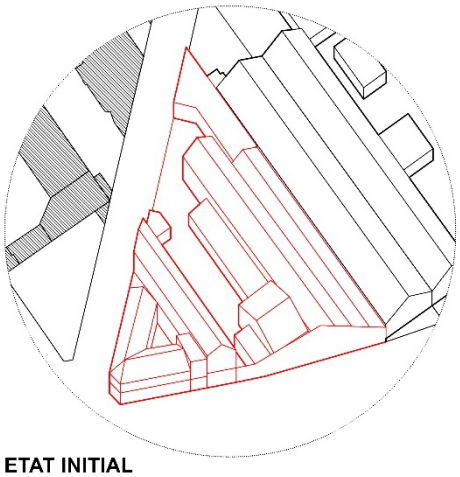
Surface du terrain : 1158 m²
Constructions : 2
Destination principale: industrie
Surface de plancher :1709 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 1158m²
Construction : 1
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 5970 m²
Hauteur: R+8 +attique
Nombre de logement : 0

Figure 217. Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction

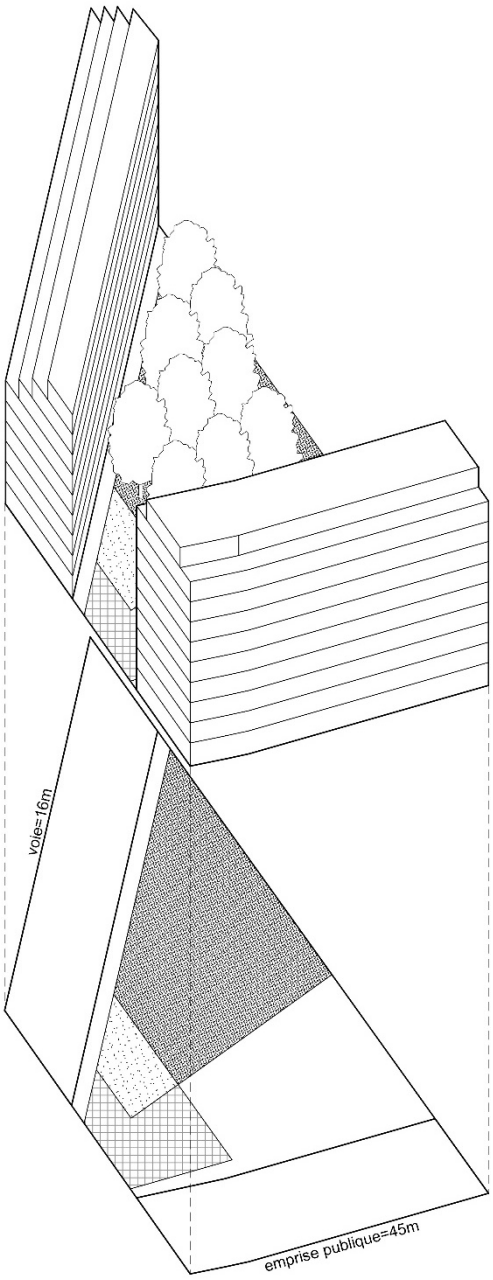


ETAT INITIAL

Surface du terrain : 4342 m²
Construction : 6
Destination principale: artisanat et commerce de détail et logement
Surface de plancher : 5034 m²
Hauteur construction A, B: R+2
Hauteur construction C, D, E: R+1
Hauteur construction F : RDC
Nombre de logement : 0

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 4342 m²
Constructions : 5
Destination principale : bureau
Surface de plancher : 12574m²
Hauteur construction A: R+7 +attique
Hauteur constructions B: R+8 + attique
Nombre de logement : 0



5.3.2.9 La zone UA – activités

La zone UA regroupe les grandes zones d'activité économique à dominante d'activité du secteur secondaire ou non tertiaire. Dans cette zone l'objectif est de permettre la densification du tissu et de le valoriser afin d'accueillir des activités nouvelles plus compactes tout en améliorant la qualité urbaine, environnementale, paysagère et architecturale de ces zones. Pour cela, les dispositions du règlement du PLUi :

- Autorisent des hauteurs maximales plus élevées que celles existant aujourd'hui,
- Imposent des taux de pleine terre plus élevés et des unités de plantations
- Favorisent la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des constructions et des aménagements.

Figure 218. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état initial

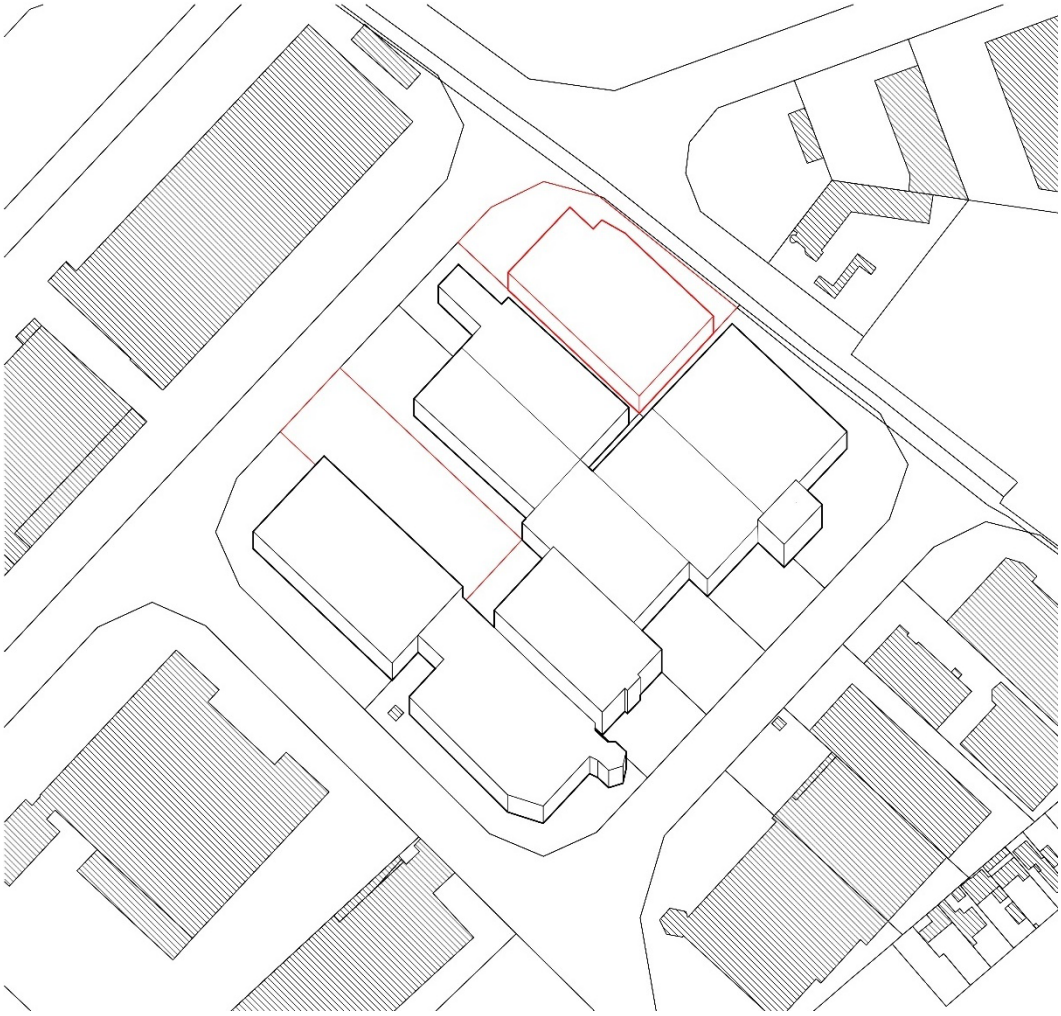


Figure 219. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état futur potentiel

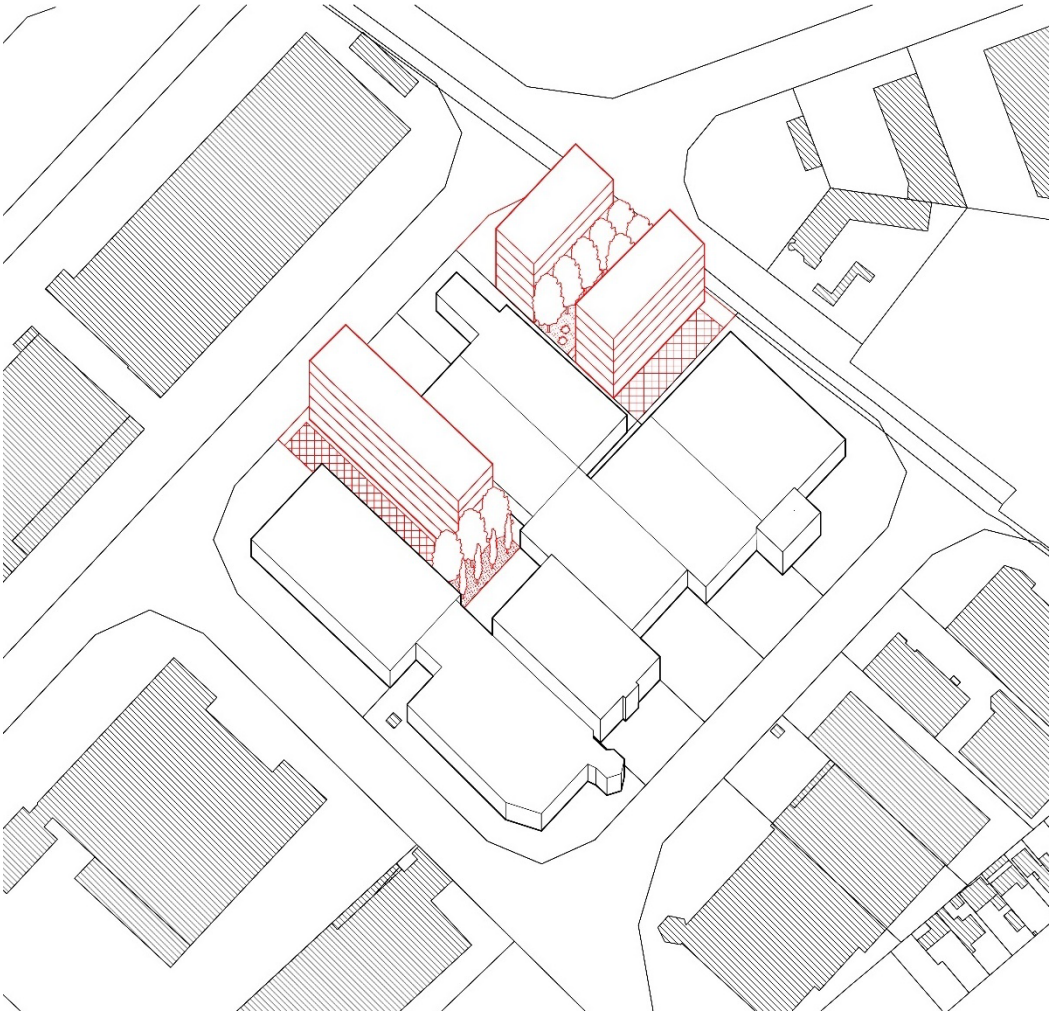
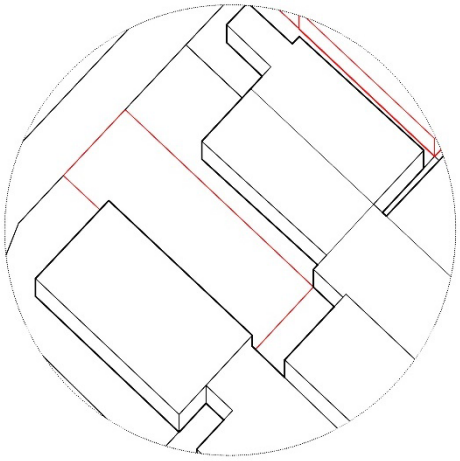
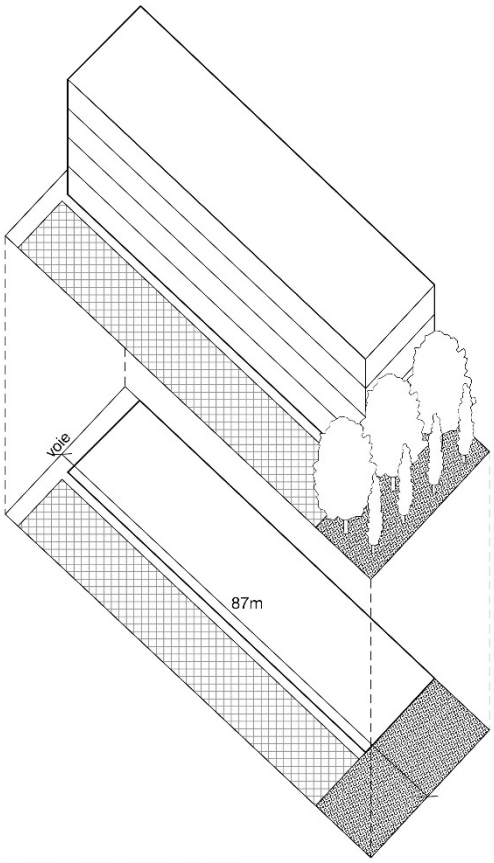


Figure 220. Terrain 14-1 : hypothèse construction sur terrain libre



ETAT INITIAL

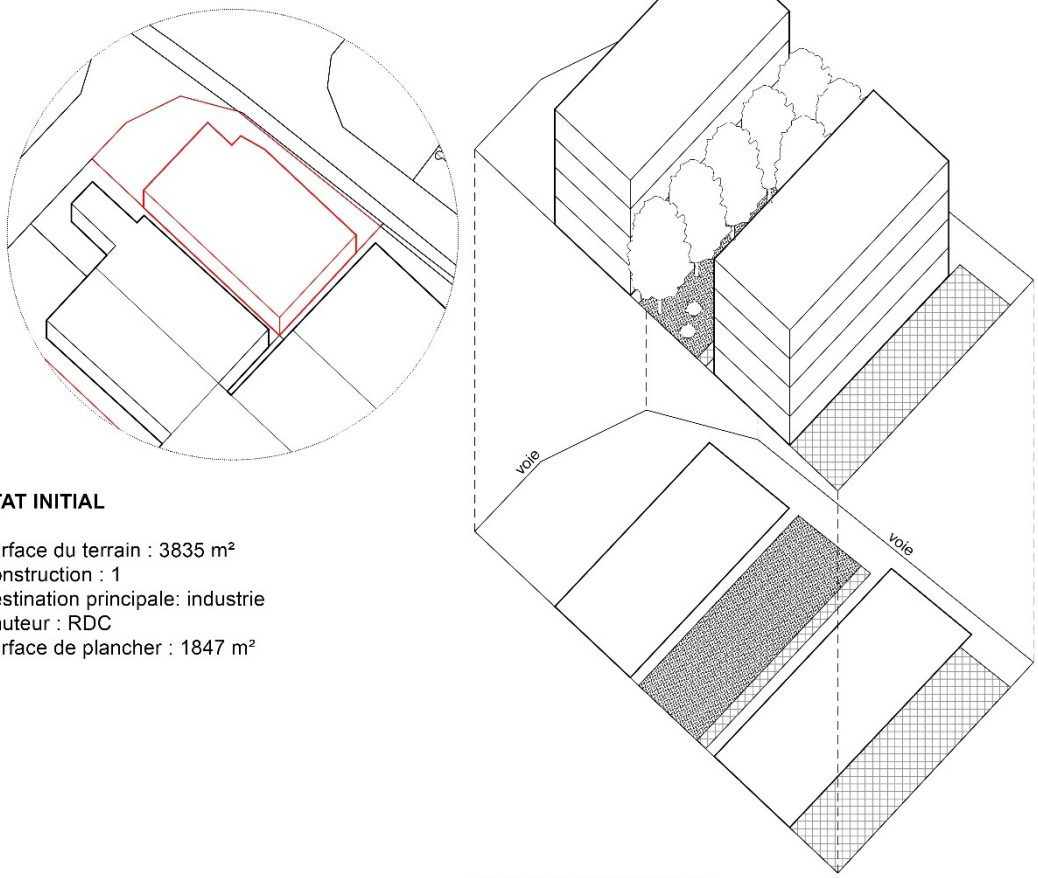
Surface du terrain : 2638 m²
Construction : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 2638 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4031 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 221. Terrain 14-2 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 3835 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Hauteur : RDC
Surface de plancher : 1847 m²

ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 3835 m²
Constructions : 2
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4910 m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

Figure 222. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial

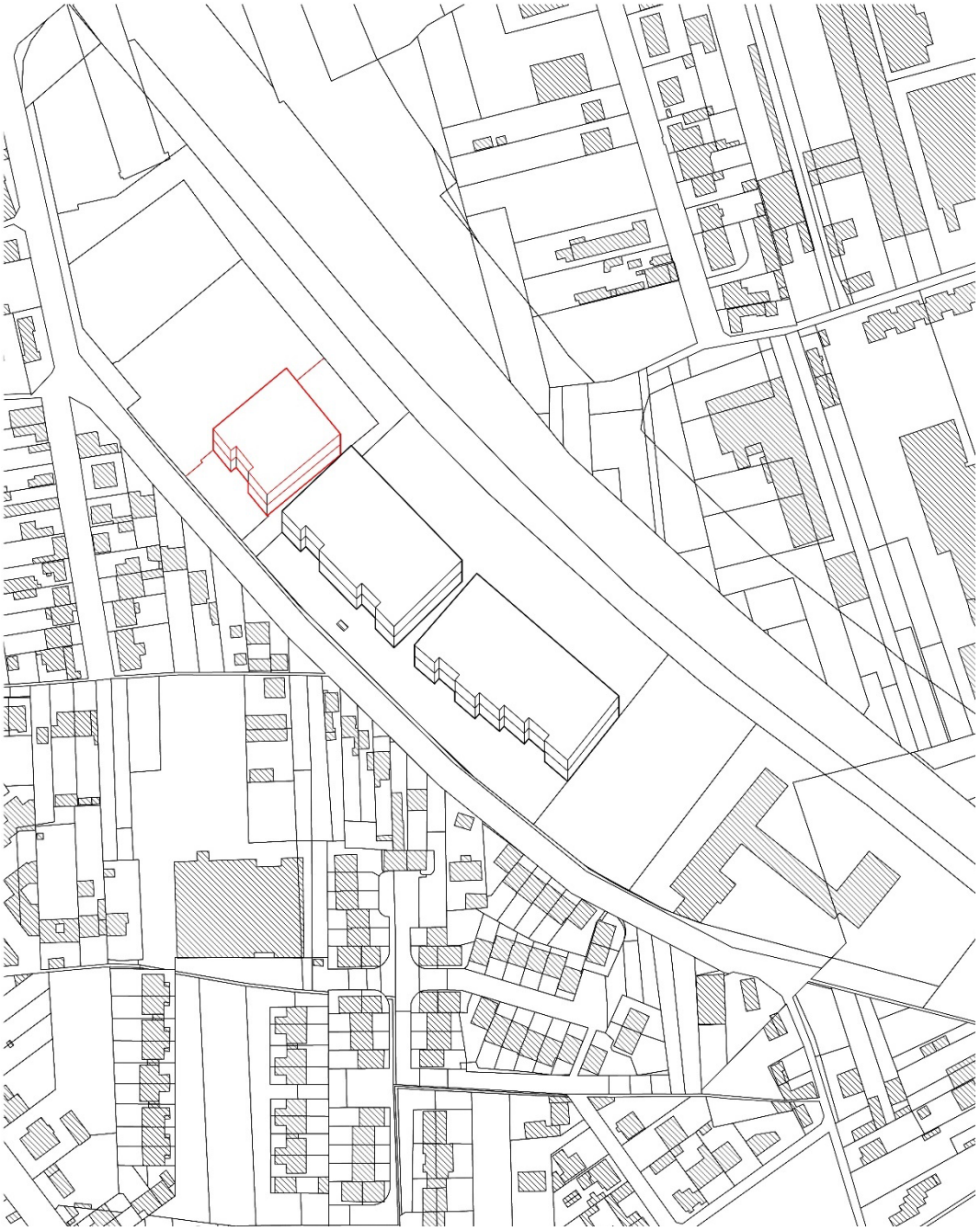


Figure 223. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel

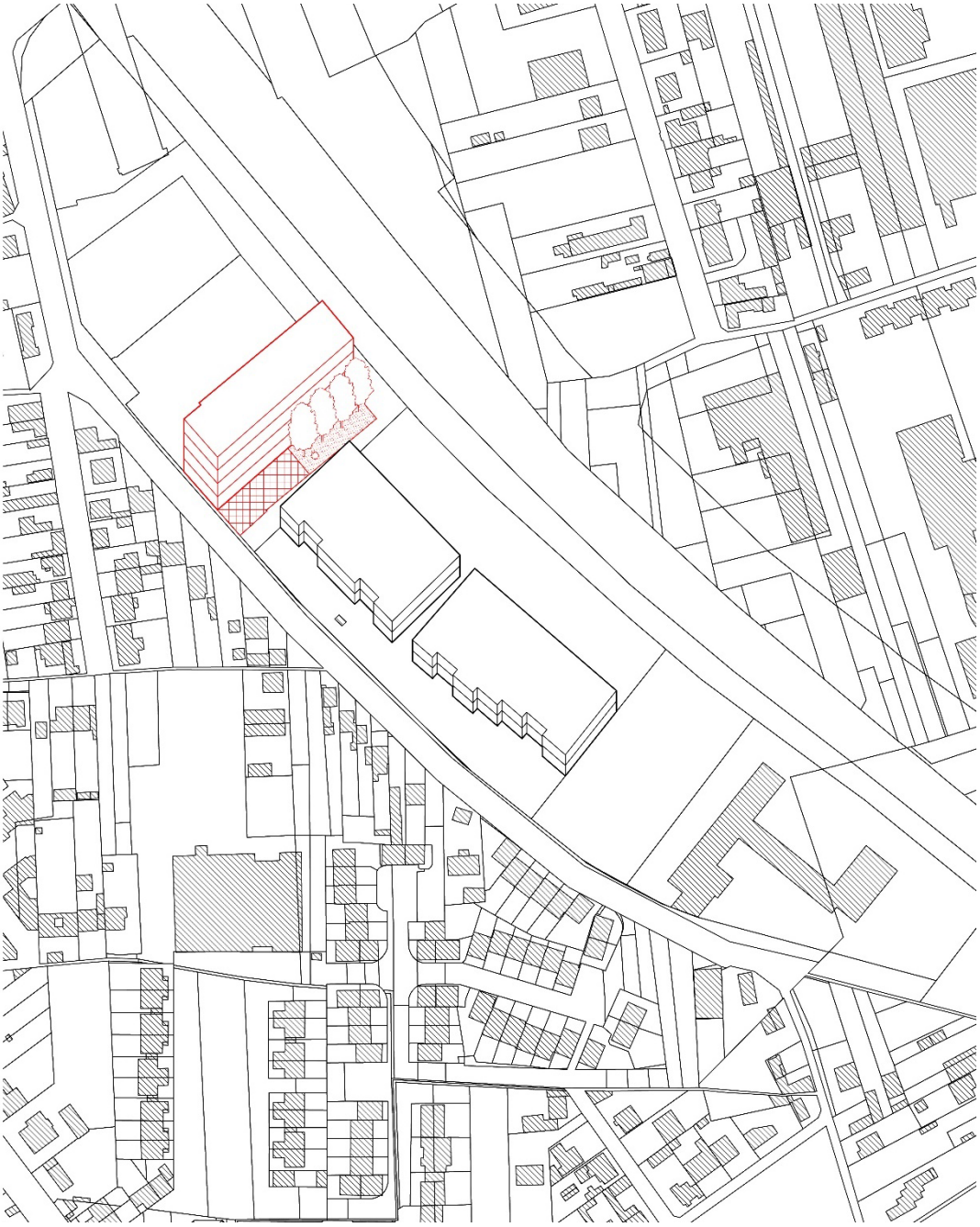
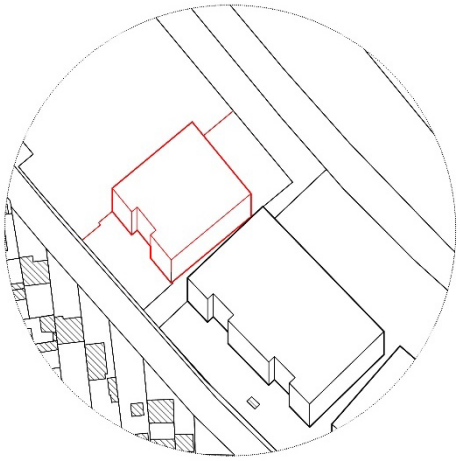
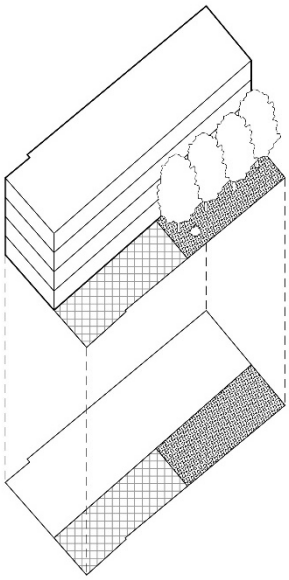


Figure 224. Terrain 15-1 : hypothèse démolition-reconstruction



ETAT INITIAL

Surface du terrain : 2200 m²
Construction : 1
Destination principale: industrie
Surface de plancher : 913 m²
Hauteur : R+1
Nombre de logement : 0



ETAT FUTUR POTENTIEL

Surface du terrain : 2200 m²
Constructions : 1
Destination principale : industrie
Surface de plancher : 4264m²
Hauteur : R+3
Nombre de logement : 0

6 TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Le Bourget ... 11
Figure 2. Surfaces concernées (en hectares) par le projet de PEB par commune ... 12
Figure 3. Population et nombre de logements concernés par le projet de PEB par commune ... 13
Figure 4. Communes concernées par le PEB ... 15
Figure 5. Population et logement concernés par le projet de PEB par commune ... 15
Figure 6. Plan de gêne sonore – aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle ... 16
Figure 7. Répartition des aires à réaliser sur le territoire de Plaine Commune ... 23
Figure 8. Objectifs de report modal à Plaine Commune, hors transit ... 25
Figure 9. Figure 1. Normes de stationnement pour les opérations de bureaux ... 27
Figure 10. Normes minimales de stationnement des vélos ... 28
Figure 11. Normes de création d'aires de livraison ... 28
Figure 12. La diversification de la production du PLH de Plaine Commune ... 31
Figure 13. Figure 2.Programmation prévisionnelle du logement du PLH de Plaine Commune ... 32
Figure 14. Carte n°1 du PADD : offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous ... 42
Figure 15. Carte n°2 du PADD : un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants ... 46
Figure 16. Carte n°3 du PADD : un territoire de diversité économique, productif et actif ... 50
Figure 17. Carte n°4 du PADD : un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable ... 54
Figure 18. Carte n°5 du PADD : un territoire structuré autour d'un réseau de centralités bien connectées entre elles et par un maillage de proximité ... 58
Figure 19. Carte n°6 du PADD : Un territoire dynamique et protecteur : réussir les grands projets, maîtriser les mutations dans le diffus ... 59
Figure 20. Carte des orientations spatialisées de l'OAP thématique Commerce et Artisanat ... 64
Figure 21. Exemples de schémas illustrant les orientations transversales de l'OAP Environnement et Santé ... 66
Figure 22. Carte de repérage des orientations localisées de l'OAP Environnement et Santé ... 67
Figure 23. Cartes extraites de l'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison ... 70
Figure 24. Exemple de légende d'une OAP sectorielle ... 72
Figure 25. Repérage des secteurs d'OAP ... 74
Figure 26. Synthèse des OAP sectorielles par catégorie ... 75
Figure 27. Détail de la contribution de chacune des OAP aux différents objectifs du PADD ... 78
Figure 28. Extrait du schéma de l'OAP ... 79
Figure 29. Extrait du schéma de l'OAP ... 81
Figure 30. Extrait du schéma d'OAP ... 83
Figure 31. Extrait du schéma de l'OAP ... 85
Figure 32. Extrait du schéma de l'OAP ... 87
Figure 33. Extrait du schéma de l'OAP ... 89
Figure 34. Extrait du schéma d'OAP ... 91
Figure 35. Extrait du schéma d'OAP ... 93
Figure 36. Extrait du schéma de l'OAP ... 95
Figure 37. Schéma n°1 : la trame viaire et les mobilités ... 97
Figure 38. Schéma n°2 : Paysage et vues ... 97
Figure 39. Schéma n°3 : Diversité programmatique ... 98
Figure 40. Schéma n°4 : L'encadrement des morphologies par sous-secteurs ... 98
Figure 41. Extrait du schéma d'OAP ... 100
Figure 42. Extrait du schéma de l'OAP ... 102
Figure 43. Extrait du schéma de l'OAP ... 104
Figure 44. Extraits des schémas de l'OAP ... 106
Figure 45. Extrait du schéma de l'OAP ... 108
Figure 46. Extrait du schéma de l'OAP ... 110
Figure 47. Extrait du schéma de l'OAP ... 112
Figure 48. Extrait du schéma de l'OAP ... 114
Figure 49. Extrait du schéma de l'OAP ... 115
Figure 50. Extrait du schéma de l'OAP ... 117

Figure 51. Extrait du schéma de l'OAP ... 118
Figure 52. Extrait du schéma de l'OAP ... 120
Figure 53. Extrait du schéma de l'OAP ... 121
Figure 54. Extrait du schéma de l'OAP ... 123
Figure 55. Extrait du schéma de l'OAP ... 124
Figure 56. Extrait du schéma de l'OAP ... 126
Figure 57. Extrait du schéma de l'OAP ... 127
Figure 58. Extrait du schéma de l'OAP ... 128
Figure 59. Extrait du schéma de l'OAP ... 129
Figure 60. Extrait du schéma de l'OAP ... 131
Figure 61. Extrait du schéma de l'OAP ... 132
Figure 62. Extrait du schéma de l'OAP ... 134
Figure 63. Extrait du schéma de l'OAP ... 136
Figure 64. Extrait du schéma de l'OAP ... 138
Figure 65. Extrait du schéma de l'OAP ... 140
Figure 66. Extrait du schéma de l'OAP ... 142
Figure 67. Extrait du schéma de l'OAP ... 144
Figure 68. Extrait des cartes de l'OAP ... 146
Figure 69. Plan de récolement des plans de zonage des neuf PLU communaux en vigueur au 31/12/2018 ... 149
Figure 70. Plan de zonage général du PLUi ... 151
Figure 71. Espaces concernés par la zone UMD ... 152
Figure 72. Zone UMD – La rue de la Convention à La Courneuve ... 154
Figure 73. Zone UMD – L'avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine ... 155
Figure 74. Espaces concernés par la zone UMT ... 156
Figure 75. Zone UMT – Le centre-ville d'Aubervilliers ... 159
Figure 76. Zone UMT – Le centre-ville de Saint-Denis ... 159
Figure 77. Espaces concernés par la zone UM ... 160
Figure 78. Zone UM – La rue Roger Salengro et les jardins Renaudie à Villetaneuse ... 163
Figure 79. Zone UM – Au nord du centre-ville d'Aubervilliers ... 163
Figure 80. Espaces concernés par la zone UC ... 165
Figure 81. Zone UC – Le Clos Saint-Lazare à Stains ... 167
Figure 82. Zone UC – Les 4000 à La Courneuve ... 167
Figure 83. Espaces concernés par la zone UH ... 168
Figure 84. Zone UH – Un lotissement pavillonnaire bordant le parc de la Butte-Pinson à Pierrefitte-sur-Seine ... 170
Figure 85. Zone UH – Le secteur de l'avenue Romain Rolland à Saint-Denis ... 170
Figure 86. Espaces concernés par la zone UA ... 171
Figure 87. Zone UAa – Les zones d'activités économiques Mermoz et Rateau, La Courneuve ... 173
Figure 88. Zone UA - zone d'activité économique le long du canal Saint-Denis à Aubervilliers ... 173
Figure 89. Espaces concernés par la zone UE ... 174
Figure 90. Zone UE – Les abords de la gare du RER C à Saint-Ouen-sur-Seine ... 176
Figure 91. Zone UE – Le secteur du Parc des Portes de Paris à Saint-Denis et Aubervilliers ... 176
Figure 92. Espaces concernés par la zone UG ... 177
Figure 93. Zone UG - L'université Paris XIII à Villetaneuse ... 180
Figure 94. Zone UG- Le stade de France à Saint-Denis ... 180
Figure 95. Espaces concernés par les zones UP ... 181
Figure 96. Zones UP11-UP22-UP39 - Le site du Village Olympique et Paralympique à L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine ... 191
Figure 97. Zone UP37- Le projet de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay-sur-Seine ... 191
Figure 98. Zone UP34E - La ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis ... 192
Figure 99. Zone UP24 – La ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ... 192
Figure 100. Espaces concernés par la zone UVP ... 193
Figure 101. Zone UVP – Le parc sportif de l'Ile des Vannes, L'Ile-Saint-Denis ... 195
Figure 102. Zone UVP – Le parc des sports de Marville, La Courneuve ... 195
Figure 103. Extrait du plan de zonage, N ... 196
Figure 104. Zone N – Le parc départemental de L'Île-Saint-Denis et berges d'Epinay-sur-Seine ... 198

Figure 105. Zone N – parc départemental Georges Valbon et corridor écologique autour de l'autoroute A1, La Courneuve ... 198
Figure 106. Espaces concernés par la zone A ... 199
Figure 107. Zone A – Un espace agricole à proximité du secteur des Tartres, Saint-Denis ... 200
Figure 108. Tableau de synthèse de la répartition du territoire en zones ... 201
Figure 109. Liste des destinations des constructions du code de l'urbanisme ... 204
Figure 110. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ELPC002 à Saint-Denis ; à droite, emplacement réservé ELC011 à Saint-Ouen-sur-Seine ... 208
Figure 111. Espaces concernés par des périmètres de mixité sociale ... 209
Figure 112. Espaces concernés par des servitudes de taille minimale de logements ... 210
Figure 113. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique (points rouges) à Saint-Denis ; à droite, exemple de périmètre de maintien de l'activité économique à Aubervilliers ... 211
Figure 114. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire commercial (trait rouge), à gauche à La Courneuve et à droite à Epinay-sur-Seine ... 212
Figure 115. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif (trait pointillé rouge) à gauche, à L'Ile-Saint-Denis et à droite à Pierrefitte-sur-Seine ... 212
Figure 116. Figure 3. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de linéaire actif non commercial (trait pointillé rouge) à gauche à Stains, à droite, à Saint-Denis ... 213
Figure 117. Extrait du plan de zonage 1/3500 : exemple de périmètre hôtelier (hachures rouges), La Courneuve ... 213
Figure 118. Tableau de Synthèse des emplacements réservés par catégorie ... 215
Figure 119. Tableau de synthèse des emplacements réservés par commune ... 215
Figure 120. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, emplacement réservé ERPC068 dans le but d'élargir une voirie ; à droite, emplacement réservé ERR121 pour création d'un équipement public à Pierrefitte-sur-Seine ... 215
Figure 121. Extrait du plan de zonage 1/3500 : emplacement réservé ERPC184 pour création d'un espace vert à Saint-Denis ... 216
Figure 122. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, servitudes de localisation SLCO184 et SLCO185 pour voiries à Saint-Ouen-sur-Seine ; à droite, servitude SLC204 pour la création d'un équipement d'intérêt collectif à Villetaneuse ... 217
Figure 123. Extrait du plan de zonage 1/3500 : servitude SLMGP101 pour la création d'un parc à Saint-Denis ... 217
Figure 124. Extrait du plan de zonage 1/3500 : linéaire de tracé de voie ou chemin à conserver, créer ou modifier ... 218
Figure 125. Espaces concernés par des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ... 225
Figure 126. Extrait du plan de zonage : exemple de PAPAG le long du canal Saint-Denis ... 225
Figure 127. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, recul obligatoire de 6m minimum (double ligne bleue) afin de favoriser la végétalisation ; à droite, alignement obligatoire (ligne bleue) pour favoriser la création d'un front bâti continu ... 230
Figure 128. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, hauteur à l'alignement en zone UM à Saint-Ouen-sur-Seine permettant de limiter la hauteur des constructions situées dans la bande de constructibilité principale ; à droite, périmètre de hauteur plafond de 16m et R+4 maximum en zone UC à Villetaneuse permettant de limiter les hauteurs sur l'ensemble du terrain ... 238
Figure 129. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, les espaces végétalisés de l'université Paris XIII à Villetaneuse, et à droite, les jardins de tissus pavillonnaires à Pierrefitte-sur-Seine ... 246
Figure 130. Extrait du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EVPr dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et, à droite, EVPr le quartier Pierre Sémard à Saint-Denis ... 247
Figure 131. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, arbres remarquables (ronds verts) à L'Ile Saint-Denis ; à droite, alignement d'arbre à protéger (trait vert) à Pierrefitte-sur-Seine ... 248
Figure 132. Extraits du plan de zonage 1/3500 : à gauche, EBC (trame verte) dans le parc départemental de L'Ile Saint-Denis et à droite, les remparts du Fort de la Briche à Saint-Denis ... 249
Figure 133. Extrait du plan patrimoine 1/3500 : élément bâti ... 252
Figure 134. Extrait du plan patrimoine 1/3500 - ensemble bâti patrimonial ... 253
Figure 135. Extraits du plan de zonage 1/3500 : percée visuelle obligatoire (triangles bleus) à proximité du canal Saint-Denis ... 253

Figure 136. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (tableau simplifié à l'échelle de Plaine Commune), selon la méthode d'analyse ad hoc ... 266
Figure 137. Tableau de synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années (avec détail par commune), selon la méthode d'analyse ad hoc ... 266
Figure 138. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2008 ... 267
Figure 139. Espaces naturels, agricoles et forestiers - Etat des lieux 2017 ... 268
Figure 140. Détail de l'évolution des surfaces entre 2008 et 2017 ... 269
Figure 141. Destination des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés et créés sur la période 2008-2017 ... 270
Figure 142. Carte de repérage des espaces susceptibles d'être consommés au cours des prochaines années dans le cadre du PLUi (1=Villetaneuse, 2= Pierrefitte-sur-Seine, 3=Stains, 4=La Courneuve) ... 272
Figure 143. Tableau de synthèse des 4 espaces constitutifs de l'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles inscrit au PADD ... 272
Figure 144. Localisation et Vue aérienne du secteur 1 ... 274
Figure 145. Repérage de Parcelle I0085 (à g.) et Plan de zonage PLUi sur le secteur 1 (à d.) ... 274
Figure 146. Comparaison du Plan de zonage du PLU communal Villetaneuse et du Plan de zonage PLUi : extension de la zone Nj du secteur des Aulnes ... 275
Figure 147. Vue aérienne secteur 2 ... 276
Figure 148. Secteur 2 - Plan de zonage PLUi (à g.) et OAP sectorielle secteur Vallès (à d.) ... 276
Figure 149. Secteur 3 - Vue aérienne ... 277
Figure 150. Secteur 3 - Plan de zonage PLUi ... 277
Figure 151. Secteur 4 - Vue aérienne et localisation du site ... 279
Figure 152. Secteur 4 - Hypothèses de localisation du groupe scolaire non retenues n°1 (à g.) et n°2 (à d.) ... 279
Figure 153. Secteur 4 – terrains concernés (à g.) et plan de zonage PLUi (à d.) ... 280
Figure 154. Etudes d'implantation du futur groupe scolaire ... 280
Figure 155. Projections démographiques – tableau d'hypothèses détaillées ... 284
Figure 156. Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle de logements 2018-2030 dans les périmètres de projet ... 286
Figure 157. Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2018-2030 ... 287
Figure 158. Détail de l'analyse des résultats des tests de capacité et du calcul d'extrapolation ... 291
Figure 159. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial ... 292
Figure 160. Ilot test n°1 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel ... 293
Figure 161. Terrain 1-1 : hypothèse démolition/reconstruction ... 294
Figure 162. Terrain 1-2 : hypothèse extension par surélévation ... 295
Figure 163. Terrain 1-3 : hypothèse extension par surélévation ... 296
Figure 164. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état initial ... 297
Figure 165. Ilot-test n°2 à Saint-Denis : état futur potentiel ... 298
Figure 166. Terrain 2-1 : hypothèse démolition-reconstruction ... 299
Figure 167. Terrain 2-2 : hypothèse extension par surélévation ... 300
Figure 168. Terrain 2-3 : hypothèse démolition-reconstruction ... 301
Figure 169. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état initial ... 303
Figure 170. Ilot-test n°3 à Aubervilliers (secteur UMTa) : état futur potentiel ... 304
Figure 171. Terrain 3-1 : hypothèse démolition/reconstruction ... 305
Figure 172. Terrain 3-2 : hypothèse démolition-reconstruction ... 306
Figure 173. Terrain 3-3 : hypothèse démolition/reconstruction ... 307
Figure 174. Ilot-test n°4 à Saint-Denis (secteur UMTb) : état initial ... 308
Figure 175. Ilot-test n°4 à Saint-Denis : état futur potentiel ... 309
Figure 176. Terrain 4-1 : hypothèse extension par surélévation ... 310
Figure 177. Terrain 4-2 : hypothèse extension par surélévation ... 311
Figure 178. Terrain 4-3 : hypothèse comblement de dent creuse ... 312
Figure 179. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état initial ... 313
Figure 180. Ilot-test n°5 à Stains (secteur UMTb) : état futur potentiel ... 314
Figure 181. Terrain 5-1 : hypothèse démolition-reconstruction ... 315
Figure 182. Terrain 5-2 : hypothèse densification sur dent creuse ... 316
Figure 183. Terrain 5-3 : hypothèse démolition-reconstruction ... 317

Figure 184. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état initial 319
Figure 185. Ilot test n°6 à Epinay-sur-Seine : état futur potentiel 320
Figure 186. Terrain 6-1 : hypothèse extension et densification de l'existant 321
Figure 187. Terrain 6-2 : hypothèse comblement de dent creuse 322
Figure 188. Terrain 6-3 : hypothèse démolition/reconstruction 323
Figure 189. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état initial 324
Figure 190. Ilot-test n°7 à L'Ile-Saint-Denis : état futur potentiel 325
Figure 191. Terrain 7-1 : hypothèse démolition-reconstruction 326
Figure 192. Terrain 7-2 : hypothèse démolition-reconstruction 327
Figure 193. Terrain 7-3 : hypothèse démolition-reconstruction 328
Figure 194. Ilot-test n°8 à Stains – état initial 329
Figure 195. Ilot-test n°8 à Stains – état futur potentiel 330
Figure 196. Terrain 8-1 : hypothèse démolition-reconstruction 331
Figure 197. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état initial 332
Figure 198. Ilot-test n°9 à Villetaneuse : état futur projeté 333
Figure 199. Terrain 9-1 : hypothèse démolition-reconstruction 334
Figure 200. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état initial 336
Figure 201. Ilot-test n°10 à Pierrefitte-sur-Seine – état futur potentiel 337
Figure 202. Terrain 10-1 : hypothèse démolition/reconstruction 338
Figure 203. Terrain 10-2 : hypothèse démolition/reconstruction 339
Figure 204. Terrain 10-3 : hypothèse démolition/reconstruction 340
Figure 205. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état initial 341
Figure 206. Ilot-test n°11 à Saint-Denis– état futur potentiel 342
Figure 207. Terrain 11-1 : hypothèse démolition-reconstruction 343
Figure 208. Terrain 11-2 : hypothèse démolition-reconstruction 344
Figure 209. Terrain 11-3 : hypothèse démolition-reconstruction 344
Figure 210. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état initial 346
Figure 211. Ilot test n°12 à Saint-Ouen-sur-Seine : état futur potentiel 347
Figure 212. Terrain 12-1 : hypothèse démolition/reconstruction 348
Figure 213. Terrain 12-2 : hypothèse démolition/reconstruction 349
Figure 214. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état initial 350
Figure 215. Ilot-test n°13 à Aubervilliers : état futur potentiel 351
Figure 216. Terrain 13-1 : hypothèse démolition/reconstruction 352
Figure 217. Terrain 13-2 : hypothèse démolition/reconstruction 353
Figure 218. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état initial 355
Figure 219. Ilot-test n°14 à La Courneuve : état futur potentiel 356
Figure 220. Terrain 14-1 : hypothèse construction sur terrain libre 357
Figure 221. Terrain 14-2 : hypothèse démolition-reconstruction 358
Figure 222. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état initial 359
Figure 223. Ilot-test n°15 à Pierrefitte-sur-Seine : état futur potentiel 360
Figure 224. Terrain 15-1 : hypothèse démolition-reconstruction 361