

1. Avis / demandes, de l'Etat & PPA & Enquête Publique tout le territoire

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epina y-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



1.1 Etat & PPA & Enquête Publique : Habitat / Patrimoine / Constructibilité tout le territoire

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Epinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Demande de ne pas classer l'autoroute A1 en zone N

Demande : L'Etat demande d'enlever le zonage N de l'autoroute A1. Demande déjà émise en 2020.

Réponse : Défavorable

Le classement en zone N du tracé de l'autoroute A1 existe depuis l'élaboration du PLUi en 2020. Celui-ci vise notamment à préserver les abords immédiats de l'axe largement végétalisés sur la portion allant de la Porte de Paris au Bourget.

Le tablier de l'autoroute est jouté par deux noyaux primaires de biodiversité (Parc départemental Georges Valbon et Fort de l'Est), ainsi que quatre noyaux secondaires de biodiversité et cinq noyaux tertiaires de biodiversité. Cet axe autoroutier possède un rôle paradoxal, à la fois coupure majeure pour les continuités écologiques allant du nord au sud du territoire, celle-ci constitue une continuité écologique importante entre l'est et l'ouest.

A terme, l'apaisement de cet axe devra conduire à renforcer les accroches environnementales entre le nord et le sud et à amplifier la continuité est – ouest vers le canal Saint-Denis. Par ailleurs la MRAE a demandé à Plaine Commune de prendre les mesures nécessaires pour lutter contre les pollutions atmosphériques et acoustiques et traitant ces deux pollutions à la source

Demande de réduction des objectifs de pleine terre dans certaines zones UH au-delà de la bande de constructibilité principale pour densification

Demande : L'Etat demande que les ratios de pleine terre au-delà de la bande constructibilité principale au sein de certaines zones UH de faible taille qui ne justifient pas d'un caractère paysager puissent être réduit car il empêche la densification douce de ces secteurs.

Réponse : Défavorable

L'Etablissement public territorial ne souhaite pas répondre favorablement à cette requête pour plusieurs raisons. Premièrement, la protection du tissu pavillonnaire est un enjeu fort depuis l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal. Ainsi, les règles de pleine terre relatives aux zones UH n'ont pas évoluée dans le cadre de la révision. Ces petits ensembles pavillonnaires participent aussi à la diversité et au rythme des formes urbaines du territoire. Outre leur apport au caractère paysager et urbain du territoire, ces poches d'habitat pavillonnaires contribuent au rafraîchissement et à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, particulièrement au sud de Plaine Commune, très carencé en espaces verts. La préservation de ces tissus pavillonnaires même de faible ampleur permet de limiter l'imperméabilisation des sols, de renforcer des cœurs d'îlot végétalisés, refuge pour la biodiversité, ou encore de gérer les eaux de pluies à la parcelle. Le développement d'une bande de constructibilité principale et d'objectifs de pleine terre forts au-delà permet d'amplifier ces espaces de nature. De nombreuses zones du territoire peuvent encore être optimisées et densifiées pour accueillir de nouvelles populations ou de nouvelles activités, ainsi il n'est pas prioritaire, ni même souhaitable de favoriser la densification de secteur dont les caractéristiques urbaines et infrastructurelles ne sont pas adaptées et où les aménités environnementales sont fortes. A noter qu'un certain nombre d'observation de l'enquête publique soulignent des inquiétudes face au girgnotage de ces zones par des zones plus dense.



Demande ne pas mentionner le PLH dans le PLUi et le retirer des annexes

Demande : L'EPT ne dispose pas de la compétence habitat, que la loi a confié à la Métropole du Grand Paris. En l'absence de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, les PLH préexistants continuent de produire leurs effets. Je partage la nécessité pour l'EPT d'établir à son échelle une stratégie habitat, mais dans le respect des orientations du SRHH et sans nommer le document « PLH ». De plus, l'annexion au PLUi n'est pas possible, du fait de l'incompétence de l'EPT. Demande de retirer le document intitulé « plan local de l'habitat de Plaine commune » des annexes du PLUi.

Réponse : Favorable avec réserve

L'EPT entend renommer le susdit PLH 2022-2027 "Document Stratégique et Plan d'actions en Politique Locale de l'Habitat pour 2022-2027" afin d'éviter la confusion avec un authentique Programme Local de l'Habitat. Cependant, afin d'explicitier les objectifs portés par la collectivité et présents dans le PLUi, cette feuille de route 2022-2027 ainsi que l'ancien PLH 2016-2021 seraient conservés dans les Annexes informatives, puisque ces dernières n'ont pas de portée réglementaire.

Demande de respect des objectifs de logement (TOL, SRHH)

Demande : Reprendre les objectifs de construction de logement fixé par la territorialisation de l'objectif de production de logements (TOL)

Réponse : Défavorable.

L'EPT Plaine Commune a fixé son objectif de production de logement à long-terme à 3 500 logements par an, soit 209 logements annuels de moins que la TOL et que l'objectif fixé au SRHH. L'objectif de 3 500 logements se fonde sur l'ambition de lisser la production annuelle attendue dans les 10 prochaines années. En effet, sur le court-terme (5 ans) l'objectif de 3 709 logements annuels serait bel et bien dépassé mais ce en raison de la livraison des logements du Village Olympique et Paralympique, qui correspond à une opération unique, peu reproductible à l'avenir. Le chiffre de 3 500 logements a été porté par la collectivité dans la feuille de route tenant lieu de Programme local de l'Habitat entre 2022 et 2027, dans l'attente de l'approbation du PMHH. Il prend en compte la capacité réelle de livraison de logements telle qu'observée dans les dernières années (en prenant en compte le diffus mais également la perte moyenne entre l'autorisation des logements aux permis de construire et la livraison réelle, estimée à environ 15%). De plus, ce chiffre a été décidé afin de garantir la mise en œuvre des orientations du PADD (Orientation 4 : Assurer l'accès de tous à des logements divers et de qualité ; Orientation 5 : Développer des quartiers vivants et multifonctionnels) de façon à garantir la possibilité de création d'équipements par la collectivité afin de répondre aux besoins inhérents à l'accueil de nouveaux habitants dans des logements neufs.



Demande de modification des fiches patrimoine /UDAP

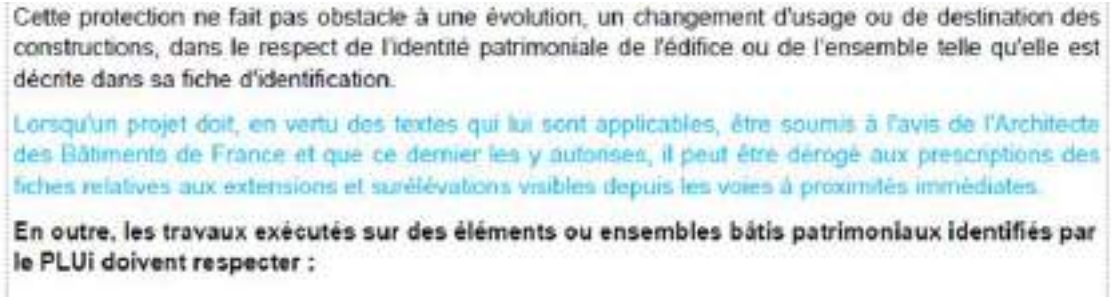
Demande : modérer l’interdiction de construction d’extension du bâti existant visible depuis la voie publique

Réponse : En partie favorable

Dans un grand nombre de cas, les fiches patrimoine interdisent en effet toute extension du bâti visible "depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate" afin de préserver ses caractéristiques architecturales.

Pour autant, nous convenons de l'opportunité d'assouplir l'écriture de cette règle, en l'adaptant à chaque cas de figure, ce qui n'est pas envisageable avant approbation de la révision du PLUi dans la mesure où cela pourrait remettre en cause l'économie générale du projet.

Aussi, dans l'attente, dans le cadre de la révision du PLUi, nous proposons de modifier comme suit le préambule des fiches patrimoine, afin de permettre une adaptation de la règle pour les bâtiments isolés et les ensembles situés dans les périmètres de protection des monuments historiques :



Invitation à retravailler les OAP - dont l'OAP mise en valeur patrimoniale /UDAP

Demande : L'OAP est trop longue. L'Etat invite à la retravailler afin de la circonscrire à son champ de compétence, à l'articuler davantage avec le règlement, par des renvois parallèles afin de simplifier l'accès à la norme.

Réponse : Favorable

- Une note de synthèse va être réalisée
- L'OAP définit effectivement aujourd'hui des règles concernant les extensions horizontales et surélévations qui relèvent en fait des dispositions générales du PLUi. Ces règles vont donc être adaptées pour être cohérentes avec les dispositions générales, avec un renvoi aux paragraphes concernés.

Demande : L'OAP est parfois prescriptive alors qu'elle ne peut faire que des préconisations

Réponse : Favorable.

C'est effectivement le cas en termes de types de matériaux utilisés et de techniques d'isolation. Les formulations prescriptives actuelles vont donc être reprises – donnant lieu à des "conseils". Il sera ajouté que c'est en particulier sur le bâti ancien que les isolants issus de l'industrie pétrochimique sont à éviter le plus possible.



Demande de modifications de l'OAP Réhabilitation et Construction neuve /UDAP

Demande : L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » rend obligatoire la réalisation de diagnostics préalables pour justifier une démolition sur le territoire or une OAP ne peut être prescriptive et il convient d'indiquer le caractère opportun d'un diagnostic.

Ces diagnostics sont préconisés dans certains secteurs et il est nécessaire de réintégrer d'autres secteurs au périmètre de réalisation de diagnostics notamment les abords des monuments historiques. Plus généralement, le contour de ce périmètre doit être justifié.

Réponse : Favorable avec réserve

L'EPT ne saurait se substituer aux prérogatives de l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des Monuments historiques où son avis est requis en cas de projet de démolition. De plus, l'OAP ayant une portée juridique plus faible qu'un avis de l'ABF, l'EPT ne souhaite pas créer de la confusion dans la hiérarchie des normes d'urbanisme. Par ailleurs, ces orientations répondent à d'autres objectifs que la seule protection patrimoniale, en particulier la réduction des déchets de démolition et des matériaux de construction carbonés. Néanmoins, l'exclusion de ces périmètres ne signifie aucunement que la collectivité s'oppose à ce que l'UDAP réclame au cas par cas, quand elle le jugera nécessaire, de telles justifications à des pétitionnaires en cas de projet de démolition, l'EPT partageant avec l'UDAP l'objectif de protection des constructions de qualité architecturale et historique et dont l'état le justifie : ce dont témoigne l'abondance de fiches patrimoine (dotées de prescriptions et recommandations) figurant au PLUi dans les secteurs concernés.

Proposition de modification : retravailler le secteur d'application pour retirer des secteurs d'infrastructures notamment à la Courneuve.



Demande de modifications de l'OAP Réhabilitation et Construction neuve et Mise en valeur patrimoniale /UDAP

Demande : Dans les OAP Réhabilitation et construction neuves et Mise en valeur patrimoniale : le "sarking" pour l'isolation thermique des toitures doit être supprimé

Réponse : Favorable.

OAP Réhabilitation et construction neuve : modification de la mention (voir illustration ci-dessous)

OAP Mise en valeur patrimoniale : modifier comme suit :

Limiter la transformation en logement d'espaces inopportuns

La **création d'une nouvelle pièce principale par aménagement des combles est déconseillée** car ce sont dans la plupart des cas des espaces tampons* thermiques inadaptés une occupation humaine durable notamment en raison de risques de surchauffe dus au changement climatique.

Les interventions sur les combles contribuent plutôt à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe : d'une isolation thermique de la couverture (privilégier l'isolation par l'intérieure ou extérieure), isolation des planchers hauts. Pour ne pas nuire à la santé du bâtiment : il conviendrait de poser un pare-pluie simultanément à la pose d'un isolant en couverture.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE) respectueuse des caractéristiques patrimoniales du bâti : ~~isolation extérieure des murs, isolation extérieure de toiture (sarking).~~

Demande d'abaisser le seuil concernant les diagnostics de démolition dans l'OAP réhabilitation et construction neuve – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : 4. Proposition d'abaisser dans l'OAP réhabilitation et construction neuve, le seuil à partir duquel un diagnostic technique est obligatoire afin de pouvoir évaluer un plus grand nombre de constructions existantes au titre du développement durable;

Réponse : Défavorable

Ce seuil a été défini de façon à ne pas entraver les opérations de résorption de l'habitat indigne engagées ou à venir ayant déjà l'objet d'études préalables au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, l'absence de mise en œuvre d'une justification de démolition ne dispense pas des orientations portant sur la mise en œuvre d'un processus de déconstruction sélective et le réemploi et la réutilisation des matériaux et éléments bâtis.



Demande de modifications de l'OAP Réhabilitation et Construction neuve – UDAP

Demande : L'OAP est trop longue et ne se concentre pas suffisamment sur les éléments qui relèvent d'un PLUi: demande un exercice de synthèse.

Réponse : Favorable

Le chapitre sur la gestion des eaux pourra être réduit à des orientations plus synthétiques bien que cette demande fasse l'objet d'un avis contradictoire du SAGE qui demande à étoffer cette partie.

La section de l'OAP relative aux toitures-terrasses pourra être simplifiée afin de se permettre d'explicitier les obligations réglementaires et avant tout de les compléter par des orientations relatives à la gestion (à suivre en fonction de l'évolution du règlement des toitures qui pourrait intégrer des orientations de l'OAP suite aux avis PPA, ex : séparation entre la zone de production d'énergie et celle accessible)

Les prescriptions relatives aux balcons figurant dans le règlement sont également supprimées de l'OAP.

Enfin, une synthèse de l'OAP sera élaborée.

Demande : La description des ITI et ITE et leurs avantages et inconvénients n'ont pas leur place dans un PLUi et peuvent ouvrir la porte à un recours.

Réponse : Non favorable

Les éléments sur les types d'isolation, de la même manière que ceux relatifs aux matériaux, sont des orientations pédagogiques. Elles explicitent pour les pétitionnaires les raisons des orientations visant à préserver les constructions d'éventuelles ITE inopportunes (pour des questions de qualité architecturale ou d'incompatibilité technique). La référence à d'autres modes d'isolation, fondée sur des recommandations du CEREMA, a pour objectif de décrire les alternatives à l'ITE afin d'accompagner les pétitionnaires dans leur démarche de rénovation énergétique.

Demande : L'OAP est parfois contraignante et prescriptive : il faut retirer les mentions concernant les balcons et les toits en pente ou de les formuler sous forme de recommandations.

Réponse : Favorable.

L'OAP sera reformulée afin de se cantonner à des recommandations. Les éléments déjà inscrits dans le règlement pourront être supprimés ou faire l'objet d'un renvoi de l'OAP vers le règlement.

Demande de modifications du règlement de la zone UMT /UDAP

Demande : règle en zone UMT d'un recul en cas de logements en RDC a un impact sur la constitution des rues en laissant apparaitre les pignons des mitoyens et en brisant la continuité des façades sur rue. L'habitabilité des logements en RDC sur rue pourrait être assurée par un niveau du plancher surélevé par rapport à celui de la rue

Réponse : Défavorable

Bien que la remarque ait une pertinence, les règles de recul en cas de logement en rez-de-chaussée n'ont pas été modifiées dans la révision du PLUi, ce faisant leur modification dans le cadre des avis PPA n'est pas possible. De plus, il est à noter que le cas de figure se présente rarement dans les rues principales des centres-villes anciens de la zone UMT en raison :

- de la présence de nombreux linéaires actifs et commerciaux (obligeant à l'alignement)
- compte tenu des surfaces maintenant demandées, et de leurs caractéristiques de fonctionnement, pour les locaux vélo, OM ... il ne reste pas suffisamment de place en RDC sur rue pour créer des logements dont l'habitabilité est satisfaisante et respectant mes normes.
- cette règle ne concerne que les logements sur rue et dans les constructions neuves ; elle ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation

Demande : En zone UMTb, le retrait des limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale, sauf en cas de pignon aveugle d'une construction pérenne édifiée sur le terrain voisin, reconduit de manière limitée les modes d'implantation dans la profondeur des parcelles. Demande une règle plus tolérante en limites séparatives

Réponse : Défavorable

De même, les règles d'implantation n'ont pas été modifiées dans la révision du PLUi, La règle des prospectes dans l'ensemble du PLUI a été écrite pour répondre à deux objectifs principaux :

- s'assurer que les habitants de la nouvelle construction aient un logement suffisamment éclairé en assurant une intimité minimale
- que les nouvelles constructions soient respectueuses de l'environnement bâti à proximité et notamment des usages des habitants. En effet, un immeuble en limite séparative en pignon aveugle peut créer des désordres d'ensoleillement sur la parcelle voisine.

Demande de remplacer la zone UMGP par des zones UP

Demande : Le PLUi introduit un nouveau zonage UMGP destiné aux grands projets mixtes à forte densité concernant seulement 32 hectares. Or, le zonage UP de projet répond également à cette vocation sur 410 hectares. Dans un souci de simplicité, je vous conseille de rester sur le zonage UP.

Réponse : Défavorable

Les zones urbaines de projet (UP) ont été délimitées au moment de l'élaboration du PLUi (2020) de manière à prendre en compte les sites en mutation sur lesquels des projets d'aménagement et de renouvellement urbain étaient en cours d'étude ou de réalisation. Chaque zone UP dispose d'un règlement spécifique adapté aux besoins liés à la mise en œuvre du projet. Ces règlements spécifiques visent à permettre la poursuite des projets déjà engagés sans remettre en cause leur faisabilité.

Dans le cadre de la révision du PLUi, toutes les zones UP couvrant des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain ayant été livrées ont été supprimées. Les secteurs concernés ont été classés dans une zone de droit commun. Il reste donc 26 zones UP sur un peu plus de 410 hectares, contre 37 zones UP sur environ 520 hectares dans le PLUi actuel. La suppression de zones UP au profit de zones de droit commun permet une plus grande harmonisation des règles urbaines à l'échelle de l'ensemble du territoire. La révision du PLUi n'a pas vocation à créer de nouvelles zones UP dont la vocation était bien de prendre en compte des projets urbains antérieurs au document d'urbanisme intercommunal. Par ailleurs les zones UP étant des règlements un peu anciens, elles ne répondent pas toujours aux nouvelles exigences environnementales du PLUi révisé.

La zone urbaine mixte grands projets (UMGP), créée dans le cadre de la révision du PLUi, correspond aux grands projets urbains du territoire et comprenant certaines opérations d'aménagement, publiques ou privées, représentant un intérêt fort de développement pour le territoire. Elle concerne de nouvelles opérations, d'aménagement, notamment Cathédrales du rail, Pleyel, Confluence élargie et certains NPNRU (Orgemont, Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, Cordon-Lamotte et Vieux Saint-Ouen). Le règlement de cette zone permet une plus grande densité des constructions tout en restant dans le cadre harmonisé des règles urbaines applicables à l'ensemble du territoire, notamment en termes de nature en ville et d'exigences écologiques.

Demande de faire mention du dispositif éco-énergie tertiaire dans le PLUi

Demande : L'Etat demande de faire apparaître le dispositif éco-énergie tertiaire dans le PLUi

Réponse : Favorable

Les orientations relatives à la construction et à la réhabilitation des bâtiments tertiaires dans l'OAP "Réhabilitation et construction neuve" seront enrichies d'une orientation rappelant l'obligation pour les bâtiments tertiaires de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire de l'État.



Demande d'application de la section 4.3 du Règlement écrit en zone UMh – SOREQA

Demande : Dans le projet de PLUi révisé, la zone UMh est désormais exemptée de l'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale du règlement général. --> Ces éléments ne seront donc plus encadrés que par la fiche de lot, sans possibilité de recourir au règlement écrit en cas de désaccord avec l'opérateur (parfois imposé dans le cadre des opérations ANRU) sur le développement d'un îlot. Nous alertons sur l'impact potentiel de cette mesure sur la qualité des projets à venir, la fiche de lot n'ayant pas le caractère réglementaire du PLUi.

Réponse : Favorable

Afin de préserver la qualité architecturale et l'aspect des constructions, la dérogation prévue pour les secteurs UMh et UMs sera supprimée. Cette dérogation n'a pas de justification et elle peut être contre-productive pour la qualité architecturale des projets.

4.3 - Qualité architecturale et aspect des constructions

Les règles applicables figurent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones* (Partie 1 du règlement, section 4.3).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs UMh et UMs.~~

Demande de justification du respect des obligations de l'EPT dans l'accueil des gens du voyage

Demande : AUSSI DEMANDE 290C ENQUETE PUBLIQUE

- Expliciter les raisons qui n'ont pas permis à Plaine Commune d'atteindre les objectifs en termes de nombre d'aires d'accueil et de nombre de places, d'indiquer également si l'installation de deux nouvelles aires supplémentaires sur le territoire de Plaine Commune permet de répondre aux objectifs du SDAHGV.
- Au sein de la justification des choix, il est mentionné la conservation d'une aire d'accueil des gens du voyage sans préciser sa localisation. Il conviendrait de préciser la commune sur laquelle l'aire d'accueil est maintenue.
- Au sein du règlement, un emplacement réservé (ER) a été ajouté sur la ville de Stains pour la « création d'habitat spécifique aux gens du voyage ». Cependant, cet ER ne vise pas seulement à respecter le cadre réglementaire relatif aux espaces d'accueil des gens du voyage mais avant tout à répondre à l'observation de la sédentarisation croissante des gens du voyage sur l'EPT. Il conviendrait d'indiquer que la vocation de l'emplacement réservé (ER) est double, la création d'espaces d'accueil des gens du voyage et répondre à un souhait de sédentarisation par la création d'habitat spécifique.

Réponse : Partiellement Favorable

Le SDAHGV 2016-2022 requiert la création de deux aires d'accueil de 24 places chacune sur le territoire de Plaine Commune. Si l'EPT tient à honorer sa responsabilité en termes d'hébergement des gens du voyage, le modèle des aires d'accueil se voit mal adapté aux besoins manifestés sur le terrain par les populations concernées et connaît par ailleurs des dysfonctionnements réguliers.

- Premièrement, la collectivité, dans sa feuille de route en matière de politique de l'habitat 2022-2027 affirme sa 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 et concernant les aires d'accueil au sens strict, qui font l'objet d'investissements continus et conséquents de la part de l'EPT pour en améliorer les conditions : l'aire d'accueil d'Aubervilliers (30 places, 52 rue de Saint-Denis) fonctionne de manière satisfaisante et son maintien est assuré, tandis que celle de La Courneuve (30 places) souffre historiquement de fortes difficultés de gestion auxquelles s'est ajoutée une occupation illicite intervenue à l'occasion de travaux de remise en état de l'aire (reprise des réseaux notamment).

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

Modification proposée :

Proposition de modification de la Justification des choix : Ajout d'un paragraphe de justification vis-à-vis du SDAHGV.

Proposition de modification justification du nouvel emplacement réservé (Justification des choix) : 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 de d'habitat adapté pour les gens du voyage

Demande d'élargissement des dispositions de réversibilité des constructions à d'autres typologies que le bureau dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve

Réponse : Favorable

Les orientations relatives à la réversibilité des bâtiments tertiaires dans l'OAP "Réhabilitation et construction neuve" seront élargies aux typologies "Sport, loisir, culture" et "Enseignement".

Une recherche de réversibilité vers d'autres destinations, de mixité fonctionnelle et des usages du bâtiment en fonction des jours de la semaine sera encouragée, à l'exception de la réversibilité vers le logement.

Les orientations de réversibilité seront élargies à d'autres destinations. Toutefois il sera également ajouté un élément de programmation relatif à l'usage multifonctionnel des constructions et notamment celles en lien avec l'enseignement, la culture, le sport et les bureaux. Il est ici recherché de créer la possibilité d'avoir des constructions qui pourraient avoir, sous certaines conditions, deux usages en fonction de la période d'utilisation. Par exemple une opération tertiaire pourrait être utilisée en dehors des horaires de bureaux par des associations pour se réunir, organiser des évènements.

OAP Réhabilitation et construction neuve

Demande : L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit : « Veiller au réemploi de tous les éléments et de tous les matériaux dont l'état le justifie, de préférence sur site (en particulier les éléments présentant des qualités patrimoniales, les dispositifs et éléments techniques fixes) ou à proximité. Si le réemploi sur site n'est pas possible il convient de le rendre disponible à des repreneurs intéressés (filières locales, plateformes physiques et numériques, etc.), qui peuvent être identifiées grâce à la Charte économie circulaire, annexée au PLUi (document n°5-3) de l'EPT Plaine Commune (annuaire d'acteurs, liste des plateformes physiques de réemploi, réutilisation et recyclage, newsletter matériaux ..). » (p. 15).

L'orientation ci-dessus est plus exigeante que la législation en matière de déchets, qui impose de rechercher en priorité la réduction de la production de déchets (notamment par le réemploi), puis de privilégier la valorisation à l'élimination des déchets. Le réemploi ou la réutilisation de l'ensemble des matériaux n'est pas réalisable de façon systématique.

Il est souhaité que le terme « Veiller » soit suivi de la mention « dans la mesure du possible ».

Réponse : Défavorable

Il est bien spécifié "tous les matériaux dont l'état le justifie" donc la précision "dans la mesure du possible" serait une redite.

OAP Réhabilitation et construction neuve – Toitures terrasses et eaux pluviales

Demande : L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit une connexion des toitures végétalisées à la pleine terre (p. 23). Il conviendrait de préciser que cette connexion est réalisée si le contexte technique et géotechnique du terrain permet l'infiltration des eaux pluviales.

Réponse : Favorable

L'OAP Réhabilitation et construction neuve propose des recommandations sur la gestion des eaux pluviales et sur la végétalisation des toitures. En outre, il est nécessaire de se référer aux dispositions générales du règlement notamment le chapitre 4 qui intègre les éléments réglementaires sur la conception des toitures végétalisées, notamment dans l'optique de gérer les pluies décennales en intégralité sur la parcelle. En outre, il est aussi nécessaire de se référer au chapitre 6 qui traite de l'eau et de l'assainissement. Celui-ci n'interdit pas les infiltrations à la parcelle sur les terrains argileux et gypseux et précise qu'il est nécessaire d'intégrer ces risques au cas par cas pour les projets.

OAP Réhabilitation et construction neuve – Toitures terrasses

Demande : 7. L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit que « Les toitures terrasses sont accessibles aux occupants et usagers, sont végétalisées et favorisent une mixité des usages, pouvant associer

- . L'agriculture urbaine
- . Des usages récréatifs..

Compte tenu des contraintes d'exploitation des gares, les toitures terrasses végétalisées ne sont pas accessibles aux usagers et ne disposent pas d'une mixité d'usages. Il est donc demandé qu'il soit précisé que : « Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. ».

Réponse : Sans objet

Les éléments inscrits dans les OAP thématiques s'imposent dans un rapport de compatibilité, il s'agit ici de recommandations et non de prescriptions. Néanmoins, cette partie sera affinée afin de coïncider avec la réécriture des règles d'activation des toitures dans le chapitre 4 des dispositions générales du règlement. A noter que les gares appartiennent à la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, elles doivent donc assurer une activation à 100% de la toiture, mais avec un choix laissé dans les dispositifs d'activation à utiliser entre toiture végétalisée accessible, toiture végétalisée non accessible et toiture productrice d'énergie renouvelable. De ce fait, il n'y a pas de nécessité d'inscrire une dérogation supplémentaire dans les dispositions générales du règlement et dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve.



OAP Réhabilitation et construction neuve – Réversibilité des constructions neuves

Demande : L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit des principes de réversibilité des bâtiments (1.5, pp. 29 et 30). Les spécificités des gares et ouvrages techniques du RTGPE ne permettent pas d'intégrer ces principes. Il est donc demandé qu'il soit précisé que : « Ces principes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. ».

Réponse : Favorable en partie

Une exemption ou une adaptation de l'orientation pour les constructions à destination des équipements ou de certains équipements spécifiques tels que les gares est entendable, puisque de nombreux bâtiments ne peuvent pas être calés sur une réversibilité à destination du logement. Il sera donc introduit une exception mais uniquement sur les gares.

OAP Réhabilitation et construction neuve – Préservation des espaces végétalisés

Demande : 6. L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit que « les espaces végétalisés et de pleine terre, ainsi que les arbres sur la parcelle sont préservés » (p.31). Compte tenu des contraintes techniques d'implantation des constructions et installations nécessaires au RTGPE, et du fait que la SGP n'a vocation à conserver la propriété que des seules emprises strictement nécessaires à l'exploitation, il n'est pas toujours possible de préserver les espaces végétalisés et les arbres. Il est donc demandé qu'il soit précisé que : « Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, les espaces végétalisés et les arbres, sont, dans la mesure du possible, préservés. »..

Réponse : Favorable en partie

Cette orientation fait écho à une règle du chapitre 4 du Règlement (4.1.1 Insertion du projet. Les zones UG dont UGg y sont soumises) exigeant que les choix d'implantation préservent les espaces végétalisés de qualité identifiés où non au plan graphique. L'orientation exige une compatibilité et non une conformité. L'exemption d'un seul type d'installation peut apparaître comme une rupture d'égalité. Il est proposé de maintenir la mention "préservé au maximum".



Demande de dépassement de la hauteur totale pour les réhabilitations en NPNRU – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : 11. Règle 2.5.6 -dispositions générales : donner une possibilité de dépasser la hauteur totale existante par la mise en œuvre d'éléments architecturaux qui viennent participer à l'insertion urbaine de la réhabilitation de constructions en NPNRU dans les zones UC;

Réponse : Défavorable

l'EPT n'est pas favorable à cette demande. Une dérogation de hauteur sur principes esthétique ou d'insertion paysagère n'est pas octroyable du fait de la trop large interprétation dont elle pourrait faire l'objet, devenant ainsi une règle alternative trop permissive.

Demande d'obliger à réaliser qualitativement des équipements techniques – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : 15. Règle 4.3.4 -compléter le paragraphe sur les réseaux et équipements techniques en précisant que tous les éléments de ventilation, climatisation et de chauffage générant des nuisances sonores doivent bénéficier d'un habillage qualitatif et limitant toute nuisance; le confort d'été devra être recherché prioritairement aux moyens de dispositifs passifs, à défaut au recours d'un réseau de froid ou d'un système collectif; les rejets d'air chaud ne devront pas se faire vers les cours étroites afin de ne pas impacter les autres étages des bâtiments;

Réponse : favorable

Afin de renforcer la protection architecturale des façades des bâtiments, Plaine Commune complète l'article 4.3.4 relatif à l'implantation des équipements techniques comme suivant :

« Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti ou à une partie du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, climatiseurs, pompes à chaleur, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches, ventilations... sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Leur intégration devra également veiller à ne pas produire de nuisance sonore vis-à-vis de l'espace public. »

Demande : la Ville de Saint-Denis demande que les équipements publics situés en zone UVP puissent bénéficier de la même dérogation en termes de hauteur maximale que les équipements publics situés dans toutes les autres zones du PLUi.

Demande d'autorisation de dérogation pour la hauteur des clôtures des parcs au même titre que pour les équipements publics dans toutes les zones du règlement – Ville de Saint-Denis

Réponse : Favorable L'EPT est favorable à la demande. Il existe des possibilités dans d'autres zones du PLUi de déroger aux règles sur les clôtures dans le cas d'équipements publics sportifs. Le règlement de la zone UVP sera revu afin d'intégrer cette possibilité de dérogation. La mention suivante sera intégrée dans le règlement de zone UVP : "Toutefois, il est possible de recourir à la règle alternative 4.5.4 des dispositions générales dès lors que le projet répond aux critères qui y sont listés."



Modification de la règle des acrotères – SPL PCD

Demande : Garde-corps et acrotères

Cette règle gagnerait à être assouplie. Il faut de toute évidence proscrire le garde-corps technique. En revanche, il n'apparaît pas nécessaire d'être aussi prescriptif sur la nature de l'acrotère qui sera traité finement par les architectes en cohérence avec l'écriture architecturale d'ensemble de la façade. Afin de garantir la sécurité d'entretien des toitures, le garde-corps doit avoir une hauteur d'1,10m minimum. Aussi, si le parti architectural ne propose pas de serrurerie (et non menuiserie comme mentionné dans l'article) mais un garde-corps maçonné toute hauteur, la règle peut être modifiée en indiquant une hauteur de 1,10m maximum et non 0.80m. Si l'acrotère présente un garde-corps en serrurerie celui-ci devra être traité de la même manière que l'ensemble des serrureries de la façade (à qualité égale). Cela ne semble pas contraignant d'avoir un acrotère qui combine maçonnerie et serrurerie.

Réponse : Favorable avec réserve

Pour des raisons d'insertion urbaine, l'EPT n'est pas favorable à augmenter la taille maximale de l'acrotère jusqu'à 1.10 mètres. En effet, cela viendrait à augmenter trop fortement, de manière visuelle, la taille des bâtiments. Néanmoins, l'EPT est favorable au fait d'assouplir la règle : la hauteur maximale de la partie maçonnée de l'acrotère sera portée à 0.95 centimètres.

Mise en place de SL sur 3 sites opérationnels bus appartenant à IDFM – IDFM

Demande :

Île-de-France Mobilités a demandé que les trois centres opérationnels bus du territoire (Aubervilliers, Pleyel, Saint-Denis) et la gare routière de Saint-Denis Université fassent l'objet de servitudes de localisation au titre d'équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général. Ces servitudes permettront de préserver leur emprise, leur fonctionnement et leurs capacités d'évolution, sans empêcher la réalisation d'autres types d'aménagements ou de constructions dès lors que ceux-ci sont compatibles avec l'équipement ou l'installation faisant l'objet de la protection. À cet effet, vous trouverez annexées au présent courrier l'ensemble des informations nécessaires à l'EPT Plaine Commune pour établir ces périmètres.

Réponse : Défavorable

La servitude de localisation est un outil mobilisé dans l'optique d'acquérir du foncier non maîtrisé. Etant donné que La RATP est déjà propriétaire des fonciers mentionnés ci-dessus, il n'apparaît nullement nécessaire d'ajouter des servitudes de localisation.



Demande d'exonération de l'étude de modélisation 3D des projets de transport du Grand Paris Express – SGP

Demande : La Société des Grands Projets demande que les projets relatifs aux transports soient exonérés des études de qualité de l'air et des modélisations qu'implique le règlement du PLUi et l'OAP Santé environnementale

Réponse : Favorable

Il est proposé de faire évoluer la mention suivante dans l'OAP Santé environnementale afin d'assurer une exonération de modélisation pour installations techniques du Grand Paris Express :

"Les opérations de logements individuels, **ainsi que les installations techniques du Grand Paris Express**, ne sont pas soumises à la réalisation d'une étude de qualité de l'air."

Demande de clarifier les restrictions de constructibilité dans l'OAP Seine - Canal– Ville de Paris

Demande : Restrictions de constructibilité en rives du canal

La page 18 de l'OAP comporte l'indication ci-après : « conformément au Règlement du PLUi, toute construction nouvelle s'implante à plus de 10 mètres de la rive la plus proche du canal Saint-Denis. Les constructions existantes situées au sein de cette zone tampon (de 10 mètres par rapport à la rive la plus proche du canal) s'abstiennent de tout projet conduisant à un accroissement de l'artificialisation des sols sur la parcelle occupée tels que l'extension de l'emprise au sol d'un bâtiment, imperméabilisation sans construction d'une surface de pleine terre ou d'un espace libre végétalisé ».

Il n'a pas été possible d'identifier dans le projet de Règlement, ni dans les dispositions générales, ni dans les règlements par zone, et notamment dans le règlement de la zone UVPu, les dispositions auxquels fait référence cette rédaction, pour autant, il paraît nécessaire d'assortir l'orientation ainsi énoncé d'une exception en faveur des constructions liées à l'exploitation du canal.

Réponse : Favorable

Cette marge de recul figure au règlement graphique de la trame verte et bleue (Document 4-2-3) et en orientation de l'OAP Trame verte et bleue. Une exonération sera spécifiée pour les constructions dédiées à l'exploitation du canal.



Demande : Le tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver rue Marcel Sembat à Villetaneuse et sur la partie Nord de la parcelle N 17 du SEDIF à Pierrefitte ne doivent pas empiéter sur les terrains du SEDIF.

Réponse : Le tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver identifié sur le plan de zonage détaillé, le long de la rue Marcel Sembat à Villetaneuse est déjà présent dans le PLUi actuel. Il vise à permettre l'accès facilité à la Butte Pinson. Il ne concerne que la rue Marcel Sembat et n'impacte pas les terrains du SEDIF.

Demande : Définir les grands services urbains en y incluant les réseaux d'intérêt public afin qu'ils bénéficient de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, par rapport aux limites séparatives, et par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Réponse : Le règlement écrit – dispositions générales prévoit bien des règles alternatives aux règles d'implantation pour les grands services urbains. En effet, les articles 2.1.4, 2.2.5 et 2.3.3 du Règlement écrit – Dispositions générales, disposent que les constructions et installations nécessaires aux fonctionnements des grands services urbains (GRT GAZ, chauffage urbain, etc.) peuvent, dès lors que le règlement de zone le prévoit, bénéficier d'une implantation différente de celle prévue par le règlement. Les réseaux d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des grands services urbains peuvent ainsi bénéficier de cette règle alternative. Il n'est donc pas nécessaire de modifier la règle actuelle.

Demande : La RATP a formulé une demande pour être ajoutée à la liste des bénéficiaires des règles alternatives relatives aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux règles de principe d'aménagement des espaces de pleine terre

Réponse : Défavorable

La RATP ne peut être exemptée des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ni des principes d'aménagement des espaces de pleine terre. Cette décision est prise en l'absence de projets spécifiques et connus de la part de la RATP qui justifieraient une dérogation.

Demande : La RATP demande de supprimer la mention « en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction» de la règle alternative du traitement environnemental et paysager des espaces libres applicable aux constructions destinées aux EICSP

Réponse : Défavorable

La RATP ne peut être exemptée des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ni des principes d'aménagement des espaces de pleine terre. Cette décision est prise en l'absence de projets spécifiques et connus de la part de la RATP qui justifieraient une dérogation.

Demande : La RATP demande des règles dérogatoires soient prévues afin de prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des EICSP

Réponse : Défavorable

La RATP ne peut être exemptée des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ni des principes d'aménagement des espaces de pleine terre. Cette décision est prise en l'absence de projets spécifiques et connus de la part de la RATP qui justifieraient une dérogation.

Demande : La RATP demande des modifier les règles de la zone UE afin d'autoriser l'entrepôt pour le développement d'une activité de logistique urbaine

Réponse : Défavorable

La révision du PLUi n'a pas apporté de modification à la règle concernant la proportion des entrepôts en zone UE. Cette zone, principalement destinée aux activités tertiaires, a toujours imposé une limitation des entrepôts, les associant directement à une autre destination principale. Cependant, cette révision a introduit deux nouveaux sous-zonages, UAL1 et UAL2, qui sont spécifiquement conçus pour favoriser le développement de la logistique urbaine. Ces nouveaux zonages sont implantés au sein des zones d'activités existantes sur le territoire.

En conséquence, nous ne modifierons pas le règlement de la zone UE qui ne correspond pas au développement d'une activité de logistique

Demande : Tome4 4-1 : Règlement écrit 4-1-2: Règlement des zones Zone UA ' 1.2- Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions

► Destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : L'atelier de maintenance des trains à la Courneuve est bien la destination principale de notre projet, il n'est pas lié à un équipement administratif relevant de la sous-destination « Locaux et bureaux ». Nous souhaiterions que ce lien avec une un équipement administratif relevant de la sous-destination « Locaux et bureaux» soit supprimé.

► b) Destination Entrepôt: La rédaction de la règle spécifique au secteur UAL1 nous intéresse concernant la logistique urbaine mais nous paraît problématique dans son fonctionnement, à la fois parce qu'elle lie cette activité à une destination Industrie, qui plus est dans un rapport 80/20. Or nous ne prévoyons pas de destination Industrie dans notre projet. Nous souhaiterions que ce lien avec une sous-destination Industrie soit supprimé.

► c) Destination Bureau: la règle impose en secteur UAL que les bureaux soient liés et nécessaires au fonctionnement de la destination principale. Or, dans l'un de nos scénarios de valorisation, les bureaux ne seraient pas liés à l'AMT mais destinés à une valorisation auprès d'entreprises privées. Nous souhaiterions que ce lien de nécessité avec la destination principale soit supprimé.

► d) Nous envisageons également une activité de showroom dans ce scénario : pouvez-vous nous indiquer s'il pourrait relever de la sous-destination « Activités de service avec accueil d'une clientèle » (autorisée) ou bien « Artisanat et commerce de détail» (interdite)?

Globalement, les rédactions prévues sur les destinations nous paraissent rendre compliquées les projets mixtes Equipement industriel publi dvalorisation immobilière privée, comme celui de l'AMT à la Courneuve.

Réponse : Pour commencer, il convient de préciser que la destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées est définie par le Code de l'urbanisme. Cette destination n'est pas en lien avec le fait de créer des locaux ou bureaux. Le guide de l'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions en date du 8 juillet 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires précise que :

« La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. »

Plaine Commune est défavorable à la modification de la règle sur la destination entrepôt en UAL1. En effet, le but de cette règle est d'autoriser la logistique urbaine (et l'activité industrielle qu'elle induit) et non pas uniquement les activités d'entreposage.

Plaine Commune est également défavorable, à la suppression des dispositions imposant que les bureaux soient liés et nécessaires au fonctionnement de la destination principale. En effet, cette zone a pour vocation le maintien et le développement des activités économiques et pas le développement d'opérations tertiaires indépendantes.

Pour finir, les showrooms sont bien classés dans la destination activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Attention cependant, si le showroom est accompagné de réserves de stockage cette partie du bâtiment sera classé en entrepôt



Demande : Tome4 4-1: Règlement écrit 4-1-1: Définitions et dispositions générales. Modalités d'application des dispositions réglementaires 0.9 Définitions 0.9.1 Lexique

Page 24: Espaces libres et Espaces végétalisés: Nous souhaiterions intégrer la précision selon laquelle les faisceaux de voies ferrées sont considérés comme de l'espace libre (comme cela a été fait pour les espaces de pleine terre), même si cela peut paraître évident par déduction.

Cela nous permettrait de sécuriser les calculs d'EL compte tenu du projet d'atelier de maintenance des trains à la Courneuve.

Réponse : l'article 2.4 précise la définition des constructions qui créent de l'emprise : les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 0.60 mètres à compter du sol existant après travaux sont pris en compte.

Demande : REGLEMENT DE ZONE UA (CHAPITRE 1.2) ET PLAN DE ZONAGE LA COURNEUVE SUD. Le sous-zonage des zones A ne nous paraît pas clairement délimité. Notre projet est situé 162-174 avenue Paul Vaillant Couturier 93120 LA COURNEUVE (parcelles P189, P196, P123, P222, P221, P220, P103, A079, A03). Nous comprenons que notre projet se trouve désormais en sous-zone UAL1.

Réponse : Les parcelles mentionnées dans l'avis sont effectivement en zone UAL1 (la compréhension de la couleur est exacte).

Demande : DOCUMENT 4.1.5.1. Le site RATP dit de St Denis Pleyel est grevé depuis la date d'approbation du PLUi d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

Ce dispositif est mis en place en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme selon lequel: " Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : ()/5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global».

Ce site étant de nouveau visé par un PAPAG au titre du PLUi révisé, nous nous interrogeons sur le maintien d'un tel dispositif au-delà du délai légal de sans dans le cadre de la présente révision du PLUi.

Réponse : Le PAPAG a été délimité afin de concevoir à l'avenir un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble de ce secteur inclus dans l'étude du secteur Pleyel élargi. La réflexion n'est pas suffisamment mûre pour justifier une extension de l'OAP avec des orientations précises. Le périmètre a été modifié entre l'approbation du PLUi de 2020 et la révision.

Demande : ZONE UP24 SECTEUR DES DOCKS - Chapitre 3.1.2 - secteur UP24-8

Page 151 :Projet de logements sociaux en interface avec le site de maintenance et de remisage (SMR) de la ligne 14 à Saint Ouen: Dans le cadre des parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ou des espaces verts de pleine terre, le paragraphe 3.1.2 vise le cas d'impossibilité technique.

Nous nous interrogeons sur les conditions d'une telle dérogation et ce afin de pouvoir remplir les conditions permettant la faisabilité du projet de logement social. En effet, l'implantation de l'opération en partie sur le SMR ne permet pas de créer les parts minimales non imperméabilisées.

Réponse : La règle est claire : "En cas d'impossibilité technique (...) liée à la présence d'infrastructure sur le terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise". Il s'agira donc de démontrer que la non possibilité de réaliser les surfaces minimum de pleine terre est liée à une impossibilité technique liée à la présence d'infrastructure existante sur le terrain.

Demande : ZONE UP24 SECTEUR DES DOCKS - chapitre 5.2 Stationnement

Page 168: Dans le cadre d'impossibilité de réaliser des stationnements, nous nous interrogeons sur la possibilité de permettre au projet de logement social de se prévaloir d'une location de places (ou la possibilité pour les locataires de louer des places à tarif préférentiel) dans le futur parking du conservatoire dont le planning est inconnu.

Réponse : pour l'ensemble des opérations de logements l'amodiation peut être une solution, elle est définie au chapitre 5 du règlement de zone de la zone UP 24.



Demande : 26. Au sein de la Partie 5 du règlement « Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global » les mentions « Société du Grand Paris » pourraient être remplacée « Société des grands projets » (2 fois p. 12 et 3 fois p.29), compte tenu du changement de dénomination intervenu.

Réponse : nous prenons acte et ferons les modifications.

Demande : Les périmètres d'obligation de mixité sociale sont applicables dans les secteurs identifiés au règlement graphique (document n°4-2-8). Dans le document 4.2.8 intitulée "Plan des périmètres d'obligation de mixité sociale", la parcelle propriété de la SGP relève d'un périmètre d'obligation de mixité sociale Secteur 2, 30% LLS eUou accession sociale. Les dispositions concernant cette obligation sont applicables aux opérations destinées au logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 5 000 m².

La SGP souhaite des précisions concernant cette règle. Notamment, elle aurait souhaité savoir si seules les surfaces de plancher destinées au logement doivent être prises en compte au sein d'une opération composée de logement et d'une autre destination ? En effet, la surface de plancher totale de l'opération logement et autre destination est-elle appréciée au global pour atteindre les 5 000 m² ?

Réponse : Seules les surfaces de plancher destinées au logement sont prises en compte pour déclencher l'application de la règle de mixité sociale. Par exemple, pour un projet comprenant 4000m² de surface de plancher d'équipement et 3000 m² de logement collectif et 500 m² de logement étudiant, la règle de mixité sociale n'est pas applicable.

Demande : La SGP demande, compte tenu des contraintes de conception et d'insertion des commerces au sein des gares, que les gares du réseau de transport du Grand Paris Express soient exemptées des orientations de l'OAP "Réhabilitation et construction neuve" relatives à "un niveau de finition minimum" et "une profondeur minimale de 10 mètres" pour les commerces, "la conception du linéaire permet le regroupement ou la division des locaux » commerciaux, que les commerces de moins de 30 m² « devront pouvoir être aisément regroupés avec un local voisin » et que « les entrées des logements, locaux techniques, parkings sont situés de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux, ceci afin d'éviter toute rupture dudit linéaire »

Réponse : Favorable

La mention "Ces orientations ne s'appliquent pas au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express" sera ajoutée à la suite des orientations de l'OAP Réhabilitation et construction neuve relatives à la finition et profondeur des cellules commerciales et la conception des linéaires commerciaux.

Demande : La SGP demande que les ouvrages annexes de la ligne 16 situé dans les zones d'activités soit exempté des orientations de l'OAP "Développement économique" relatives aux destinations autorisées dans les ZAE

Réponse : Sans objet

Les ouvrages annexes de la ligne 16 sont autorisés par le règlement en vigueur. Les OAP ont une valeur de compatibilité et visent à orienter les destinations à privilégier au sein des ZAE. Cependant, le règlement prime sur les OAP. Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'ajouter une exception spécifique pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, car leur autorisation découle directement du règlement.



Demande : La SGP demande que les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express situé dans les zones d'activités soit exemptée des orientations de l'OAP "Développement économique" relatives aux clôtures végétalisées.

Réponse : Sans objet

Le règlement du PLUi autorise une implantation différente que celle décrite dans l'OAP "Développement économique" pour les construction annexes de la linge 16. Les OAP ont une valeur de compatibilité et visent à décrire l'implantation à privilégier au sein des ZAE. Cependant, le règlement prime sur les OAP. Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'ajouter une exception spécifique pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, car leur implantation découle directement du règlement.

Demande : La SGP demande que l'orientation de l'OAP "Grands axes et espaces publics" concernant la végétalisation et la désimperméabilisation de l'aménagement des places et des abords de gare soit modifiée. L'objectif est de permettre plus de souplesse sur le type de végétalisation, afin de mieux tenir compte des contraintes techniques des gares.

Réponse : Favorable

En raison des contraintes techniques inhérentes aux infrastructures souterraines situées aux abords des gares, les conditions ne sont pas toujours optimales pour le bon développement d'arbres de grand développement Afin d'offrir plus de souplesse dans l'aménagement paysager, les orientations de l'OAP "Grands axes et espaces publics" seront modifiées. Cette évolution permettra d'autoriser, si nécessaire, la plantation d'arbres de moyen et petit développement, assurant ainsi une végétalisation adaptée aux spécificités techniques de ces zones.

Demande : La SGP demande que les aires de stationnement nécessaires aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, ou à celles réalisées en surplombs de ces constructions soient exempté de la règle de traitement des revêtements de surface favorisant la perméabilité.

Réponse : Défavorable

Dans le cadre de la révision de son PLUi, Plaine Commune s'engage activement à améliorer l'aménagement des espaces de stationnement sur son territoire. L'objectif principal est de limiter leur imperméabilisation et de favoriser la végétalisation, transformant ainsi ces zones en des espaces plus agréables et plus respectueux de l'environnement. Ces mesures s'inscrivent directement dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains et l'adaptation du milieu urbain aux défis du dérèglement climatique. En réduisant les surfaces bétonnées et en augmentant la présence de végétation, Plaine Commune souhaite créer un cadre de vie plus frais et plus résilient pour ses habitants.

La Société des Grands Projets, en tant qu'acteur majeur du territoire, est naturellement appelée à prendre part à cette démarche dans le cadre de ses opérations. Par conséquent, le règlement ne sera pas modifié.

Demande : La SGP demande que les ouvrages annexes de la ligne 16 situé dans les zones d'activités soit exempté des orientations de l'OAP "Développement économique" relatives aux règles de réalisation de clôtures végétalisées

Réponse : Non favorable

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Développement économique" préconise l'installation de clôtures végétalisées. Cette orientation n'entre pas en conflit avec les normes de sécurité applicables aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express. En effet, il est tout à fait possible de doubler la haie végétale par une clôture conforme aux normes de sécurité requises. Cette approche permet de concilier l'objectif esthétique et environnemental de l'OAP avec les impératifs de sûreté du Grand Paris Express.

Demande : La SGP demande que la règle imposant une répartition de 80% entrepôt 20% industrie pour les programmes d'entrepôt logistique soit rendue plus souple de la manière suivante "Dans le secteur UAL1 et UAL2 dès lors que les constructions de plus de 1 500 m² présentent une mixité programmatique vers la sous-destination industrie pour une répartition 80% entrepôt de type logistique métropolitaine et urbaine* maximum et 20% industrie minimum"

Réponse : Favorable

La règle concernant la répartition entre les destinations "entrepôts" et "industrie" dans les programmes de logistique urbaine (zonages UAL1 et UAL2) va être modifiée. Cette correction vise à rectifier une erreur matérielle et sera formulée comme suit :
"Dans les secteurs UAL1 et UAL2, dès lors que les constructions de plus de 1 500 m² présentent une mixité programmatique, la répartition vers la sous-destination 'industrie' devra respecter les proportions suivantes : 80% maximum d'entrepôts de type logistique métropolitaine et urbaine, et 20% minimum d'industrie.

Demande : La SGP demande de ne pas appliquer pour les constructions à destination principalement d'entrepôt de type d'activités de logistique métropolitaine et urbaine réalisées sur des fonciers adjacents à des terrains accueillant des ouvrages du Grand Paris Express la règle imposant une emprise au sol maximum de 5000 m²

Réponse : Défavorable

La règle fixant une emprise au sol maximale de 5 000 m² pour les constructions dédiées aux activités de logistique métropolitaine et urbaine vise à limiter le développement de programmes exclusivement logistiques.
Il est important de souligner que cette règle s'applique spécifiquement aux bâtiments dont la programmation est majoritairement consacrée à la logistique. Elle ne concerne donc pas les constructions qui présentent une mixité programmatique significative, c'est-à-dire celles où plus de 50% de la surface de plancher est dédiée à une destination autre que l'entrepôt. Cette règle s'applique de manière équitable à tous les acteurs du territoire, sans exception. La Société des Grands Projets est donc également soumise à cette disposition.



1.2 Etat & PPA & Enquête Publique : Mobilités tout le territoire

La SGP demande d'ajouter aux exceptions de réalisation des places de stationnements dans le volume de la construction les constructions réalisées sur des fonciers adjacents à des terrains accueillant des ouvrages du GPE

Réponse : Défavorable

La règle exigeant la réalisation des places de stationnement à l'intérieur du volume de la construction vise principalement à réduire l'impact visuel des aires de stationnement.
Cette règle s'applique uniformément à tous les acteurs du territoire, et aucune exception ne sera accordée à la Société des Grands Projets.
Cependant, il existe une dérogation possible : la règle peut être assouplie lorsque la configuration du terrain ou des contraintes techniques inhérentes à celui-ci rendent impossible l'intégration des stationnements au sein du bâti.

La SGP demande de modifier les ratios de place de stationnement exigé pour la destination industrie et entrepôt

Réponse : Défavorable

La règle concernant la réalisation des places de stationnement pour les destinations "industrie" et "entrepôt" n'a pas été modifiée dans le cadre de la révision du PLUi. Par conséquent, nous ne procéderons à aucun changement sur cette disposition

La SGP indique que la règle spécifique aux gares et commerces situés au sein des gares pour les stationnements des deux roues non motorisés a été inscrite à l'article 5.2.2.3 de la Partie 1 du règlement qui porte sur les règles de stationnement pour les véhicules motorisés et demande de remettre la règle dans l'article 5.2.3.2 relatifs aux normes de stationnement pour les véhicules non motorisés, dans le paragraphe dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Réponse : Favorable

La règle concernant le stationnement des véhicules non motorisés sera déplacée. Actuellement située dans un article incorrect, elle sera réaffectée à l'article 5.2.3.2 des dispositions générales.



Demande de modification des règles relatives au stationnement des vélos cargo - SEQUANO

Demande : Modifier la règle relative au stationnement pour les vélos cargos afin qu'elle ne soit pas appliquée aux résidences universitaires, résidences étudiantes, foyers-résidences ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Réponse : Défavorable

Plaine Commune s'est engagée en faveur du développement des mobilités actives. Sur son territoire, l'utilisation du vélo est en constante évolution, et sa pratique se diversifie. Dans cette optique, la révision du PLUi a cherché à adapter ses règles de stationnement vélo. Des dispositions spécifiques ont été ajoutées, notamment pour les vélos cargo dans les logements, les hébergements et les résidences. Par conséquent, nous ne modifierons pas le règlement, afin de rester en adéquation avec nos politiques publiques en matière de mobilité.

La SGP d'exempter les constructions nécessaires au fonctionnement du réseau de transport du Grand Paris Express des normes quantitatives de stationnement vélo

Réponse : Défavorable

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUiF) établit des normes minimales de stationnement vélo applicables à toutes les destinations. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit impérativement être compatible avec ce document de portée supérieure. Par conséquent, nous ne modifierons pas la règle actuelle concernant le stationnement vélo dans le PLUi, afin de maintenir sa conformité avec le PDUiF

Demande d'exiger uniquement des places de stationnement pour les commerces de plus de 200m2 de SDP – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : Règle 5.2.2.3: il faudrait exiger uniquement des places de stationnement pour les commerces de plus de 200m2 de SDP et pour toute extension portant à plus de 200m2 de SDP, un commerce. En deçà de ce seuil en milieu urbain dense, il est quasi-impossible de créer une place de stationnement et au vu des transports en commun, cela ne se justifie pas.

Réponse : Partiellement favorable

L'EPT souhaite maintenir la règle actuelle concernant l'obligation de créer des places de stationnement pour les constructions à destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette décision s'explique par la volonté de l'EPT de limiter la division excessive des locaux commerciaux. En effet, l'imposition d'une place de stationnement, même pour les surfaces inférieures à 200 m², vise à dissuader la création de cellules commerciales trop petites, qui peuvent s'avérer difficilement commercialisables et ne pas offrir une offre commerciale de qualité. Ce mécanisme permet ainsi de préserver la cohérence et l'attractivité des pôles commerciaux.

Demande de réduire le nombre de places de stationnement pour les destinations Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Ville de Saint-Denis

Demande : Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle prévues à la section 5.2.2.3 des dispositions générales du règlement écrit (document n° 4-1-I, p.110) imposent des normes élevées (1 place de stationnement pour les premiers 200 m² et 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher), ce qui pourrait aboutir à la création de vastes surfaces de stationnement automobile, souvent à l'extérieur des constructions, pour les activités générant une importante surface de plancher sans nécessairement accueillir un nombre important de clients simultanément, comme c'est le cas des espaces d'activités sportives qui se développent sur le territoire. Aussi, il conviendrait de réduire ces normes de stationnement.

Réponse : Favorable

Afin de limiter le risque que cette réglementation n'entraîne la prolifération de vastes surfaces de stationnement automobile à ciel ouvert, nous allons procéder à une réécriture de la règle concernant les constructions destinées aux activités de service accueillant du public.

L'objectif est de définir une nouvelle norme de stationnement basée sur un pourcentage calculé en fonction du nombre d'employés et d'usagers. Cette approche permettra une adaptation plus fine aux besoins réels, évitant ainsi la création excessive de places de stationnement et favorisant une utilisation plus efficiente de l'espace urbain.

Demande de se conformer à la réglementation nationale sur le stationnement vélo dans les équipements publics

Demande : L'Etat demande de modifier la règle du nombre de places de stationnement des véhicules non-motorisés dans l'ensemble des équipements publics à 15% des effectifs (usagers et employés)

Réponse : Favorable

Les règles régissant le nombre de places de stationnement pour véhicules non motorisés dans les équipements d'intérêt collectif et les services publics seront modifiés afin de respecter la réglementation nationale. La nouvelle règle prendra en compte à la fois les usagers **et** les employés, et non plus les usagers **ou** les employés.



Demande préciser la distance à la station ou la gare pour chaque zone (700 m ou 500 m)– IDFM

Demande : IDFM demande de préciser la distance de nos zones de bonne desserte

Réponse : Favorable

La légende de la carte 4.2.6.1 du règlement graphique du PLUi sera mise à jour pour indiquer les rayons des zones de bonne desserte en transport en commun. Ces zones sont définies comme suit : un rayon de 700 mètres autour des stations de métro et des gares du RER, et un rayon de 500 mètres pour les stations de tramway.

Demande une norme plafond pour les stationnements automobiles liés au bureau en UMh – IDFM

Demande : IDFM demande de fixer une norme plafond pour le stationnement dans le secteur UMh pour les stationnements liés au bureau

Réponse : Sans objet

Le règlement de zone n'impose pas de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules motorisés dans le secteur UMh. Cependant, pour les bureaux, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. Celles-ci imposent des normes plafond de stationnement pour les véhicules motorisés, en fonction des trois zones de bonne desserte et des 8 villes du territoire. En conséquence, il n'y a pas besoin de modifier le règlement.

Demande d'exonération des locaux vélo pour les objectifs d'activation des toitures – SNCF Gares et connexions

Demande : La SNCF demande que les locaux vélos ne soient pas concernés par les obligations d'activation de toiture.

Réponse : Favorable

Les règles de toiture ont été précisées et réécrites afin de faciliter leur lecture, leur compréhension et leur application. Une exonération est intégrée pour les locaux annexes.



Demande une norme plafond pour le stationnement automobile liés au bureau en UGb, UGc et UGmi – IDFM

Demande : IDFM demande de fixer une norme plafond pour le stationnement dans les secteurs UGb, UGc et UGmi pour les stationnements liés au bureau

Réponse : Favorable

Le règlement des secteurs UGb (Stade Bauer), Ugc (Condorcet) et UGmi (Ministère de l'Intérieur) ne fixent pas de norme plafond pour le stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à destination de bureaux.

Le règlement de ces secteurs sera modifié afin de renvoyer vers les dispositions générales qui fixent des normes plafond pour les constructions à destination de bureaux en fonction des zones de bonne desserte en transports en commun.

Normes de stationnement automobile en zone UP04 et en zone UH - IDFM

Demande : IDMF recommande de ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement par logement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans chaque commune afin de ne pas dépasser le niveau de la norme recommandée par le PDUiF, notamment dans le secteur du Fort d'Aubervilliers (UP04)et éventuellement dans la zone UH.

Réponse : Défavorable

Le secteur UP04, celui-ci a fait l'objet d'une DP MECDU dans le cadre de la réalisation du quartier du Fort d'Aubervilliers. Les règles applicables dans ce secteur sont prévues dans le cadre de cette procédure.

En zone UH, les normes de stationnement demandent la réalisation de plus de places que celles recommandées par le PDUiF (1 place pour 60 m² de surface de plancher). Ces normes de stationnement correspondent à la réalité de la motorisation des ménages en secteur pavillonnaire. En outre, elles permettent aussi d'encadrer la division pavillonnaire, phénomène qui contribue fortement au mal logement sur le territoire.

En conséquence, les règles de stationnement pour les logements dans les secteurs UP04 et UH ne seront pas modifiées.



Demande d'augmenter les normes de stationnement vélos dans certains secteurs UG IDFM

Demande : IDFM demande que le stationnement vélo pour les constructions de bureaux, une norme plancher d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans les zones UGb, UGc, UGchu, UGged

Réponse : Favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à destination de bureaux dans les secteurs UGb (stade Bauer), UGc (Campus Condorcet), UGchu (CHUSOGPN) et UGed (grand équipement documentaire du Campus Condorcet) font l'objet de dispositions spéciales qui dictent la réalisation de places de stationnement vélo selon les besoins. Le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUIF, à savoir 3 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

Demande : IDFM demande de modifier les règles des stationnement vélo pour les constructions à usage de bureau pour modifier le niveau de la surface minimale d’une place de stationnement vélo dans les zones de projet UP22 et UP39
 La prescription d’une surface de stationnement de 1,2 m², dégagement compris, est insuffisante au regard de l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. L’article I de cet arrêté précise en effet que chaque emplacement vélo sécurisé doit induire une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement.

Réponse : Favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à destination de bureaux dans les secteurs UP22 et UP39 font l'objet de dispositions spéciales sur le dimensionnement des places de stationnement vélo par rapport au reste du règlement. En conséquence, le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUIF et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, à savoir 1,5 m² par place hors espace de dégagement.

Demande : IDMF demande de modifier les règles des stationnements vélo pour les constructions à usage d'habitation dans les zones UGb, UGc, UGmi, UGchu et UGged pour prescrire une norme vélo compatible avec la norme du PDUIF

Réponse : Favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à usage d'habitation dans les zones UGb, UGc, UGmi, UGchu et UGged font l'objet de dispositions spéciales concernant le nombre de places de stationnement vélo demandées par rapport au reste du règlement. En conséquence, le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUIF, à savoir une place par logement comportant une à deux pièces principales, et deux places par logement comportant trois pièces principales ou plus.



Demande : IDMF demande de modifier les règles des stationnements vélo pour les constructions à usage d'activité commerciale de 500m² de SDP industrie ou équipement public dans le règlement des zones, afin de préciser les normes de stationnement vélos dans les secteurs UGb, UGc, UGmi et UGchu lorsque sont autorisées les constructions neuves à usage d'artisanat, de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et d'équipement public

Réponse : Favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à usage d'activité commerciale, d'industrie ou d'équipement public de 500 m² de surface de plancher dans les zones UGb, UGc, UGmi et UGchu font l'objet de dispositions spéciales concernant le nombre de places de stationnement vélo demandées par rapport au reste du règlement. En conséquence, le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUIF. De la manière suivante :

- L'artisanat, les commerces de détail, les commerces de gros et les activités de service avec accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface de plancher : 10 % de l'effectif total des emplois, plus des places pour les visiteurs.
- L'industrie : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, avec un minimum d'une place pour 10 emplois, incluant des places pour les visiteurs.
- Les entrepôts : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics : 15 % de l'effectif d'agents et d'utilisateurs accueillis simultanément.

Demande : IDMF demande de modifier les règles des stationnements vélo pour les constructions à usage d'activité commerciale de 500m² de SDP industrie ou équipement public dans le règlement des zones, afin de préciser les normes de stationnement vélos dans les secteurs UP39 et UP22 lorsque sont autorisées les constructions neuves à usage d'artisanat, de commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt et d'équipement public

Réponse : Favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à usage d'activité commerciale, d'industrie ou d'équipement public de 500 m² de surface de plancher dans les zones UP39 et UP22 font l'objet de dispositions spéciales concernant le nombre de places de stationnement vélo demandées par rapport au reste du règlement. En conséquence, le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUIF. De la manière suivante :

- L'artisanat, les commerces de détail, les commerces de gros et les activités de service avec accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface de plancher : 10 % de l'effectif total des emplois, plus des places pour les visiteurs.
- L'industrie : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, avec un minimum d'une place pour 10 emplois, incluant des places pour les visiteurs.
- Les entrepôts : 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics : 15 % de l'effectif d'agents ou d'utilisateurs accueillis simultanément.



Demande : IDFM demande que les règles de stationnement vélo des constructions à usage d'établissement scolaire des zones urbaines et des zones de projet soient modifiées pour préciser la norme vélo fixée pour les établissements d'enseignement situés dans les secteurs UGc (campus Condorcet à Aubervilliers) et UGchu (campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen-sur-Seine) et, le cas échéant, dans les secteurs de projet UPO4 et UP11 lorsque les constructions neuves à usage d'établissement scolaire y sont autorisées

Réponse : Partiellement favorable

Les règles de stationnement vélo pour les constructions à usage d'établissements scolaires dans les zones Ugc, Ugchu et UP11 font l'objet de dispositions spéciales concernant le nombre de places de stationnement vélo demandées par rapport au reste du règlement. En conséquence, le règlement de ces zones sera modifié afin de renvoyer aux dispositions générales pour se conformer aux exigences du PDUiF.

Concernant le secteur UPO4, celui-ci a fait l'objet d'une MECDU dans le cadre du projet d'aménagement du Fort d'Aubervilliers. En conséquence, les règles relatives au stationnement vélo ne seront pas modifiées.

Demande : IDFM demande de mettre en cohérence avec le PDUiF les dispositions relatives au stationnement vélo dans les établissements d'enseignement

Réponse : Partiellement favorable

Le règlement de notre PLUi est conforme aux dispositions du PDUiF concernant les normes de stationnement vélo dans les établissements d'enseignement. Cependant, le PLUi actuel inclut une règle dispensant la création de places de vélo pour les élèves de moins de 12 ans. Nous avons estimé que l'usage du vélo n'était pas encore suffisamment développé dans les écoles primaires pour justifier ces aménagements. Nous proposons de modifier cette règle. Pour les écoles primaires et les élèves de moins de 12 ans, nous demandons de prévoir un local vélo d'une superficie minimale de 20 m².

Demande : IDFM demande que les règles de stationnement vélo des constructions à usage d'établissement scolaire des zones urbaines et des zones de projet soient modifiées pour fixer une norme encore plus volontariste pour le stationnement des vélos dans les établissements scolaires.

Réponse : Défavorable

Nous estimons que les normes fixées par notre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en matière de stationnements vélo pour les constructions à usage d'établissements scolaires sont suffisantes. Ces normes ont été élaborées en tenant compte des spécificités locales et des besoins identifiés sur notre territoire. Étant donné qu'il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation, nous avons décidé de ne pas modifier nos règles actuelles.



Demande : IDFM demande de distinguer et hiérarchiser les projets de transports collectifs selon leur état d’avancement (en réflexion, à l’étude, déclaré d’utilité publique, en travaux), leur inscription dans les documents de planification et/ou de programmation régionaux (SDRIF-E, CPER) et leur horizon de réalisation s’il est connu.

Réponse : Favorable

Pour une meilleure information du public, nous enrichissons le chapitre dédié aux mobilités dans la partie diagnostic du PLUi. Cet enrichissement vise à inclure les projets de transports en commun prévus sur le territoire de Plaine Commune, ainsi que les échéances associées à ces projets.

Demande : IDFM demande de présenter au conditionnel la mention d’un TCSP entre les pôles de Saint- Denis Université, Garges-Sarcelles et La Courneuve Six-Routes ; de retirer du PLUi la mention de la solution tramway et de retirer les mentions relatives à ce projet des pièces du PLUi opposables aux autorisations d’urbanisme, en l’espèce les OAP sectorielles

Réponse : Favorable

Le projet d’un TCSP entre les pôles de Saint-Denis Université, Garges-Sarcelles et La Courneuve Six-Routes sera présenté au conditionnel dans le diagnostic, le PADD et les OAP sectorielles. Cela signifie qu'il n'y a pas d'engagement ferme quant à la réalisation de cet équipement.
De même, la mention de la mise en place d’un tramway sera également exprimée au conditionnel.

Demande : Compléter l'analyse de l'articulation et de la compatibilité du PLUi avec le PLD pour ce qui concerne les prescriptions en matière de normes de stationnement

Réponse : Nous proposons de développer sur ce point dans l'évaluation environnementale et la justification des choix du PLUi.



Demande : Île-de-France Mobilités observe et s'inquiète en particulier de plusieurs dispositions du projet de PLUi arrêté, notamment graphiques, qui tendent à réduire ou contraindre l'usage des emprises affectées à l'activité ferroviaire au profit d'autres usages ou objectifs, notamment la végétalisation.

Réponse : Plusieurs réponses ont été faites à la SNCF notamment sur des EVP disposés sur le faisceau ferroviaire. Ces protections environnementales étaient déjà présentes au PLUi précédent à l'exception des éléments de Trame verte et bleue. Les EVP seront maintenus à l'exception de celui situé au sud de la Plaine. Afin de correspondre à la réalité des projets sur Cathédrales du Rail, la zone UVP sera remaniée mais maintenue à une superficie égale et l'emplacement réservé sera réduit.

Demande : Île-de-France Mobilités est également attentive à ce que le PLUi comporte des dispositions visant à garantir le bon fonctionnement, l'évolution et, si nécessaire, la création des équipements et installations indispensables à l'exploitation des bus, à savoir les centres opérationnels bus et les gares routières/ éco-stations bus.

Réponse : il existe des comités de pôles dont IDFM fait partie pour travailler sur des nouveaux projets de centres bus, de pôles gares et le PLUi ne fait pas obstacle à ces sujets. Si d'autres pôles gares doivent être organisés sur le territoire le PLUi fera éventuellement l'objet d'adaptations réglementaires.

Demande : dans la zone de projet des Tartres (UP20), afin de rendre les normes de stationnement automobile pour les constructions neuves à usage de bureau situées sur la commune de Saint-Denis compatibles avec les prescriptions du PDUIF ; en effet, la norme proposée dans le projet de PLUi arrêté est moins contraignante que la norme prescrite par le PDUIF.

Réponse : Afin d'harmoniser nos normes avec celles du PDUIF, les règles relatives au stationnement automobile pour les constructions neuves à usage de bureau en zone UP20 seront les mêmes que celles énoncées dans les dispositions générales du règlement du PLUi.

Demande : met en lumière des exigences plus élevées de la part du plan régional que le PLUi (en rouge dans le tableau ci-dessous) pour : les communes d' Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine dans les périmètres Z2 et Z3 ; les communes d'Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse dans l'ensemble des périmètres ; les communes La Courneuve et Ile Saint Denis dans les périmètres Z2 (en orange)

Réponse : Propose de ne pas faire de modification. Il s'agit des règles proposées dans le projet de PDMIF non encore approuvé.



1.3 Etat & PPA & Enquête Publique : Risques / Inondation / Environnement tout le territoire

Demande d'exonération des objectifs de pleine terre pour les parcelles en TVB SGP

Demande : La Société des Grands Projets rappelle qu'elle n'a vocation à rester propriétaire que des parties nécessaires à l'exploitation des réseaux de transports en commun. Elle précise que sur la future gare du Fort d'Aubervilliers comme pour les autres terrains concernés par ce type d'infrastructures, les objectifs de pleine terre ne peuvent être atteints. Ainsi, elle souligne que les différentes mises en compatibilité du PLUi et les Déclarations d'utilité publique qui y sont associées ont permis d'exonérer les constructions et installations nécessaires au RTGPE de ces objectifs de pleine terre. En conséquence, la Société des grands projets demande aussi que ces règles soient rappelées aux points suivants de l'OAP Trame verte et bleue :

- IV : Noyaux tertiaires du sud du territoire
- V : Continuités écologiques
- VII : Dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.

Réponse : Favorable

Les règles de nature en ville intégrées aux dispositions générales du règlement (document n° 4-1-1) évolueront afin d'intégrer une exonération pour les terrains recevant des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Celle-ci portera sur les parties du terrain recouvertes par l'infrastructure. Il est proposé que l'OAP Trame verte et bleue soit laissée en l'état puisque les éléments chiffrés ont été inscrits dans le règlement et que c'est dans celui-ci que se trouvent les différentes exonérations. Les exonérations ne figurent pas dans l'OAP. Juste les gares et les ouvrages techniques pourront être exonérées avec une mention dans les dispositions générales.

Demande d'exonération des règles de haies multi-stratifiées et diversifiées

Demande : La Société des Grands Projets constate que l'OAP Trame verte et bleue prévoit que "*les projets développent des haies multi-stratifiées et diversifiées.*" (p.19). Cette orientation implique que l'ensemble des projets de construction doivent comporter des haies. Or, les terrains du RTGPE ne sont pas nécessairement clôturés, et la réalisation de haies peut s'avérer incompatible avec les exigences de sécurité. Il conviendrait de circonscrire l'application de cette orientation aux projets prévoyant des haies ou des clôtures, et sous réserve des contraintes techniques et de sécurité.

Réponse : En partie favorable

Les règles qualitatives des clôtures ne s'appliquent que si le projet prévoit des clôtures. Une mention sera ajoutée dans l'OAP Trame verte et bleue pour exonérer des règles de clôtures végétalisées pour certains projets :
"Tous les projets respectent les règles de développement des clôtures biophiles* et au maintien au maximum des éléments de nature préexistants sur le terrain. Ils développent des haies multi-stratifiées et diversifiées, les haies monospécifiques sont à éviter, l'emploi d'essences locales* (voir liste annexée plan local d'urbanisme intercommunal, document n° 5-1) est à maximiser, les espèces invasives* sont interdites et les espaces végétalisés sont gérés écologiquement. Ces règles de végétalisation des clôtures ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express en cas d'impossibilité technique démontrée ou de contraindre pour la gestion des flux et du risque incendie."



Demande qu'il ne soit pas imposé d'assumer la charge de mesures de dépollution qui ne s'avèrent pas nécessaires pour la réalisation du projet –

Demande : La Société des Grands Projets estime que les règles de l'OAP Santé environnementale relatives à la dépollution des sols vont plus loin que la législation nationale, notamment sur la mise en cohérence de l'usage au niveau de dépollution atteint. Elle demande que ne soit pas imposé d'assumer la charge de mesures de dépollution qui ne s'avèrent pas nécessaires pour la réalisation du projet. Il est demandé que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, aménagements et travaux liés au réseau de transport du Grand Paris Express.

Réponse : Défavorable

Pour la requête demandant de mettre en adéquation les obligations de dépollution proportionnelles à l'usage futur du site et non à toutes les destinations autorisées dans la zone, Plaine Commune souhaite répondre favorablement. Pour cela, il est proposé de réécrire la partie de l'OAP Santé environnementale concernée pour porter la uniquement la mention suivante : "Le niveau de dépollution à atteindre doit correspondre à l'usage et à la destination future de la parcelle."

Demande relative aux clôtures - SGP

Demande : La SGP demande que l'article 4.3 du règlement de la zone UA (p. 151 de la Partie 2 du règlement), prévoyant que: « La hauteur des clôtures est limitée à[...] 2 mètres le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires, qui peuvent être des relais de biodiversité et des corridors écologiques. » soit modifié pour des raisons de sécurité, de la manière suivante : « Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des clôtures est limitée à 3 m. ».

Réponse : Favorable

L'article 4.3 du règlement de la zone UA, régissant les hauteurs de clôtures le long des infrastructures autoroutières et ferroviaires, sera modifié comme suit : "Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres" afin de répondre aux normes de sécurité du Grand Paris Express.

Par ailleurs, les éléments relatifs aux clôtures situés dans l'article 4.3 seront déplacés dans l'article 4.5 relatif au traitement des clôtures.



Demande d'exonération des principes d'aménagement des espaces libres

Demande : La Société des Grands Projets demande une exonération du respect des principes généraux d'aménagement des espaces libres, particulièrement sur les sujets suivants :

- les revêtements, en dehors des surfaces nécessaires à la circulation des véhicules motorisés, doivent être perméables, semi-perméables, drainant ou favorisant l'évaporation
- organiser une continuité avec les espaces libres*, particulièrement les espaces de pleine terre des terrains voisins et/ou avec l'espaces publics jouxtant la zone de projet

Réponse : Favorable en partie. Indiquer une règle spécifique pour les gares et infrastructures du réseau GPE végétalisation tout en assurant le bon fonctionnement de l'équipement.

Cette exonération n'existait pas dans la version actuelle du PLUi. Les éléments mentionnés par la Société des Grands Projets ont été rajouté dans le cadre de la révision afin d'améliorer les exigences environnementales des projets. En cohérence avec la nécessité de gérer les flux et la sécurité des usagers, il est proposé de circonscrire la demande faites en matière de végétalisation et de pleine terre pour les constructions de la Société des Grands Projets. Ainsi, sera intégrée dans le règlement au paragraphe 3.1.1 Principes généraux d'aménagement des espaces libres la mention suivante :

"Dans le cadre des projets de construction, d'installation et d'aménagement relatif au Grand Paris Express, en cas de contrainte technique démontrée, la continuité des espaces libres, particulièrement les espaces de pleine terre, ainsi que la perméabilité ou semi-perméabilité des revêtements hors espace de circulation, ou la capacité drainante ou évaporante de ces derniers, ne sont pas obligatoires."

Demande que les projets de la SGP puissent proposer davantage de buisson sur ces projets pour répondre aux objectifs du coefficient de végétalisation

Demande : La Société des Grands Projets demande qu'il soit précisé : « Les buissons n'excèdent pas 25% des unités de plantation exigées, sauf pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. ».

Réponse : Défavorable

Cette exonération n'existait pas dans la version actuelle du PLUi. Les éléments mentionnés par la Société des Grands Projets ont évolué marginalement dans la révision, le ratio demandé était de 30% précédemment contre 25% suite à la révision. L'Etablissement public territorial ne souhaite pas répondre favorablement à cette requête. En effet, la diversification des strates végétales est un objectif qualitatif du développement de la nature en ville. Celle-ci a vocation à permettre le développement de la biodiversité.



SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT

Demande : La SEM Plaine Commune Développement demande que la rédaction de l'article 5.2.3.1 des dispositions générales soit revue afin de clarifier la règle de diminution de 30% des surfaces au sol de l'espace réservé aux deux roues non motorisées lorsque des systèmes d'accroches superposés / verticaux sont prévus

Réponse : Favorable

L'article 5.2.3.1 des dispositions générales sera réécrit afin de clarifier la règle de diminution de 30% des surfaces au sol de l'espace réservé aux deux-roues non motorisées. Cette réécriture vise à expliquer plus clairement que la diminution de 30% s'applique uniquement aux surfaces au sol et non au nombre de places exigé.

Demande : La SEM Plaine Commune Développement fait remarquer que l'article 5.2.3.2 des dispositions générales parle de surface puis de nombre de place pour le stationnement des vélos dans les opérations de logements et demande de préciser la rédaction

Réponse : Favorable

La rédaction de l'article 5.2.3.2 des dispositions générales comporte une erreur pouvant prêter à confusion quant à l'application de la règle. L'article sera corrigé afin de préciser qu'il s'agit bien d'un nombre de places de stationnement qui est exigé.

Demande d'évolution de la définition d'espace de pleine terre afin d'intégrer les noues non infiltrantes – SPL/Campus Condorcet – PPA

Demande : Plaine Commune Développement demande de faire évoluer la définition de la pleine terre afin de pouvoir comptabiliser des noues non infiltrantes sur des terrains argileux ou gypseux.

Réponse : Défavorable

Concernant, la définition de pleine terre, elle recouvre l'idée d'infiltration des eaux, mais aussi de manière sous-jacente de fonctionnement écologique du sol. C'est-à-dire une capacité des différentes couches de ce sol à interagir entre-elles. Ainsi, la circulation des espèces comme les vers de terre doit pouvoir se faire entre la surface et les tréfonds pour permettre le développement d'un sol fonctionnel écologiquement, capable de gérer le cycle de l'eau et de stocker du carbone. Les noues non infiltrantes ne permettent pas ces interactions entre les différentes strates du sol. Dès lors, les parties artificialisées de ces dispositifs situées en fond de noues ne peuvent être considérées comme de la pleine terre. En revanche, elles peuvent être considérées comme des espaces végétalisés. De plus, la gestion diffuse des eaux pluviales sur les terrains concernés par le risque gypse est autorisée par le chapitre 6 des dispositions générales du règlement. Il s'agit avant tout d'étudier au cas par cas les dispositions à prendre en fonction du contexte de chaque terrain.



Constat d'une incompatibilité sur la consommation des ENAF avec le SCoT

Demande : La Métropole du Grand Paris souligne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, incompatible avec la prescription 33 du SCoT. Elle note quatre projets :

- La friche Saint-Leu à Villetaneuse

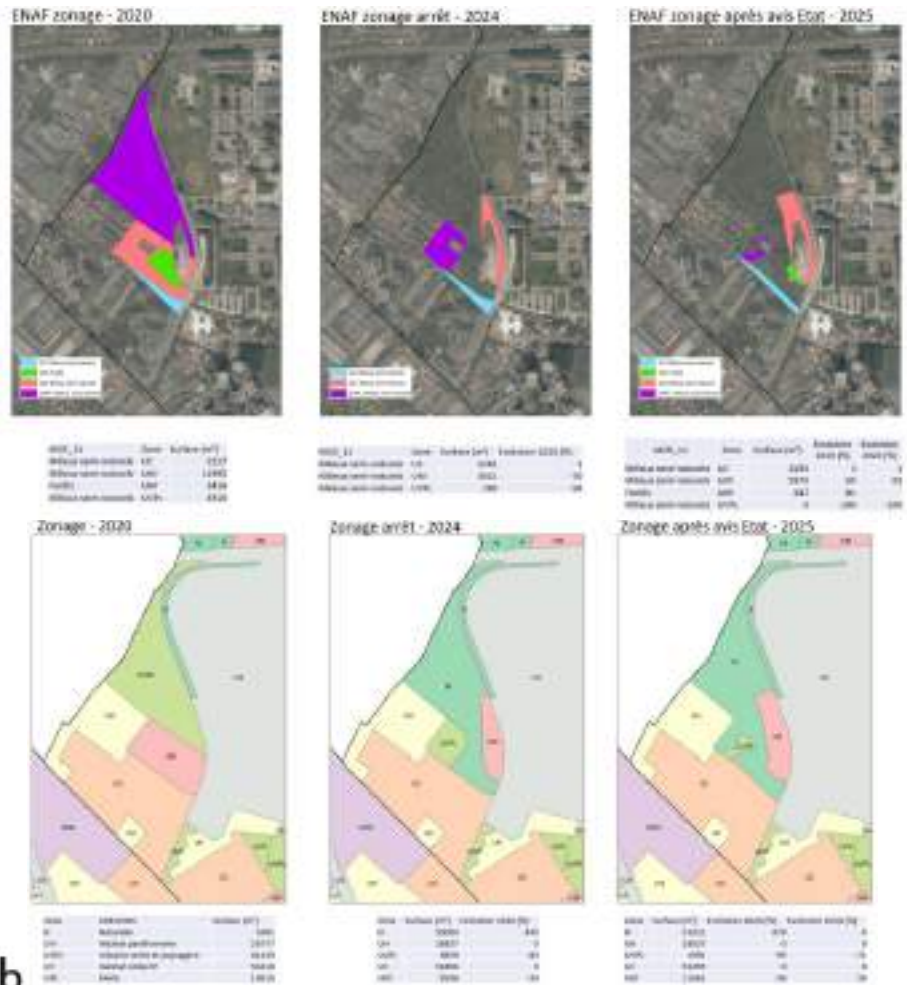
Réponse : Sans objet

Au global, la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la révision du PLUi a été ramenée de 7 hectares à 3,9 hectares. Il s'agit d'une diminution nette importante. Il est à souligner qu'une erreur de calcul a été faite dans l'état initial de l'environnement omettant ainsi 2 000 m² de consommation d'espaces semi-naturels en zone UM sur la friche Saint-Leu à Villetaneuse. Cette erreur sera corrigée dans le cadre de la réponse à la MGP sur ce sujet.

Il est important de rappeler que ces éléments de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été présentés en Commission interdépartemental de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers le 24 janvier 2025. Celle-ci a donné un avis favorable sur la consommation projetée.

Individuellement, aucun de ces sites n'apparaît incompatible avec la prescription 33 du SCoT de la MGP.

- Pour la friche Saint-Leu à Villetaneuse, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réduite de 1,8 hectares et la consommation restante est de 3 900 m² d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette dernière était programmée dans le PLUi de 2020 antérieure au SCoT de la MGP et l'Etablissement public territorial à travailler à réduire les impacts initialement prévus sur ce site.



plan local d'urb
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Constat d'une incompatibilité sur la consommation des ENAF avec le SCoT

Demande : La Métropole du Grand Paris souligne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers incompatible avec la prescription 33 du SCoT. Elle note quatre projets :

Réponse : Sans objet

- **Pour l'ilot des Poiriers** cet espace n'est pas considéré comme un espace naturel, agricole et forestier au titre du Mode d'occupation des sols 2021 de l'Institut Paris Région.

Réponse : Sans objet

- **Pour le bois de l'Eclair**, le zonage n'a pas évolué sur le secteur, mais l'espace a été classé en espace naturel, agricole et forestier au titre de la correction du Mode d'occupation des sols 2021. Il est donc de fait considéré comme consommable.
- La mairie d'Epinay-sur-Seine a demandé dans son avis PPA la réduction de la zone UP37 et l'augmentation de la zone N afin d'améliorer encore davantage la protection.
- Enfin le zonage UVP, ainsi que le principe de conservation des arbres devrait permettre une consommation très faible de la partie nord de l'espace.
- A ce titre, il s'agira d'une consommation résiduelle et à ce jour aucun projet n'est prévu sur ce secteur.



Constat d'une incompatibilité sur la consommation des ENAF avec le SCoT

Demande : La Métropole du Grand Paris souligne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers incompatibles avec la prescription 33 du SCoT. Elle note quatre projets :

- Le fort de l'Est à Saint-Denis

Réponse : Sans objet

- Pour le Fort de l'Est, le zonage n'a pas évolué, mais les bastions ont été reclassés en espaces naturels, agricoles et forestiers au sein du Mode d'occupation des sols 2021 corrigé.
- Ainsi, il est *de facto* considéré comme une consommation potentielle qui était passé sous les radars en 2020.
- A ce jour aucun projet n'est prévu sur ce secteur.
- Il est à souligner que ce site est propriété de l'Etat.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis

Stains Villetaneuse



Constat d'une absence de réponse à la prescription 106 du SCoT relative à la compensation de 150% des nouvelles zones imperméabilisées – MGP

Demande : La Métropole du Grand Paris constate qu'aucun élément dans le PLUi ne permet de justifier d'une compensation à hauteur de 150% des nouvelles zones imperméabilisées.

Réponse : Sans objet

Dans un premier temps, il est nécessaire de rappeler l'effort de baisse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PLUi avec un passage de 7 hectares à 3,9 hectares (correction après erreur de calcul, 3,7 hectares affichés dans le PLUi arrêté), soit une diminution de près de 45%.

Il est aussi à noter que les zones urbaines vertes et paysagères (UVP) ont augmentés de 7,5 hectares entre 2020 et 2025, soit une progression de 3% de ce zonage par rapport au PLUi précédent. 1,6 hectare sera non constructible et 5,9 hectares seront constructibles jusqu'à 15%, soit 0,9 hectare.

Pour les zones naturelles, celles-ci ont augmentées de 6,6 hectares entre 2020 et 2025, soit une progression de +0,8% de ces espaces par rapport au PLUi précédent.

Il est à noter que le reclassement d'une zone agricole en zone naturelle sur la zone des Tartres a réduit le zonage agricole de 1,9 hectares. Il faut donc considérer que les zones naturelles n'ont augmenté réellement que de 4,7 hectares.

Pour l'heure, les protections complémentaires comme les EVP et les EVPr ont augmenté de 3,8 hectares depuis 2020, et ces chiffres devraient évoluer encore positivement avec la création de nouveaux secteurs humides à préserver suite aux demandes de la MRAe, de l'Etat et du Département.

A noter que les EBC ont diminués de 0,3 hectares.

Au total, si l'on considère un calcul avec 6,6 hectares d'UVP supplémentaires +4,7 hectares de zones naturelles et agricoles +3,5 hectares de protections sectorisées, il faut considérer que 14,8 hectares sont protégés en plus sur l'ensemble du territoire. Cela correspond à plus 3,8 fois plus d'espaces naturels ou semi-ouverts protégés ou à créer en plus que la consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une compensation de 3,9 hectares à 150% équivaldrait à 5,8 hectares.

Il ne s'agit pas d'une compensation parfaite du fait de la différence de nature entre les ENAF et les espaces semi-ouverts. Cependant, nombre de ces espaces concernent de nouveaux parcs et espaces végétalisés.



Demande de réalisation de diagnostic de pleine terre

Demande : La Métropole du Grand Paris demande la réalisation d'un diagnostic de pleine terre à l'échelle du périmètre de l'Etablissement public territorial.

Réponse : Favorable mais après PLUi

Reprendre les éléments inscrits dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, recommandation n° 14.

"Le cadre législatif et règlementaire en matière de préservation de la pleine terre et de lutte contre à l'artificialisation des sols demeure relativement récent, assez évolutif et se précise ces dernières années. Ainsi, de nombreux changements ont été observés ces dernières années en matière de définition des éléments à étudier pour les collectivités locales (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pleine terre, artificialisation des sols, etc.). Ce qui a conduit les collectivités locales à faire évoluer régulièrement leurs objectifs à atteindre.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal 2025 intègre une nouvelle définition complémentaire de la pleine terre à produire visant à améliorer les possibilités de diagnostic. Il s'agit de la notion de pleine terre initiale : « pour l'analyse de la pleine terre initiale permettant de calculer le ratio de pleine terre demandé au pétitionnaire, sont considérés comme espace de pleine terre initiale les sols d'origine ou reconstitués végétalisés, soit couvert de végétaux, 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 en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public, à l'instant de la dernière photographie aérienne en date. ».

Cette définition demeure imparfaite et incomplète car elle n'intègre pas les questions de fonctionnalités écologiques des sols, de stockage de carbone, ou encore qu'elle exclue de facto des espaces de pleine terre nus de végétation du fait d'un remodelage récent et qui pourraient recouvrir plus facilement ces fonctionnalités. Cet écueil dans la définition réside dans le fait que l'observation de la pleine terre demeure aujourd'hui encore complexe. En effet, les outils d'interprétation de la photographie aérienne ne permettent pas de déterminer ces éléments avec certitude. De plus, la période de prise de vue peut fausser l'interprétation (ombres rasantes en hiver, feuillages épais en hiver développant une canopée beaucoup plus importante que la superficie de pleine terre au pied de l'arbre, recensement des espaces végétalisés sur dalle, etc.).

Cependant, de premiers outils permettent d'assurer un suivi, même imparfait. Le mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région en est un, notamment en agglomérant les surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les espaces ouverts artificialisés végétalisés. En outre, l'Etablissement public territorial de Plaine Commune, en collaboration avec d'autres collectivités territoriales et partenaires, travaille à développer un outil d'observation et de diagnostic évolutif. Les modalités de celui-ci sont en cours d'élaboration car de nombreuses méthodologies voient le jour ces derniers mois pour permettre une identification précise de l'occupation des sols. Cela permettra à terme de respecter les objectifs de préservation de la pleine terre existante et de production de nouvelle pleine terre permettant de tendre vers 30% de pleine terre à l'échelle de Plaine Commune¹³ ainsi que d'alimenter le l'état initial de l'environnement (document 1-3) du Plan local d'urbanisme intercommunal."



Demande que la conformité pour les exigences d'activation des toitures sur Quartier de la Mairie ne se fassent que sur un point et pas sur toutes les mesures des dispositions générales – SPL

Demande : Plaine Commune Développement demande que la conformité des autorisations d'urbanisme ne soit réalisée que sur une des demandes relatives à l'activation des toitures. Sur Quartier de la Mairie, secteur situé hors Trame verte et bleue la demande pour du logement est la suivante :

- o 100% de toitures actives
- o dispositif de production d'EnR et de récupération et / ou toiture végétalisée
- o 50% de la toiture accessible aux usagers du bâtiment

Réponse : Défavorable

Les règles de toiture ont été précisées et réécrites afin de faciliter leur lecture, leur compréhension et leur application. Plaine Commune souhaite l'activation de ces toitures à la fois pour permettre le rafraîchissement de la ville, le développement de la biodiversité, l'accès à des espaces végétalisés pour les populations et pour alimenter la transition énergétique du territoire. Ainsi, il est considéré que la SPL, comme les autres acteurs de la construction, doit se conformer à ces demandes pour porter les objectifs de la collectivité. Une dérogation pour un secteur où l'intégralité des bâtiments seront neufs et soumis à la RE2020 ne paraît pas pertinente.

Il est aussi important de souligner que la règle telle qu'elle est écrite n'empêche pas de réaliser plus de 50% de toiture végétalisée sur les bâtiments à destination de logement, d'hébergement et de bureau. En revanche, elle favorise le développement des énergies renouvelables et de récupération sur les toitures des autres destinations à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics qui eux sont relativement libres en matière d'activation.

Demande d'actualisation de l'état initial de l'environnement et des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 dans l'évaluation environnementale

Demande : L'Etat demande d'actualiser l'Etat initial de l'environnement et l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 au regard des formulaires standards de données (FSD) au lieu des Documents d'objectifs Natura 2000 qui datent de 2011 et sont obsolètes.

Réponse : Favorable

Il est proposé de répondre favorablement à cette demande de l'Etat et d'intégrer les éléments complémentaires dans l'Etat initial de l'environnement dans le Cahier 3 en complément des éléments déjà rédigés à partir du document d'objectif.



Demande de réduction des objectifs de pleine terre en zone UA – RATP

Demande : La RATP demande une évolution des règles d'espaces libres, d'espaces végétalisés et de pleine terre dans le règlement de zone UA, notamment le revenir sur rehaussement du ratio de pleine terre demandé qui est passé de 20% à 25%. Elle estime que cela peut être bloquant pour certaines opérations de valorisation.

Réponse : Défavorable

Les règles de pleine terre ne peuvent être traitées au cas par cas selon les destinations. Seules certaines dérogations sont prévues et sont issues de mises en compatibilité du document d'urbanisme et sont justifiées par l'utilité publique des projets concernés. De plus, ces mises en compatibilité (ligne 15 est et ligne 15 ouest notamment) sont antérieures à la révision du PLUi. Ici, il s'agit d'opérations de valorisation du foncier qui ne peuvent justifier d'une utilité publique particulière et non pas d'équipements ou d'infrastructures nécessaires à l'exploitation du réseau. En outre, les zones UA sont des zones particulièrement soumises à l'effet d'îlot de chaleur urbain et au ruissellement du fait de leur fortes imperméabilisations. Ces objectifs de pleine terre visent à permettre de réduire ces deux éléments, ainsi qu'à répondre aux enjeux d'évolution paysagère et de confort pour les personnes qui y travaillent. **Il est à souligner également que ce ratio de pleine terre n'a pas évolué entre le PLUi 2020 et la révision.**

IDFM

Demande : IDFM demande que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous- destination de construction dont relèvent les COB) qui participent au fonctionnement de réseau de transports collectifs soient exonérés des dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces libres, dans les mêmes conditions que les exonérations applicables au réseau de transport du GPE

Réponse : Défavorable

En l'absence d'une présentation du projet de COB, nous ne pouvons pas exonérer ces projets des règles de traitement environnemental et paysager des espaces libres. Par ailleurs, les COB sont situés dans les zones UA et UC, zones fortement exposées aux problèmes d'îlots de chaleur. IDFM, au même titre que tous les acteurs de notre territoire, doit participer à la résorption des îlots de chaleur par la végétalisation de ses parcelles.



Demande de dérogation aux règles de toiture au même titre que la SGP pour les équipements d'intérêt collectif et de service public – RATP

Demande : La RATP demande que des dérogations soient mises en place au même titre que celles accordées à la SGP pour l'activation des toitures. La RATP estime que cela est contraignant pour les services publics de transport.

Réponse : Favorable en partie

Les règles de toitures ont été réécrites afin d'être plus compréhensibles et plus claires. Celles-ci exonèrent désormais l'ensemble des bâtiments hors constructions principales des objectifs d'activation. En outre, pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics hors Trame verte et bleue, l'activation de la toiture peut se faire selon un dispositif au choix, alors que la végétalisation est priorisée en Trame verte et bleue.

Les toitures nécessaires aux édifices techniques et au fonctionnement du bâtiment ne sont pas considérées dans ces calculs ce qui permet de limiter la contrainte pour les édifices nécessaires aux fonctionnements des réseaux.

En outre, pour les dérogations de la SGP, elles sont issues de mises en compatibilité précédant la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal. Ainsi, la MECDU Ligne 15 est et celle ligne 15 ouest ont été justifiées par une utilité publique du projet.

Demande que les règles de végétalisation pour les toitures de moins de 300 m² et pour les pans de toitures nord ne s'appliquent pas sur les installations et constructions nécessaires au réseau de transport – SGP

Demande : La Société des Grands Projets demande une exonération pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express relative aux règles de végétalisation obligatoire pour les toitures de moins de 300 m², ainsi que pour tous les pans de toitures en pente exposés plein nord, et cela pour l'ensemble des destinations. Elle évoque une incapacité à respecter ces règles pour des éléments de toiture comme les grilles de ventilations et de secours.

Réponse : Favorable

Les règles de toitures ont largement été remaniées dans le cadre de la révision et particulièrement après l'arrêt. Il est important de souligner que tous les bâtiments hors constructions principales sont exonérés de ces impératifs. De plus, les zones UG ne sont pas concernées par ces règles. Il est recommandé de ne pas implanter de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération sur les toitures de moins de 300 m² car celles-ci ne permettent pas de créer de boucle de distribution énergétique. Ainsi, la végétalisation a été privilégiée. Il est aussi à souligner que pour les parties mentionnées par la SGP sur les grilles de ventilation et les espaces de secours doivent être considérées non pas comme des espaces de toiture active, mais comme des espaces nécessaires au fonctionnement du bâtiment et des édifices techniques. Enfin, les règles pour les toitures en pente ont été réécrites et peuvent faire l'objet de dérogation.



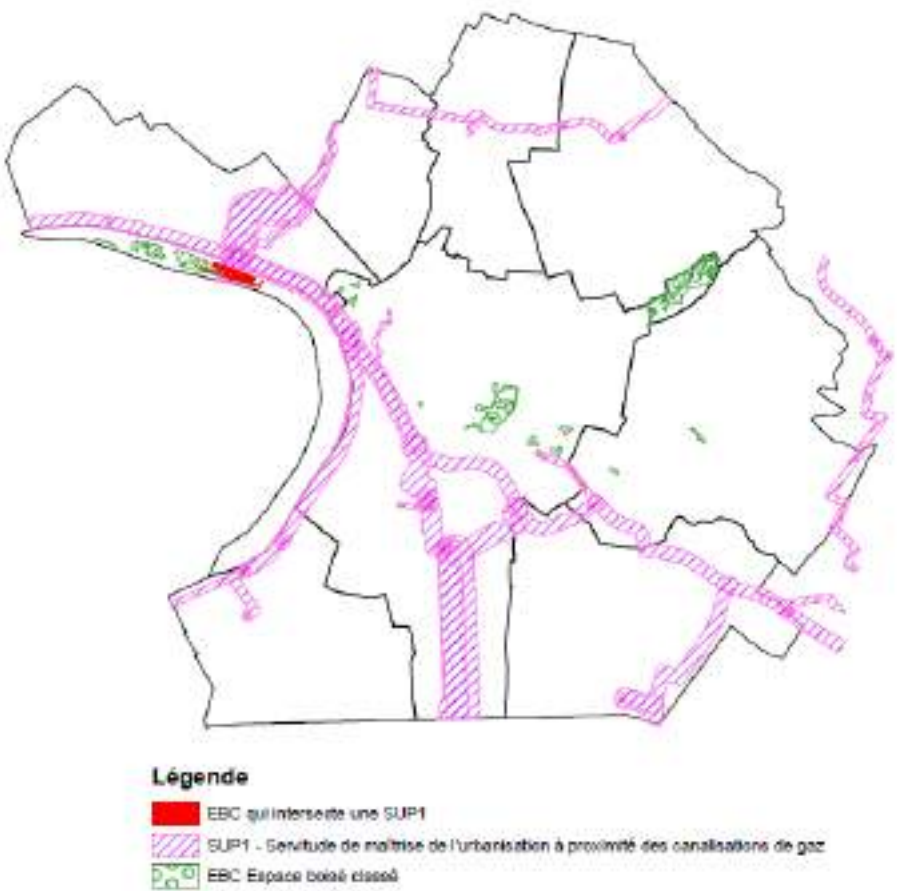
Demande de suppressions des EBC intersectés par la SUP I1 – GRT GAZ

Demande : GRT GAZ estime que les EBC recouvrant les SUP I1 ne devraient pas être conservés car ils grèvent les possibilités d'intervention sur les canalisations.

Réponse : Défavorable

La SUP I1 n'intersecte qu'un EBC sur le territoire de Plaine Commune pour une épaisseur et une superficie marginale. Celui-ci est situé au sein de la zone Natura 2000 du parc départemental de L'Île-Saint-Denis. Il n'est pas cohérent de le réduire. En outre, il n'est pas possible de réduire cet EBC sans remettre en cause une protection environnementale et l'économie générale du projet de PLUi.

De plus, une information relative aux impacts de la SUP I1 sera réalisée auprès des services de Plaine Commune, notamment ceux gestionnaires des espaces verts et de la voirie.



Demande d'actualisation des données sur l'eau potable dans l'Etat initial de l'environnement – SEDIF

Demande : Le SEDIF demande d'actualiser les données relatives à l'eau potable sur l'ensemble du territoire au sein de l'Etat initial de l'environnement.

Réponse : Favorable

Il est proposé d'accéder à cette requête en synthétisant et en intégrant les éléments annexés à l'avis du SEDIF au sein du cahier 2 de l'Etat initial de l'environnement, chapitre 5.3 une alimentation en eau potable de bonne qualité - page 107 à 111 du document.

Demande de faire évoluer l'article 4.5 de la zone A sur les clôtures – Chambre d'Agriculture IDF

Demande : La Chambre d'Agriculture demande de faire évoluer l'article 4.5 de la zone A car il n'est pas opportun de règlementer les clôtures à usage agricole dont les caractéristiques sont imposées par leur fonction et pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit aucune formalité particulière (article R. 421-2 g du Code de l'urbanisme)

Réponse : Défavorable

A Plaine Commune, les zones agricoles supportent une agriculture urbaine à vocation pédagogique. Elles s'inscrivent dans un tissu urbain dense et sur des parcellaires souvent imbriqués dans des tissus pavillonnaires ou urbains nécessitant des clôtures. A ce titre, il n'est pas souhaité de faire évoluer les règles de clôture.



Demande d'évolution des règles d'activation de toiture au regard des impacts pour les structures bois et les toitures en pente – UDAP/SOREQA/SPL/Université Paris Cité/Villes de Saint-Ouen-sur-Seine et de Saint-Denis

Demande : L'Etat, la SNCF et la SOREQA estiment que les règles relatives à la végétalisation des toitures risquent d'avoir des impacts forts, notamment pour les bâtiments en structure bois et les toitures en pente ainsi que dans les secteurs patrimoniaux/ABF où la réalisation de toitures en pente pourrait avoir du sens. La SNCF demande que puisse être développée les ouvertures lumineuses sur toiture. L'Université Paris Cité demande l'exonération des règles de toitures pour l'UGchu.

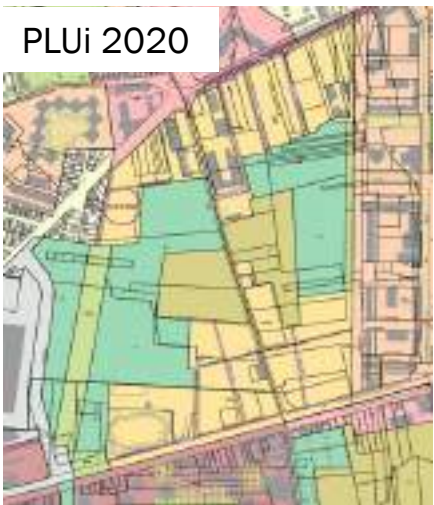
Réponse : Favorable

Proposition de nouvelles règles disposeraient :

- les toitures des constructions annexes sont exonérées des obligations d'activation, ainsi que toutes les constructions en UG et en UH
- l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm maximum pour les bâtiments en structure bois, y compris pour les toitures végétalisées accessibles au public au lieu de 60 cm initialement.
- l'épaisseur de substrat pour les toitures en pente est de 8 cm minimum.
- les toitures en UMT et UMh sont exonérées des règles de toiture en pente.
- des exonérations complémentaires pour les toitures en pente peuvent être pratiquées pour l'insertion architecturale des projets.
- les toitures en pente charpente bois n'ont pas d'obligation de végétalisation mais seulement de dispositif EnR &R.
- la définition des édicules techniques sera élargie afin d'intégrer la question des serres agricoles abris d'entretien.

Demande d'expliciter la justification du maintien en zone N des parcelles initialement en zone A – ZAC des Tartres

Demande : L'Etat constate que l'évolution du zonage sur la ZAC des Tartres a conduit certains espaces à être transférés de zone A vers zone N. Il demande à justifier davantage cette évolution.



Réponse : Défavorable

L'évolution du zonage sur les Tartres répond à la réalité opérationnelle sur le secteur et la volonté de préserver le cœur de ZAC végétalisé. Ces terrains anciennement agricoles n'accueillent plus de culture. La parcelle sud correspond à une friche dans laquelle la végétation commence à se développer quand la seconde au nord possède une végétation plutôt rase. Le classement en zone N n'interdit pas le développement d'activité agricole sur le secteur. Cependant, la faible superficie des terrains ne permet pas de soutenir un modèle agricole économiquement viable pour l'exploitation de ces parcelles. En effet, il n'est pas possible de trouver des exploitants agricoles pour prendre en charge des superficies si faibles. Concernant les zones A du territoire, elles sont en réalité exploitées, par le monde associatif, plutôt pour des raisons de sensibilisation à l'agriculture urbaine. De plus, il existe sur le territoire une pratique ancienne en lien avec l'agriculture urbaine via les jardins familiaux, classés en zone Nj, mais qui ne sont pas des espaces de production de grande échelle. La reconfiguration générale de la ZAC des Tartres et l'arrivée de nouveaux habitants impliquent de développer des espaces de nature non privatisés et accessibles aux populations.

Demande de distinction au sein de Natura 2000 entre le zone courante et zone de protection spéciale avec inconstructibilité

Demande< : L'Etat demande que les zones de protection spécifiques au sein des périmètres Natura 2000 soient rendues inconstructibles.

Réponse : Défavorable

A la lecture le document d'objectifs de 2011, il semble que les zones de protection spécifiques recouvrent l'intégralité des parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon.

Le document mentionne :

- une superficie de 312 hectares en zone de protection spécifiques pour le parc départemental Georges Valbon ;
- une superficie de 33 hectares en zone de protection spécifiques pour le parc de L'Île-Saint-Denis.

Un potentiel classement des zones à fort enjeux écologiques comme entièrement inconstructibles n'aurait pas de sens sur le secteur de L'Île-Saint-Denis car il s'agit des rives de Seine déjà impactées par la marge de recul inconstructible de 15 m liée à la rive de Seine et à la Trame verte et bleue.

Pour Georges Valbon, la création d'un zonage davantage protecteur sur les zones aux enjeux écologiques forts n'est pas nécessairement pertinente car il s'agit de bassins en eau et de zones humides protégées par ailleurs.

En complément de la réglementation nationale, les deux espaces Natura 2000 de Plaine Commune sont intégrées dans un zonage très protecteur nommé N2000 au sein du règlement (tome 4) du Plan local d'urbanisme intercommunal. Celui-ci limite considérablement les possibilités d'aménagement et de construction afin de ne permettre que des projets liés au besoin de gestion de ces espaces, de pédagogie auprès des populations et de protection des espèces. Cette latitude très restreinte doit permettre d'accompagner le Département de Seine-Saint-Denis et les animateurs du réseau Natura 2000 en favorisant l'exercice de leurs missions tout en garantissant un très fort niveau de protection.

Tous les projets qui peuvent être réalisés dans les zones N2000 sont issus de l'intervention des pouvoirs publics et contrôler en de multiples points par les collectivités territoriales et par l'État, limitant ainsi fortement les risques. Il est à rappeler que l'emprise au sol des constructions en zone N2000 ne peut excéder 0,1% de la superficie totale du terrain et 70 m² de surface de plancher au total.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue (document 3-2-3) vient compléter ce dispositif très coercitif en rappelant qu'aucune fragmentation majeure du noyau de biodiversité primaire n'est possible, que les projets doivent développer des techniques architecturales biophiles notamment pour éviter de consommer la pleine terre, etc.

Plaine Commune est conscient de l'importance du rôle des espèces d'intérêt communautaire et de l'enjeu de la protection de leur habitat. Ils bénéficient, de manière presque systématique, également du statut d'espèce ou habitat protégé défini dans le Code de l'environnement.

À l'occasion des projets se développant sur son territoire, Plaine Commune accorde une attention particulière au respect des procédures relatives aux Zones Natura 2000 et aux espèces protégées. Ainsi, tout projet susceptible d'avoir une incidence sur l'une de ces espèces ou sur leur habitat, doit obligatoirement obtenir une autorisation des services de la Préfecture permettant la réalisation du projet et imposant des prescriptions à respecter afin d'éviter et réduire au maximum l'impact sur les espèces concernées et compenser ce qui n'a pu être ni évité, ni réduit. L'objectif étant une absence de perte nette, voir un gain en matière de biodiversité, comme inscrit dans le Code de l'environnement.

Pour obtenir cette autorisation, les projets doivent notamment justifier qu'il n'existe aucune autre solution satisfaisante et que cette dérogation à la protection de ces espèces ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Pour finir, le projet doit également justifier que sa réalisation répond à un objectif d'intérêt de la santé, de la sécurité publique, des raisons impératives d'intérêt public majeur ou justifier qu'il est favorable à l'environnement.



Demande de justification et de mise en compatibilité de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des STECAL et des zones de renaturation

Demande : L'Etat demande que soit davantage identifiée et justifiée la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il demande également que soit **comptabilisée et analysée la consommation projetée au sein des différents STECAL**. L'Etat envisage que cette analyse pourrait être enrichie avec les différentes zones préférentielles de renaturation.

Réponse : Favorable

2 : la justification des STECAL et leur intégration dans l'Etat initial de l'environnement

Pour ce qui est des STECAL, ceux-ci sont inscrits au Plan local d'urbanisme intercommunal depuis 2020. 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 hectares) 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 hectares) 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'Île-Saint-Denis. Les constructions à destination d'intérêt collectif et de service public sont autorisées.

Des éléments pourront être ajoutés afin de les présenter dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement. Il est à noter que ces STECAL ont aussi été représentés en CIPENAF le 24 janvier 2025 et validé.

Possibilité de réaliser un calcul en prenant 15% de la superficie du STECAL NS1 et 10% du STECAL NS2 pour considérer la consommation éventuelle. STECAL NS3 Fort d'Aubervilliers, NS4 et NS5 Bassin de la Molette.

Réponse : Défavorable

3 : intégration des zones de renaturation dans le PLUi

Le travail sur les zones préférentielles de renaturation est actuellement mené par les services de Plaine Commune. Les éléments issus de ces études seront intégrés ultérieurement dans le document d'urbanisme.



Demande de justification et de mise en compatibilité de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des STECAL et des zones de renaturation

Demande : L'Etat demande que soit davantage **identifiée et justifiée la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. Il demande également que soit comptabilisée et analysée la consommation projetée au sein des différents STECAL. L'Etat envisage que cette analyse pourrait être enrichie avec les différentes zones préférentielles de renaturation.

Réponse : Défavorable

1 : consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Chacun des huit sites de consommation potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers a fait l'objet d'une justification individuelle. Pour certains d'entre eux, il s'agit d'une consommation hypothétique, notamment pour le bois de l'Eclair, la friche de La Briche, le boisement du faisceau ferré nord et la "zone sensible". Pour ces espaces, aucun projet n'est à ce jour connu.

De plus, pour certains d'entre eux comme la "zone sensible" ou le "boisement du faisceau ferré nord", il s'agit uniquement d'une correction d'identification, car ces sites étaient déjà inscrits dans le zonage de la révision. En outre, le site du bois de l'Eclair devrait faire l'objet d'une protection supplémentaire sur une partie de son périmètre pour limiter encore davantage la possibilité de consommation.

Il est à rappeler que sur les huit sites identifiés, l'Etat est propriétaire de 4 d'entre eux (friche Saint-Leu à Villetaneuse, le Fort de l'Est à Saint-Denis, le Fort d'Aubervilliers, la friche de la Briche à Saint-Denis) et un est propriété de la SNCF (boisement du faisceau ferré nord).

Ce sont dans ces sites de l'Etat (friche Saint-Leu et Fort d'Aubervilliers) que les consommations sont les plus certaines, à l'exception du site des Tartres. En effet, pour ce dernier une partie du projet viendra consommer l'espace naturel restant. Il est à souligner que cette consommation est identifiée au Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris. Il s'agit ici aussi d'une correction vis-à-vis du PLUi de 2020 qui n'avait pas identifié cette partie comme espace naturel, agricole et forestier.

Il est important de rappeler que ces éléments de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été présentés en Commission interdépartementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers le 24 janvier 2025. Celle-ci a donné un avis favorable sur la consommation projetée.

Demande de précision sur la correction du Mode d'occupation des sols 2021

Demande : L'Etat demande que soit précisé les corrections apportées au Mode d'occupation des sols 2021 de l'Institut Paris Région. Pour permettre une réelle comparaison entre les consommations passées, celle du PLUi projetée en 2020 et celle du PLUi projetée en 2025. Déterminer si l'analyse de la consommation foncière correspond bien à la demande de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Informer l'Etat de ces évolutions.

Réponse : Défavorable

Le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement répond largement à cette demande et semble correspondre aux attentes en matière d'analyse de la consommation passée et d'analyse de la consommation projetée. Une réponse a été réalisée dans le cadre du Mémoire en réponse à l'Autorité environnementale (Recommandation n° 10), celle-ci sera réutilisée pour répondre à l'Etat. Comme pour toutes les personnes publiques associées, l'Etat a été informé des évolutions proposées dans le cadre de l'évolution du Plan local d'urbanisme intercommunal. Pour trois des sites qui lui appartiennent, à savoir Fort d'Aubervilliers, friche Saint-Leu et Fort de l'Est, il est ou sera lui-même l'instigateur d'une consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le cas de la friche de la Briche demeure différent puisqu'il s'agit d'une consommation foncière très hypothétique avec la volonté de créer un parc très naturel sur ce secteur à terme.

Demande d'éclaircissement sur une contradiction éventuelle entre SDAGE et le PLUi d'une part et le plan de zonage pluvial d'autre part – APHP / SGP

Demande : L'Etat, l'APHP et la SGP constatent des contradictions entre le contenu des dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales, le zonage pluvial et le règlement d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. En outre, l'APHP s'interroge sur le document qui prévaut entre les deux. La SGP demande que le PLUi soit mis en cohérence avec le zonage d'eau pluvial en repassant à un abattement de 8 mm au lieu de 10 mm.

Réponse : Sans objet

Les contradictions éventuelles entre le règlement d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont sur le fond liées au fait que le projet de révision du PLUi anticipe la révision de ce document qui devrait avoir lieu d'ici 2027. Les autorisations d'urbanisme devront dans tous les cas être conforme au règlement du PLUi. En réponse à la Société des grands projets, il est rappelé que le règlement du PLUi doit être compatible avec le SDAGE Seine – Normandie et le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer. Ainsi, les dispositions générales sont cohérentes avec la demande de ces documents.



Demande : Le SAGE demande d'ajouter des recommandations de désimperméabilisations pour les espaces de plus de 1 000 m² dans les orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs et aux locaux commerciaux, et aux locaux industriels et entrepôts

Réponse : Favorable

Nous allons ajouter des recommandations de désimperméabilisations dans l'OAP Réhabilitation et constructions neuves concernant les terrains de plus de 1000 m² pour les rez-de-chaussée actifs, locaux commerciaux, locaux industriels et entrepôts

Recommande d'intégrer les éléments du diagnostic de vulnérabilité aux inondations métropolitaines

Demande : l'Etat demande d'intégrer des éléments du diagnostic de vulnérabilité aux inondations métropolitaines.

Réponse : Favorable

Si les éléments sont facilement mobilisables et synthétisables, il est proposé de les intégrer dans le chapitre 1.1 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement.

Intégrer le risque de ruissellement dans la définition des objectifs cibles de pleine terre

Demande : l'Etat regrette que le risque de ruissellement des eaux pluviales n'ait pas été une donnée d'entrée pour fixer les objectifs de pleine terre en plus des enjeux écologiques de la Trame verte et bleue.

Réponse : Sans objet

Le risque d'inondation par ruissellement sera davantage développé dans l'Etat initial de l'environnement en réponse à la recommandation n° 27 de l'avis de l'Autorité environnementale. En outre, cette demande de définir les objectifs de pleine terre en intégrant le risque d'inondation par ruissellement a aussi été formulé par l'Autorité environnementale dans sa recommandation n° 15 relative au diagnostic de pleine terre.

Il est à souligner que chaque secteur du territoire possède des objectifs de pleine terre et un objectif de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de réduire le risque de ruissellement en amont. Il est aussi à rappeler que la désimperméabilisation des espaces publics est largement soutenue à travers l'OAP Grands axes et espace public et la mise en œuvre du Plan de végétalisation et de rafraîchissement.



Remise en cause du découpage de la thématique inondation dans les OAP

Demande : l'Etat regrette que la thématique inondation soit découpée dans les différentes OAP thématiques et sectorielles.

Réponse : Défavorable

Pour rappel, la thématique inondation est régie par le Plan de prévention des risques d'inondation et le Plan de gestion des risques d'inondation. Ces deux documents sont garants à l'échelle du territoire de Plaine Commune et du territoire de la Métropole du Grand Paris des règles d'urbanisme et de protection à appliquer pour les zones concernées par ces risques.

Afin de garantir l'application de ces règles et de fournir une réponse cohérente pour les différentes parties du territoire, cette thématique a été traitée dans différents documents du PLUi. Cette approche ne découpe pas la thématique, mais permet de rappeler les attentes en la matière dès lors que cela est nécessaire. Ainsi, voici les documents dans lesquels cette thématique a été développée et les justifications qui ont conduit à ces choix :

- les dispositions générales du règlement (chapitre 2.5.9). L'intégration de la thématique inondation dans les dispositions générales permet de faire un renvoi au PPRI, mais aussi de donner des dispositions particulières afin de garantir son application sur le territoire ;
- l'OAP Seine et canal Saint-Denis. Cette nouvelle OAP Thématique permet d'avoir une approche complète sur la thématique de l'eau et des risques afférents sur Plaine Commune. Elle permet d'orchestrer les différents besoins et objectifs relatifs à la Seine tout en permettant une prise en compte global du risque inondation ;
- l'OAP Réhabilitation et construction neuve. La mention du risque inondation et de la thématique eau dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, vise à donner une approche homogène dans la réalisation des nouveaux projets afin de garantir une plus grande perméabilité des sols, de favoriser la gestion des eaux à la parcelle pour réduire les risques d'inondation par ruissellement ou par crue. Il s'agit de déployer à long terme des solutions en amont pour réduire les risques.
- Les OAP sectorielles. Pour les OAP sectorielles, ce risque est abordé par l'état initial de l'environnement (OAP n° 25 – ZAC de Docks, n° 15 – Village Olympique et Paralympique, n° 14 – Jean Jaurès – 19 mars 1962, n° 37 – La Briche, n° 18 – Centre-ville de Saint-Denis, n° 23 – Duclos – Poterie). L'ambition est de rappeler le risque aux porteurs de projet afin de garantir que les divers aménagements amélioreront la situation sur ces sites.

Cette approche apparaît nécessaire à l'Etablissement public territorial pour aborder la thématique dans toute sa complexité et pour garantir sa bonne intégration dans l'ensemble des projets concernés.



Demande la définition des objectifs cibles de pleine terre y compris à partir du risque ruissellement

Demande : l'Etat regrette que le risque de ruissellement des eaux pluviales n'ait pas été une donnée d'entrée pour fixer les objectifs de pleine terre en plus des enjeux écologiques de la Trame verte et bleue.

Réponse : Sans objet

Dans chacune des zones urbaines du Plan local d'urbanisme intercommunal des objectifs de pleine terre sont demandés en adéquation avec la superficie du terrain et de sa profondeur. À titre d'exemple, voici le tableau de la zone urbaine mixte dense :

Coefficients de pleine terre (%) (tableau 3)

Profondeur p (m) / Terrain l (m²)	1≤l≤200	200<l≤500	500<l≤1000	l>1000
p≤10	5	5	5	10
10<p≤20	5	5	10	15
20<p≤30	5	10	15	20
30<p≤40	10	15	20	25
40<p≤60	10	20	25	30
p>60	15	25	30	35

Ce ratio est applicable hors Trame verte et bleue et peut intégrer une majoration de 10 points dès lors que le terrain est touché par la seconde peau d'un noyau de biodiversité primaire ou secondaire. En Trame verte et bleue, le ratio dépend de ce qui existe déjà sur le terrain, et dans tous les cas c'est le ratio le plus impactant qui est conservé.

Malgré l'ampleur de l'artificialisation de la partie sud du territoire, l'ensemble des zonages, hormis certaines opérations d'aménagement en cours, ont des objectifs de développement de pleine terre et d'espaces végétalisés. Ainsi, les parcelles qui ne possèdent aucune pleine terre à ce jour devront, en cas de mutation, en développer. Ces mesures associées aux objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'essor des toitures végétalisées encouragé par le règlement (partie 4 des dispositions générales (document 4-1-1)) doivent permettre de lutter efficacement contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre le ruissellement.

En outre, cette lutte passe par de nombreuses mesures complémentaires, notamment la désimperméabilisation massive de l'espace public portée par le Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, le Plan Arbre 2030 ou encore les éléments des orientations d'aménagement et de programmation thématiques Réhabilitation et construction neuve (document 3-2-2), Développement économique (document 3-2-5) ainsi que Grands axes et espace public (document 3-2-6). Une très grande majorité des projets urbains du territoire, y compris couvert par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3), intègrent le développement d'espaces verts publics visant à accentuer cette logique.

Demande de reprise de l'ensemble des zones humides du SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer

Demande : l'Etat demande que soient reprises l'ensemble des zones humides du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vieille Mer

Réponse : En partie favorable

Dans sa réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (recommandation n° 16), l'Etablissement public territorial a proposé le classement en secteur humide à préserver de 12 zones humides au sein du parc départemental Georges Valbon. Les autres ont fait l'objet d'une justification de non prise en compte.

Demande d'inscription des marges de recul inconstructibles des rus sur les OAP sectorielles / SAGE / Département

Demande : l'Etat demande que les marges de recul inconstructibles liées à la découverte des rus soient affichées dans les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Demande complémentaire du SAGE : inscrire l'objectif de renaturation des rus dans ces mêmes OAP (OAP Saint-Denis Centre-ville et OAP Saint-Denis Duclos Poterie)

Réponse : Défavorable

Actuellement, les marges de recul pour les rus ainsi que pour la Seine et le canal Saint-Denis sont inscrites que dans l'OAP Trame verte et bleue et sur le plan réglementaire de la Trame verte et bleue. Un complément dans les dispositions générales du règlement a été réalisé. L'Etablissement public territorial, estime que ces trois représentations sont suffisantes pour alerter les porteurs de projet. La reprise des documents des OAP sectorielles impliquerait d'inscrire les marges de recul de la Seine et du canal Saint-Denis dans 12 documents indépendants ce qui implique de trop nombreuses reprises alors que l'affichage de ces marges existent par ailleurs.

Pour les marges de recul liées aux rus cela concerne uniquement 2 OAP sectorielles : **Centre-ville de Saint-Denis / La Briche**

En revanche, s'il est nécessaire d'afficher les marges de recul pour l'ensemble des cours d'eau cela concerne pour la Seine : **ZAC des Docks / Village Olympique et Paralympique / La Briche / Villa Charles**

Et pour le canal Saint-Denis : **Pont de Stains / Marcreux / Pressensé / Plaine Saulnier / Centre-Ville de Saint-Denis / La Briche**



Demande d'un objectif chiffré de désimperméabilisation par OAP sectorielle – SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

Demande : Dans les OAP sectorielles, la gestion des eaux pluviales des espaces publics peut être réfléchi de façon globale à l'échelle d'un quartier. Cette réflexion sur les espaces publics doit s'accompagner d'une déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments privés existants qu'il convient de prendre en compte dès l'amont du projet. Demande que les prescriptions générales des OAP sectorielles soient enrichies par la définition d'un objectif minimum chiffré de désimperméabilisation des sols (variant entre 15 % et 30 %) et la recherche de la déconnexion des eaux pluviales des bâtiments existants.

Réponse : Défavorable

L'ambition stratégique de désimperméabilisation des espaces publics est traitée dans l'OAP Grands axes et espaces publics. De plus les OAP sectorielles reprennent les orientations du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement, portant des orientations de désimperméabilisation et végétalisation des espaces publics sur des axes prioritaires.

Les OAP sectorielles posent des orientations sur un secteur donné mais ne s'appliquent qu'en cas de demande d'urbanisme, au même titre que l'ensemble du règlement du PLUi. L'Etat initial de l'environnement de chacune de ces OAP analyse l'imperméabilisation du site, notamment afin de déterminer l'effet d'îlot de chaleur urbain et le risque de ruissellement. Les projets des OAP répondent aussi à ces différents constats environnementaux.

La désimperméabilisation est aussi traitée dans le cadre des permis (volet nature en ville, pleine terre) en particulier dans les Zone d'aménagement concerté et non pas directement sur l'existant en dehors de toute évolution nécessitant une demande d'autorisation. Par ailleurs, les coefficients de pleine terre ont été réhaussés de façon à faciliter la création de pleine terre dans le cadre de projets de construction. Les obligations de production de pleine terre peuvent s'avérer importantes dans de nombreux espaces, notamment dans les espaces de la Trame verte et bleue et dans les secondes peaux des noyaux primaires et secondaires de biodiversité.

Demande de modifications dans l'OAP Paysage – SAGE CROULT ENGHIE N VIEILLE MER

Demande : aussi DEMANDE 274D ENQUETE PUBLIQUE

- Dans l'OAP thématique paysages, le chapitre relatif à « rendre une place structurante aux espaces d'eau » pourrait être étoffé en vue de souligner et préserver la lisibilité des vallées afin de renforcer les continuités visuelles et fonctionnelles des paysages linéaires de l'eau (notamment des petits cours d'eau) et les mobilités douces, de faire des paysages linéaires des axes fédérateurs pour la composition des aménagements ou encore de ménager des vues et accès sur les paysages linéaires pour préserver les liens socio-culturels et environnementaux autour des petites rivières urbaines.
- Dans l'OAP Paysage, d'autres axes pourraient être développés afin de travailler sur les lisières des aménagements et notamment les lisières publiques/privées afin de permettre la visibilité des éléments d'eau, pour réaménager les paysages de l'eau hérités du passé en conciliant la qualité paysagère, la biodiversité et les usages, pour concevoir un archipel de paysages de l'eau temporaire accueillant les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales s'appuyant sur le contexte topographique et écologique tout en favorisant la multifonctionnalité par la diversité des événements pluvieux, ou encore pour valoriser la présence des traces et indices de l'eau marqueur de l'identité et de l'histoire du territoire. Voir le référentiel des paysages de l'eau du SAGE pour développer le volet des paysages de l'eau.

Réponse : Défavorable

L'OAP Paysage dispose déjà d'orientations relative à cette mise en valeur des paysages de l'eau, rédigés en cohérence avec le champ de compétences du PLUi et mesurés vis-à-vis de leur faisabilité technique (selon l'urbanisation déjà en place) et eut égard de l'état des connaissances sur le positionnement des réseaux actuels. En complément voir diapo précédente.

RENDRE UNE PLACE STRUCTURANTE AUX ESPACES D'EAU

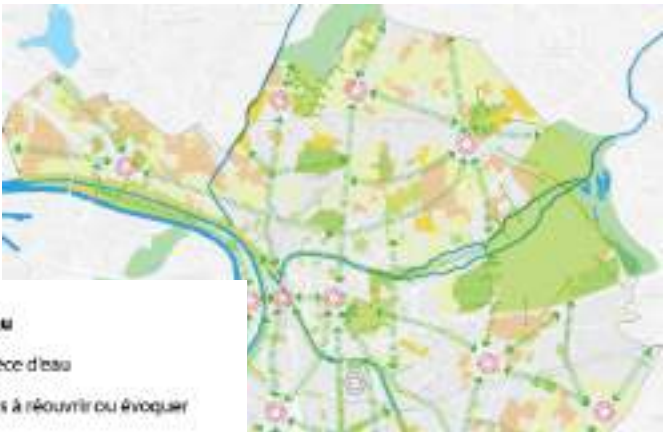
Favoriser l'évocation des rus enterrés (Vieille mer, Croult, Molette, ru d'Arra, ru d'Enghien...), voire leur réouverture :

La réouverture des anciens rus est recommandée lorsqu'elle est pertinente du point de vue technique. Les nouveaux projets veilleront à ne pas entraver une éventuelle découverte ultérieure s'ils se situent à proximité de l'ancien lit ou du passage souterrain du cours d'eau, notamment en veillant à une implantation n'empiétant pas sur le lit que formerait le cours d'eau.

Il est recommandé de concevoir les aménagements d'espaces situés sur les anciens lits des rus enterrés de façon à évoquer leur présence

Exemple : espaces enherbés, puits (fermé) connecté au ru souterrain permettant d'en entendre le flot, aménagement de l'espace de façon à reformer ou sinon reproduire par un aménagement paysager le parcours du cours d'eau ou la topographie disparue, lorsque pertinent.

Extrait de l'OAP Paysage, la même orientation est reprise dans l'OAP Seine-Canal



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande relative aux rus dans l'OAP Seine-Canal St-Denis – SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

Demande : AUSSI DEMANDE 274E ENQUETE PUBLIQUE

1. Demande d'élargir et d'étoffer l'OAP « Seine et canal St-Denis » aux petits cours d'eau pour redonner de la place et de l'existence sociale notamment à La Vieille Mer.
2. L'OAP « Seine et canal St-Denis » indique qu'il est recommandé de concevoir les aménagements d'espaces situés sur les anciens lits des rus enterrés de façon à évoquer leur présence. À noter qu'il est recommandé que les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ne soient pas juxtaposés sur le tracé du cours d'eau sous peine de compliquer les projets de réouverture déjà complexes et de s'assurer que conformément à la stratégie du SAGE et à son règlement, l'abatement des pluies des espaces mitoyens au cours d'eau s'effectue en amont du rejet au cours d'eau.

Réponse : Favorable avec réserve

L'évocation des rus est traitée : dans l'OAP Paysage et dans l'OAP Seine-Canal St-Denis pour leur section à la confluence avec la Seine. Néanmoins, une difficulté subsiste dans la mise en valeur de "l'existence sociale" des rus, puisque lorsque ceux-ci ont été canalisés, leur cours historique n'a pas forcément été conservé par les réseaux collecteurs souterrains qui ont pris leur place (ex : Vieille mer/Croult/Rouillon autrefois trois rus fusionnés dans un réseau, ru d'Arra). L'OAP Trame verte et bleue exige de ne pas obérer leur éventuelle réouverture. L'OAP Réhabilitation et construction neuve dispose une orientation en faveur de l'adaptation des ouvrages de gestion des eaux pluviales à proximité des cours d'eau.

Modifications proposées :

- OAP Réhabilitation et construction neuve : ajout d'une mention sur le positionnement des ouvrages de gestion des eaux
- OAP Paysage / Seine Canal et TVB : harmoniser les tracés selon ceux de l'OAP TVB (réseaux collecteurs existants plutôt que tracés historiques)

RENDRE UNE PLACE STRUCTURANTE AUX ESPACES D'EAU

Favoriser l'évocation des rus enterrés (Vieille mer, Croult, Molette, ru d'Arra, ru d'Enghien...), voire leur réouverture :

La réouverture des anciens rus est recommandée lorsqu'elle est pertinente du point de vue technique. Les nouveaux projets veilleront à ne pas entraver une éventuelle découverte ultérieure s'ils se situent à proximité de l'ancien lit ou du passage souterrain du cours d'eau, notamment en veillant à une implantation n'empiétant pas sur le lit que formerait le cours d'eau.

Il est recommandé de concevoir les aménagements d'espaces situés sur les anciens lits des rus enterrés de façon à évoquer leur présence

Exemple : espaces enherbés, puits (fermé) connecté au ru souterrain permettant d'en entendre le flot, aménagement de l'espace de façon à reformer ou sinon reproduire par un aménagement paysager le parcours du cours d'eau ou la topographie disparue, lorsque pertinent.

Extrait de l'OAP Paysage, la même orientation est reprise dans l'OAP Seine-Canal

Dans les zones les plus proches des différents milieux écologiquement sensibles (corridors de la Seine, du canal, des rus d'Arra, d'Enghien et de la Vieille-Mer, les parcs départementaux de Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis, le parc de la Légion d'Honneur, les jardins familiaux, les zones humides et les zones agricoles du territoire), la gestion des eaux pluviales est dimensionnée au regard des impacts potentiels des pollutions sur :

- les fonctionnements écologiques
- l'alimentation des populations

Ne pas obérer la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien

Les rus, désormais recouverts, ont été rendus invisibles par l'urbanisation. Partie intégrante du réseau hydrographique*, leur rôle dans l'écosystème* territorial pourrait être multiple : vecteurs de biodiversité*, rafraîchissement de l'air, protection contre les inondations, éléments paysagers remarquables, etc. À long terme, ce sont des éléments qui sont à valoriser.

La renaturation et/ou réouverture des rus de la Vieille-

Mer, d'Arra et d'Enghien consiste à retravailler les parties de leurs cours déjà à l'air libre, ainsi qu'à renforcer leur rôle d'exutoire des eaux pluviales afin de redonner une dynamique de cours d'eau sinueux et sauvage. Outre, il s'agit de recréer un écosystème* de ripisylves* comprenant des pentes douces soutenues par une végétation adaptée.

Afin de ne pas obérer de tels projets futurs :

- les projets sur les tracés des rus identifiés dans la cartographie n'obèrent pas les possibilités de réouverture et de renaturation des rus, ils ménagent une marge de recul de tout aménagement d'environ 5 m de part et d'autre de ces tracés
- tout projet concourt à l'amélioration des fonctionnements écologiques du secteur
- tout projet emploie des espèces adaptées au contexte local et sauvages adaptées aux milieux humides. Il est demandé 75% d'essences label Végétal Local plantées hors pelouses

Extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue

Extrait de l'OAP réhabilitation et Construction neuve



Demande d'ajout de dispositions visant à limiter le recours à l'eau potable – SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

Demande : Il pourrait être prescrit l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable, ou encore l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau.

Réponse : Défavorable

Une orientation figure déjà dans la partie "Gestion des eaux" visant à favoriser la récupération d'eau et la maîtrise des consommations. Néanmoins, une obligation à partir d'un certain seuil sortirait largement des compétences du PLUi et dépasserait les capacités de vérification dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La CQCN de Plaine commune comprend quant à elle des dispositions allant dans ce sens, avec des capacités de vérification plus importantes (certification Cerqual), mais relevant d'un rapport contractuel avec les porteurs de projet de logement.

Minimiser les pertes d'eau recyclables

La mise en place de dispositifs permettant de limiter l'utilisation de l'eau potable dans les sanitaires ou pour l'arrosage que ce soit par une récupération des eaux pluviales ou par une réutilisation des eaux grises de l'appartement est recommandée.



Cuve de récupération des eaux pluviales destinée à l'arrosage des jardins
(Projet Elan'C à Stains, ©Pascal Poggi et Batirama, 2024)

Maîtriser les consommations

Chaque projet intègre une réflexion visant à maîtriser son alimentation en eau potable, tant en qualité et qu'en quantité. Des dispositifs d'économie de la ressource peuvent être prévus à cet effet, sur l'ensemble des systèmes d'arrivée d'eau (toilettes, douches, robinetteries, fontaines, etc.).

Des compteurs individuels seront préférés aux compteurs collectifs.

Les industriels et tout acteur impactant fortement la ressource, sont encouragés à mettre en place des procédés innovants, suivant le principe de maîtrise des consommations.

Demande d'ajout de la réglementation relatif aux zones humides dans le règlement (secteur humide à préserver 3.4.4) – SAGE CROULT ENGHIE VIEILLE MER

Demande : Le SAGE demande de rappeler dans le 3.4.4 Secteur humide à préserver, des dispositions générales du règlement (document n° 4.1.1) que les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l’eau et du règlement du SAGE. Le règlement du SAGE relatif à la protection des zones humides d’une surface supérieure à 100 m² (article 3 et 4) pourrait par ailleurs être rappelé.

Réponse : Défavorable

Les dispositions générales du règlement n'ont pas vocation à répéter les législations nationales ou supra-locales qui s'appliquent par ailleurs. Elles sont constituées pour intégrer ces éléments tout en donnant des orientations spécifiques au territoire. Ici, le secteur SHP correspond à des zones humides à protéger et non pas à celles présumées. Les porteurs de projet demeurent soumis aux autres législations, notamment celle de la loi sur l'eau et l'ensemble des mesures qui visent à repérer, à préserver et à compenser les zones humides. Dès lors que des zones humides seront repérées effectivement, elles pourront être intégrées dans ces dispositifs de protection.

Demande de modifications des OAP thématique pour intégrer les enjeux de sécheresse et de sobriété de l'usage de l'eau – SAGE CROULT ENGHIE VIEILLE MER

Demande : À la vue du phénomène de sécheresse de plus en plus prégnant, la sobriété de l’usage de l’eau mérite d’être davantage mise en exergue et développée notamment au sein de l’OAP développement économique ou encore dans l’OAP Grands axes et espaces publics en vue d’adapter ces espaces au changement climatique en promouvant par exemple la plantation d’espèces résistantes à la sécheresse ou encore une gestion écologique des parcs et jardins.

Réponse : Favorable

Les OAP Grands axes et espaces publics et Trame verte et bleue établissent des orientations pour la sélection des espèces végétales dans les espaces publics et privés, en privilégiant celles qui sont en adéquation avec le contexte local et qui présentent une résilience accrue face au changement climatique. Ces deux OAP sont aussi renforcées par les règles de nature en vire du chapitre 3 des dispositions générales du règlement. En complément, l'OAP Développement économique sera amendée afin d'y intégrer cette même orientation pour les parcelles situées dans les espaces économiques.



Demande d'intégration des rus du Rouillon et de Montfort – SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

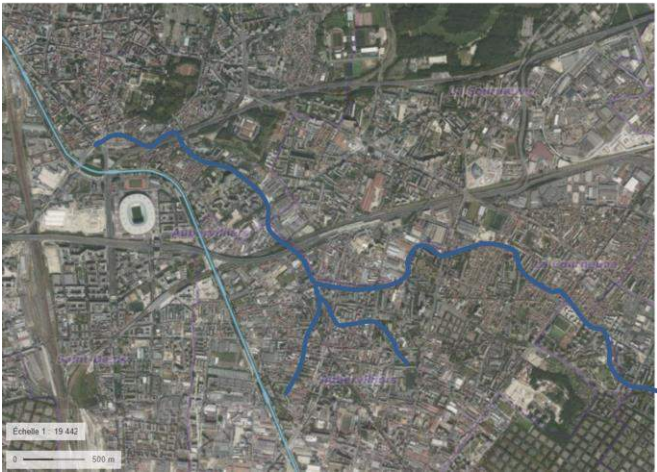
Demande : Le SAGE demande l'intégration du ru de Montfort et du Rouillon dans l'Etat initial de l'environnement ainsi que dans les cartographies des OAP sectorielle Pressensé et Champagnole-Mecano, et l'OAP thématique Trame verte et bleue.

Réponse : Défavorable

Les deux cours d'eau ciblés par le SAGE ne sont pas affichés dans la carte de la Trame verte et bleue du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris. Ces deux cours d'eau s'ils ont eu une existence historique ont aujourd'hui complètement disparus ou ont été détournés. Ainsi, l'IGN ne les répertorie pas dans ses bases de données (Cours d'eau – Bonnes conditions agricoles et environnementales 2025 ou carte du réseau hydrographique).

En superposant le tracé historique du ru de Montfort à la photographie aérienne de 2021 (ci-contre), il est observable qu'aucune réouverture n'est envisageable au regard de l'intensité urbaine du secteur.

Par ailleurs, l'OAP Champagnole Mecano n'englobe pas le tracé historique dudit cours d'eau.



Recommande l'inscription des marges de recul des cours d'eau dans le règlement – SAGE

Demande : l'Etat demande l'inscription des marges de recul des cours d'eau dans le règlement

Réponse : Favorable

Suite aux évolutions entérinées pour permettre la compatibilité avec le SAGE et la remarque du Département de Seine-Saint-Denis visant à définir des marges de recul inconstructibles de 15 m de part et d'autre du talweg des rus, un article a été ajoutée au sein du chapitre 6 des dispositions générales du règlement. Il permet de donner une plus grande force à ces marges de recul de la Seine (15 m), du canal Saint-Denis (10 m) et des rus (5 m et tendre vers le 15 m lorsque cela est possible). Ces dernières sont aussi disposées dans les cartographies de l'OAP Trame verte et bleue, ainsi que dans le Plan règlementaire de la Trame verte et bleue 4-2-3.

Demande d'exemplarité publique pour la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation – SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

Demande : Le SAGE demande l'exemplarité des opérations d'équipements d'intérêt collectif en matière de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation. Il estime que celle-ci ne transparaît pas assez dans le PLUi. Il précise que pourrait être imposé un coefficient de pleine terre plus importants pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que dans les OAP sectorielles concernées par ce type d'équipement.

Réponse : Défavorable

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLUi a largement renforcé les règles du chapitre 6 des dispositions générales qui visent à gérer les eaux pluviales à la parcelle. En outre, les différentes zones du règlement possèdent des objectifs de pleine terre, y compris en zone UG. Ils sont aussi amplifiés dans les secteurs de la Trame verte et bleue. Il est à noter qu'à travers les fiches de lot et les concours ces objectifs de pleine terre peuvent être augmentés lorsque cela est possible économiquement. En outre, ces projets d'équipements s'insèrent majoritairement dans des opérations d'aménagement d'ensemble dont les objectifs de pleine terre et de désimperméabilisation sont déterminés à échelle plus large, notamment à travers la réalisation de parcs et d'espaces publics à destination des habitants et usagers du territoire.



Demande de repérage des enveloppes potentielles de zones humides dans les OAP – SAGE CROULT ENGHIEN VIEILLE MER/MGP

Demande : Le SAGE demande le repérage des enveloppes des zones humides potentielles sur le territoire dans l'OAP TVB et dans les OAP sectorielles concernées.

Réponse : défavorable

La MRAe dans son avis du 26 février 2025 a demandé de protéger l'ensemble des zones humides avérées (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult-Enghien-Vieille Mer et enveloppes d'alerte de classe A de la cartographie de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) par des dispositions réglementaires (recommandation n°16).

L'Etablissement public territorial, dans sa réponse a proposé d'en classé une partie située dans le parc départemental Georges Valbon. Les autres n'ont pas été proposées au classement car elles ne constituaient pas des zones humides réelles ou que leur configuration avait déjà évoluée.

Le classement des enveloppes de zones humides potentielles ne peut être envisagé en l'état car celles-ci ne correspondent pas à la réalité du terrain. A titre d'exemple, l'une est située sur le bassin de la Maltournée, qui est un bassin artificiel lié au canal, ne possédant aucune végétation susceptible d'être apparentée à une zone humide. Une autre enveloppe est située sur le cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine très largement imperméabilisé et creusé, etc.



Demande de correction de la carte de la Trame verte et bleue – SAGE

Demande : L'Etat et SAGE constate que les bassins et plan d'eau repérée à la Trame verte et bleue ne sont pas inscrits dans les noyaux primaires et sont recouvert uniquement par la continuité écologique au sein du parc départemental Georges Valbon. Il demande que cette erreur soit corrigée. Du reste, un bassin n'est pas représenté sur la carte des éléments aquatiques dans l'OAP TVB et sur le Plan règlementaire de la Trame verte et bleue. Le SAGE demande aussi que soit rendu plus lisible les éléments sur les zones humides.

Réponse : Favorable

Il est proposé de répondre favorablement à cette demande de l'Etat et de corriger les cartographies page 11, et page 18 de l'OAP TVB, ainsi que le Plan règlementaire 4-2-3.

Faire apparaître davantage les zones humides et les bassins dans les cartographies pour l'OAP TVB et pour le plan règlementaire de la Trame verte et bleue. Refaire apparaître correctement.

Ajouter les zones humides visées par la MRAe dans son avis et listées dans le mémoire en réponse.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de mise en compatibilité de la Trame verte et bleue au regard de celle du SCoT métropolitain

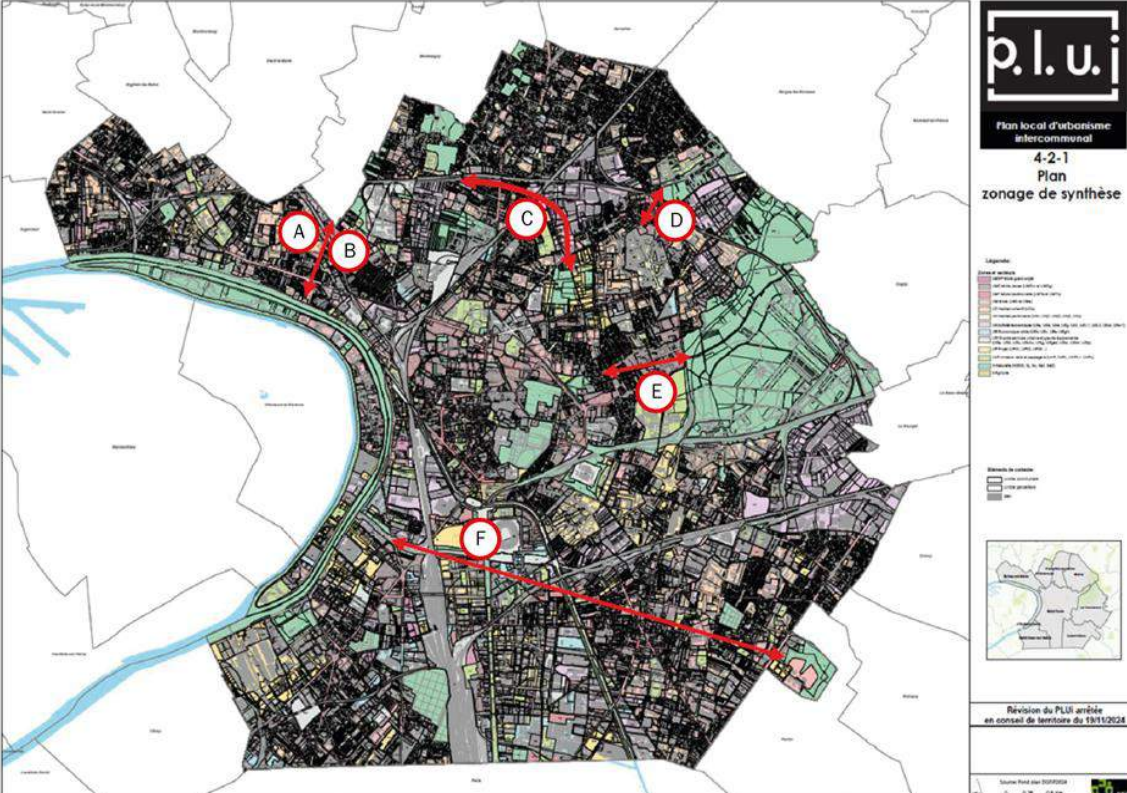
Demande : l'Etat demande la mise en compatibilité des continuités écologiques de la Trame verte et bleue du SCoT-M, voir son renforcement dans le Plan local d'urbanisme intercommunal.

Réponse : Défavorable

La justification qui sera apportée sera la même que celle déjà apportée dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale à la - Recommandation n° 13 : compléter la définition cartographique des secteurs de continuités écologiques de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue (document 3-2-3) en y incluant les continuités écologiques du SCoT métropolitain - Pages 148 à 162 du Mémoire.

Rappel rapide de la structure de la réponse :

- Cadrage général de la constitution de la Trame verte et bleue locale et de son apport à la construction de la Trame verte et bleu du SCoT
- Rappel de la nécessité de la rendre plus opérantes
- Rappel sur la méthodologie de construction
- Justification une à une des différentes continuités
- Complément à faire dans la réponse à venir sur l'épaisseur des marges de recul des rus avec 5 m à minima et tendre vers 15 m.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers	La Courneuve	Intercommunal		Stains	Villetaneuse
Epinay-sur-Seine	L'île-Saint-Denis	Saint-Ouen-sur-Seine	Saint-Denis		



Demande de correction des éléments sur le bruit dans l'OAP Santé environnementale

Demande : L'Etat constate des incohérences sur la thématique du bruit au sein de l'OAP Santé environnementale. Il souligne que le paragraphe introductif n'est pas assez clair et qu'il doit être corrigé.

Réponse : Favorable

L'Etablissement public territorial est favorable à la reprise du paragraphe introductif pour éclaircir le déroulé de la construction de la cartographie de l'OAP Santé environnementale. Il est proposé d'écrire le paragraphe de la manière suivante :

"Au titre de la prévention de la pollution sonore, une carte a été réalisée afin d'identifier les secteurs les plus exposés sur le territoire de Plaine Commune. Celle-ci se fonde sur les données de BruitParif de 2022, ainsi que sur le classement des infrastructures routières réalisé par le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis. Ce croisement de données permet de délimiter un périmètre de vigilance relatif au bruit qui prend en compte les catégories sonores des voies. La carte se fixe sur les dépassements des limites réglementaires françaises entre 6h et 22h, ainsi qu'entre 22h et 6h. Elle concerne à la fois les bruits issus du trafic routier et du trafic ferroviaire. Pour rappel, les seuils sont les suivants :"

Cette réécriture permet d'enlever la confusion potentielle induite par la mention des cartes stratégique bruit de la Métropole du Grand Paris qui ont alimenté la réflexion sur l'OAP, mais ne possède pas les mêmes seuils de décibels que pour les autres sources mentionnées.

En outre, il est nécessaire de réaliser à nouveau la carte des zones calmes du territoire (page 15 de l'OAP) et de la mettre en cohérence avec la carte des dépassements réglementaires (page 14 de l'OAP), ainsi qu'avec les cônes de bruit des aéroports du Bourget et de Roissy- Charles de Gaulle, afin de garantir la disparition de certaines zones exposées qui ne devraient pas être représentées.



Recommande l'intégration du risque mouvement de terrain dans le règlement, les OAP thématiques et sectorielles –

Demande : l'Etat recommande l'intégration du risque mouvement de terrain dans les OAP sectorielles et thématiques, ainsi que dans les dispositions générales du règlement.

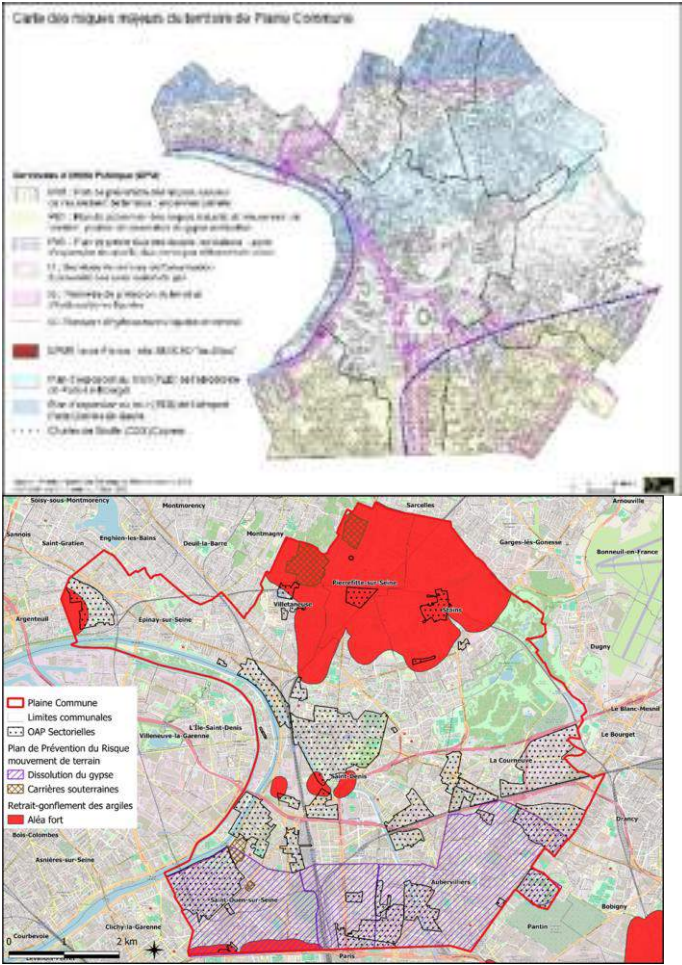
Réponse : Défavorable

Reprise de la réponse faite à l'Autorité environnementale suite à son avis sur la révision du PLUi. Recommandation n° 29 : *prendre en compte les périmètres de risques de mouvements de terrain dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3) afin de minimiser les risques et de prévoir des prescriptions constructives spécifiques.*

Cette réponse rappelle que :

- le PPRMT est une servitude d'utilité publique (gypse et ancienne carrière)
- risques systématiquement pris en compte dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme
- l'OAP Santé environnementale rappelle la localisation de cette SUP (carte ci-contre haut)
- Un tableau sur l'impact de ces risques sur chaque OAP concernée sera intégré dans l'Etat initial de l'environnement ainsi qu'une cartographie (ci-contre bas) - Cahier 5, chapitre 1.2 Des aléas mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés

La carte de l'OAP Santé environnementale pourra évoluer afin d'intégrer le risque retrait gonflement des argiles



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande l'intégration d'une partie sur les périmètres de risque dans les dispositions générales du règlement

Demande : l'Etat demande l'intégration dans les dispositions générales du règlement d'une partie relative aux périmètres de risques.

Réponse : Défavorable

Les dispositions générales du règlement intègrent déjà la question du risque inondation sur le territoire. De plus, le chapitre 6 intègre clairement des éléments sur la gestion du risque liée à la dissolution du gypse. En outre, il est à rappeler qu'une carte des risques majeurs du territoire est disposée dans l'OAP thématique Santé environnementale. En outre, ces servitudes d'utilité publique sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il n'apparaît donc pas utile d'ajouter une lourdeur réglementaire supplémentaire en répétant une législation qui s'applique par ailleurs.

Un renvoi à l'ensemble des servitudes d'utilité publique en annexe du PLUi est déjà mentionné au chapitre 0 des Définitions et dispositions générales.

Demande l'ajout des règles et des zones de PPR sur les OAP concernées

Demande : l'Etat demande l'intégration des règles et des zones de PPR sur les OAP concernées.

Réponse : En partie favorable

Les OAP sectorielles bénéficient toutes d'un état initial de l'environnement qui permet de mettre en exergue les risques et contraintes des sites. De plus, des cartographies permettent de localiser le risque inondation. En outre, les OAP n'ont pas vocation à rappeler des réglementations nationales ou des servitudes d'utilité publique, mais plutôt à préciser les orientations d'aménagement sur un secteur. Cependant, chaque OAP concernée par le PPRI en fera mention.

La carte de l'OAP Santé environnementale relative au risque intégrera potentiellement les éléments sur le risque de retrait – gonflement des argiles, en plus de déjà contenir le risque de mouvement de terrain lié au gypse et aux anciennes carrières.

En outre, un tableau permettant de préciser l'ampleur du risque mouvement de terrain sur les OAP sera intégré dans l'Etat initial de l'environnement et une mention pourra être faite dans l'état initial de chacune des OAP concernées par les PPRT, MT et I.



Demande d'évolution de l'OAP Santé environnementale afin de remplacer le terme dépollution par réhabilitation – SNCF

Demande : La SNCF demande de faire évoluer la terminologie employée au sein de l'OAP Santé environnementale pour remplacer le terme dépollution des sols par réhabilitation. Elle souhaite également maintenir un usage industriel sur le site afin qu'en cas de vente, cela soit le propriétaire futur qui porte la responsabilité d'un changement d'affectation des sols et donc d'une dépollution éventuelle. En outre, la SNCF demande que ne soit pas uniquement fléché le principe de phytoremédiation dans le cadre d'un plan de gestion de la réhabilitation du site.

Réponse : Défavorable

Le terme de dépollution des sols paraît explicite, largement utilisé par les acteurs de l'aménagement et compris par les populations non spécialistes. L'EPT ne souhaite pas répondre positivement à cette requête, d'autant que la terminologie de réhabilitation répond à une autre OAP thématique Réhabilitation et construction neuve. En matière de législation, il est à souligner que c'est au propriétaire de la parcelle responsable de la pollution de remettre en état le terrain. En outre, l'OAP Santé environnementale priorise certes les solutions écologiques avant toute intervention plus techniques et moins écologiques, mais dispose que les solutions adaptées aux niveaux de pollutions enregistrées doivent être employés afin d'assurer la meilleure dépollution des sols possible.

Demande de ne pas comptabiliser les espèces invasives dans le barème de compensation

Demande : L'Etat demande de ne pas comptabiliser les espèces invasives comme des arbres normaux dans le barème compensation, car cela ne semble pas cohérent au regard des coûts déjà engendrés pour leur éradication.

Réponse : Défavorable

Au même titre que les espèces non invasives, les espèces dites invasives apportent un nombre d'aménités importante au territoire, à ses habitants et à sa biodiversité.

Elles participent à rafraîchir l'espace urbain, elles fournissent de l'ombre aux habitants et permettent aux espèces animales de nicher ou de s'abriter.

En conséquent, elles doivent être compensées de la même manière que les autres espèces et selon les mêmes critères. L'ambition est aussi de pouvoir remplacer ces espèces par de nouveaux végétaux adaptés au territoire et non invasifs en plus grand nombre.



Demande : Île-de-France Mobilités attire l'attention de l'EPT Plaine Commune sur les difficultés à concilier les dispositions des OAP thématiques « Santé environnementale » et « Paysage » (pour son volet visant à éviter le cumul des polluants dans les rues canyon) avec celles de l'OAP « Grands axes et espace public » (végétalisation de l'espace public, plantations denses et arbres de haute tige). La volonté de réduire l'accumulation de polluants peut ainsi entrer en contradiction avec l'objectif de plantation d'arbres de grand développement le long de certains axes, dont Île-de-France Mobilités pourra préciser la liste ultérieurement si nécessaire

Réponse : L'OAP Santé environnementale vise, entre autres choses, à réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques à minima en aggravant pas leur exposition, mais aussi et surtout en proposant une évolution de l'environnement. Pour cela, les projets exposés à des dépassements réglementaires et les projets au sein des périmètres de vigilance devront intégrer la qualité de l'air dans leur conception à travers des mesures et des modélisations de la diffusion des polluants. Ensuite, ils devront proposer des mesures adaptées pour ne pas exposer les populations, notamment en proposant des retraits paysagers, etc. Il est bien spécifié que cette végétalisation ne doit pas être implantée de manière à exposer les usagers. En outre, il est aussi spécifié que la création de profil de rue canyon est à éviter. La végétalisation de l'espace public se fera en intégrant ces éléments afin de ne pas exposer davantage les populations. En outre, l'apaisement de certaines voies permettra de réduire ce risque cumulatif dans les zones à fort enjeu. Il est à souligner également que le PLUi ne régit pas l'espace public, il faut aussi se référer au Plan de végétalisation et de rafraîchissement ainsi qu'à l'étude Rue pour toutes et tous.

Recommande l'inscription des principes de la charte quartier résilient dans une OAP thématique – MGP

Demande : L'Etat demande l'inscription des principes de la charte quartier résilient dans une OAP thématique qui traite du risque inondation

Réponse : Défavorable

Les principes d'aménagement liés aux inondations sont inscrits dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal, et surtout dans le Plan de prévention des risques inondations. De nombreux éléments ont été apportés dans les OAP thématiques et sectorielles sur ce sujet. Il n'apparaît pas nécessaire d'en rajouter davantage, d'autant que l'Etat a déjà souligné la nécessité de synthétiser les OAP thématiques.

Demande d'évolution des règles d'activation des toitures – SPL – PPA

Demande : La Société publique locale réitère sa demande de simplification et d'allègement des règles relatives à l'activation des toitures notamment sur :

- La végétalisation des toitures en pente
- L'adaptation des dispositifs de végétalisation aux structures bois et biosourcés
- Les différentes épaisseurs de substrat demandées

Réponse : Favorable

Les règles relatives à l'activation des toitures ont largement été réécrites afin de simplifier leur application et de s'adapter aux différentes situations urbaines et architecturales. Les éléments sur les toitures en pente et sur les immeubles en structure bois ou en matériaux biosourcés ont été reformulés afin de répondre à ces demandes. L'épaisseur des substrats a été adaptée dans certaines circonstances notamment pour les toitures en pente, les toitures mixtes végétalisées et productrices d'énergies renouvelables et de récupération ou encore pour les bâtiments en structure bois ou en matériaux biosourcés.

Demande de comptabiliser les espaces en copeaux de bois autour des aires de jeux comme de la pleine terre – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : la ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande de comptabiliser les espaces de pleine terre couverts de copeaux de bois comme la réglementation y oblige aux abords des jeux pour enfants pour les 30% de pleine terre exigés

Réponse : Favorable

Les surfaces de pleine terre recouvertes par des copeaux de bois sont considérés comme de la pleine terre. Cette demande n'implique pas de changement dans le PLUi.

1.4 Etat & PPA & Enquête Publique : Développement économique tout le territoire

Demande de modification du périmètre des espaces économiques identifiés dans l'OAP développement économique en cohérence avec le SCoT-m

Demande : L'État demande de mettre en cohérence le périmètre des espaces économiques identifiés dans la carte des pôles économiques et productifs de l'OAP thématique "Développement économique" avec les zones d'activités identifiées au SCoT-m dans la carte intitulée "Veiller à un développement équilibré dans des zones d'intensité urbaines sur le territoire métropolitain"

Réponse : Défavorable

Le PLUi n'est pas en contradiction avec les grandes orientations du SCOTm. L'identification des zones d'activités dans le PLUi ne correspond pas à l'ensemble des zones identifiées par le SCoT-m, car les espaces identifiés par le SCoT-m ne correspondent pas toujours à la réalité du terrain. Cela est particulièrement notable dans plusieurs cas :

- Le terrain des Essences à La Courneuve, où un projet de renaturation du secteur est en cours.
- Le centre-ville de La Courneuve, qui fait l'objet d'un important projet d'aménagement d'un quartier résidentiel, sans vocation au développement de l'activité économique.
- Le centre-ville d'Aubervilliers, qui n'a pas pour vocation à devenir un espace économique et correspond au périmètre du PNRQAD.

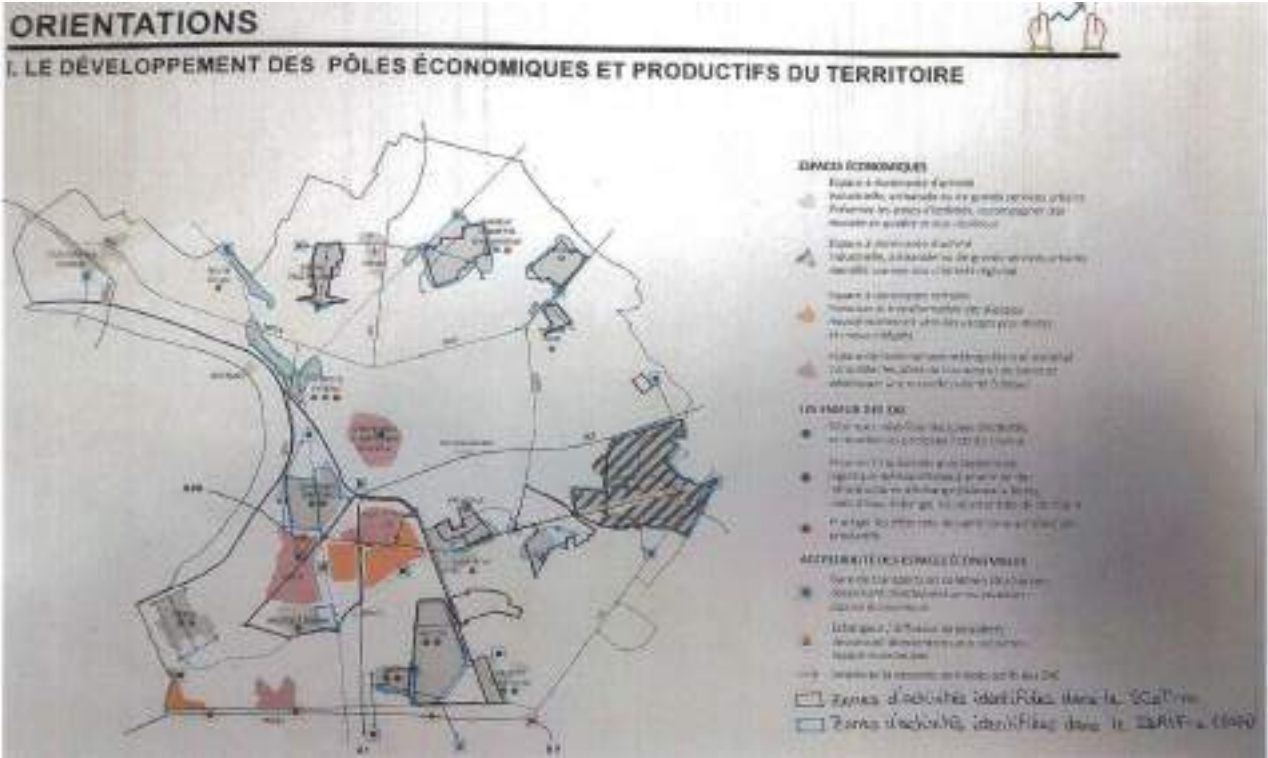
En ce qui concerne la vaste zone englobant le Stade de France et Pleyel, le SCoT-m manque de précision par rapport au PLUi. Il inclut des secteurs résidentiels qui ne devraient pas être concernés par cette désignation, ce qui pourrait entraîner des incohérences dans la planification urbaine et les projets de développement futurs.

MGP

Demande : La MGP demande de mettre le PLUi en cohérence avec le SCOT sur le sujet de la logistique du dernier kilomètre en permettant le développement d'une telle activité dans les zones urbaines denses

Réponse : Défavorable

Avec la révision du PLUi, deux nouveaux sous-zonages, UAL1 et UAL2, ont été créés pour favoriser le développement des activités de logistique urbaine. Implantés au sein des zones d'activités existantes sur le territoire, ils facilitent l'implantation des infrastructures initiales de la logistique urbaine. Par ailleurs, la logistique du dernier kilomètre repose en grande partie sur l'implication des petits commerçants situés, entre autres, dans les centres-villes. De ce fait, les zones UM et UC permettent les activités de petite logistique, notamment par l'intermédiaire d'organismes comme Mondial Relay. Le PLUi est donc en adéquation avec les principes de la logistique du dernier kilomètre.



Demande de réinterroger la stratégie de diversification fonctionnelle des zones d'activités économique et la suppression de zone UA au regard du SCoT-m et du SDRIF-e

Demande : Si l'Etat partage la stratégie de diversification fonctionnelle dans les secteurs d'activité tertiaire du sud du territoire, il ne souscrit toutefois pas à cette dynamique de diversification dans les zones d'activités économiques, qui participent à l'économie productive du territoire et à une offre d'emplois adaptés à ses habitants. Il rappelle que ces modifications de zonage et l'ouverture à la mixité fonctionnelle doit faire l'objet d'une justification territorialisée, éléments qui manquent. De plus, il demande de réinterroger la stratégie de diversification fonctionnelle des zones d'activités économiques - hors immobilier de bureaux - à l'aune de la compatibilité du PLUi avec les documents de planification supérieurs, le SCOT-met le SDRIF-e.

Réponse : Défavorable

La révision du PLUi a opéré plusieurs changements sur le zonage UA dédié à l'accueil de l'activité économique et productive, ce qui a eu pour conséquence de réduire ces espaces. Cependant, avec **une diminution de 22,4 hectares par rapport à 2020, cette réduction reste contenue. Elle représente une diminution de seulement 0,5 % à l'échelle de l'EPT.**

Par ailleurs, le règlement de la zone UA est très permissif en termes de hauteur de bâtiment et de règles de pleine terre, permettant ainsi la construction de bâtiments productifs denses. Cela favorise l'implantation d'un plus grand nombre d'entreprises du secteur productif et de l'industrie. Les OAP thématiques "Réhabilitation et construction neuve" et "Développement économique", introduites par la révision du PLUi, encouragent les porteurs de projets à tirer parti des règles du règlement pour produire des locaux d'activité denses.

Ainsi, la révision du PLUi compense largement les faibles réductions de la zone UA par des règles permettant une plus grande densité d'activité.

La révision du PLUi a introduit un nouveau sous-zonage UAm s'étendant sur 53 hectares. L'objectif principal de ce sous-zonage est d'augmenter la mixité sur certaines franges de nos zones d'activités. Cela inclut la possibilité d'implanter des bureaux, des hébergements hôteliers et touristiques, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que des salles d'art et de spectacle.

Cette approche vise à enrichir les zones d'activité en autorisant l'installation de services aux entreprises, notamment par l'implantation de centres de formation. De plus, elle favorise une meilleure intégration des zones d'activités au reste du territoire grâce à l'implantation d'une mixité sur les franges en contact avec les espaces résidentiels.

Il est important de noter que le sous-zonage UAm reste intégré à la zone UA dédiée à l'activité productive. Ainsi, l'implantation de l'industrie et de locaux d'activité reste toujours possible et constitue la fonction principale de ces zones.



1.5 Etat & PPA & Enquête Publique : Divers tout le territoire

Rester dans le cadre du PLUi et réduire les OAP thématiques

Demande : Invite à rester dans le cadre des dispositifs que le PLUi à vocation à encadrer et à ne pas allonger ce document inutilement, au détriment de son efficacité. Notamment, les OAP sont trop longues et traitent de sujets qui ne relèvent pas d'un PLUi

Réponse : Favorable en partie

- Il est proposé la simplification de certaines parties des OAP thématiques, notamment l'OAP réhabilitation / construction neuve
- L'EPT va aussi remplacer l'utilisation des termes "prescriptions / obligations" par "recommandations"
- L'EPT pourra aussi rédiger des synthèses par OAP thématique

Demande d'éviter la densification dans les secteurs de SUP I1 des ouvrages GRT GAZ – GRT GAZ

Demande : GRT GAZ demande d'éviter la densification dans les secteurs de SUP des ouvrages GRT GAZ car il ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les SUP et préconise de s'éloigner autant que possible des ouvrages de transports de gaz. Cette préoccupation doit être retranscrite dans le PLUi et notamment le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Réponse : Favorable en partie

Les règles des articles R.555-30 et R.555-30-1 du Code de l'environnement s'appliquent indépendamment des règles du PLUi. Chaque porteur de projet qui s'implante dans ces secteurs est informé et doit adapter son projet à la dangerosité du site. Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLUi (Tome 5). L'Etablissement public territorial propose de rappeler la présence de ces SUP sur le territoire de la manière suivante :

- dans l'**état initial de l'environnement** en ajoutant un chapitre 1.3.4 " un réseau de conduite de gaz qui irrigue le territoire et crée un risque pour les populations" dans le cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement. Il présentera une carte des SUP I1 et un paragraphe de rappel des risques et de la réglementation de la SUP ;
- dans l'**OAP Santé environnementale**, la SUP I1 est déjà représentée sur la cartographie des risques majeurs
- dans les **OAP sectorielles** concernées (2 – Fort d'Aubervilliers, 4 – Marcreux, 5 Ex-parfumeries Piver, 6 – Villa Charles, 11 – Quartier de la Mairie, 15 – Village Olympique et Paralympique, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis, 19 – Plaine Saulnier, 22 – Studios Montjoie, 23 – Duclos – Poterie, 25 – ZAC des Docks, 34 - Pressensé, 35 - Entrepôts et Magasins Généraux de Paris, 36 – Les Deux Portes, 37 – La Briche), la présence de la SUP sera rappelée dans le texte de l'état initial de l'environnement.

Ainsi, le rappel de la présence des SUP I1 dans les OAP sectorielles permettra aux gestionnaires de réseau et aux porteurs de projet d'adapter leur réponse urbaine et architecturale aux contraintes éventuelles.

A ce stade de la procédure, il n'est pas souhaité de modifier le Projet d'aménagement et de développement durables car cela entrainerait un retard important dans la procédure et remettrait en cause l'économie générale du projet de révision.



MGP

Demande : La MGP précise que des voies identifiées comme réseau métropolitain dans les cartes 1 et 2 de l'OAP Grands axes et espaces publics n'existe plus et demande de les supprimer de ces cartes

Réponse : Favorable

Ces deux zones n'existant plus, elles seront supprimées des cartes de l'OAP Grands axes et espace public.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



ETAT

Demande : Les servitudes aéronautiques T4 doivent être intégrées dans les communes où il existe une servitude de type T5 car la SUP T4 renvoie à la T5

Réponse : La servitude d'utilité publique T4 sera bien ajoutée dans le tableau des SUP pour l'ensemble des communes concernées.

Demande : Compléter le tableau pour les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen car la SUP T5 n'y apparait pas

Réponse : La servitude d'utilité publique T5 sera bien ajoutée au tableau des SUP pour les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine.

Demande : Le tableau des SUP pour Stains est inachevé. les SUP T1 et T5 qui doivent y figurer ont été transposées dans le tableau de Villetaneuse

Réponse : Les servitudes d'utilité publique T1 et T5 seront bien ajoutées au tableau des SUP pour la commune de Stains et supprimées du tableau des SUP pour la commune de Villetaneuse.

Demande : Supprimer des annexes la carte des SUP afin de préserver le caractère sensible de certaines servitudes qui font l'objet de restriction de diffusion. Les données SIG sont à télécharger depuis le Géoportail de l'urbanisme. En leur absence, il convient d'annexer l'acte instituant la SUP avec sa cartographie.

Réponse : La carte des servitudes d'utilité publique sera supprimée des pièces du PLUi. Afin de prendre connaissances des servitudes d'utilité publique, un renvoi sera fait vers le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

Demande : Maintenir en annexe les arrêtés n°2019-1804 et n°2023-0113 instaurant un périmètre de sécurité publique autour du stade de France et d'un futur site du ministère de l'Intérieur à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis.

Réponse : Les arrêtés préfectoraux n°2019-1804 du 15 juillet 2019 et n°2023-0113 du 18 janvier 2023 instaurant un périmètre de sécurité publique autour du Stade de France à Saint-Denis et aux abords d'un site du ministère de l'intérieur à Saint-Ouen-sur-Seine figurent bien dans les annexes de la révision du PLUi. Ces derniers sont intégrés au document n°5-1-3 « Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique » dans le chapitre 3 dédié aux « Périmètres de sécurité publique ». Ces arrêtés ont vocation à être maintenus dans le PLUi.



Demande : certaines lignes font parties des lignes stratégiques du réseau public de transport d'électricité identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 (*Réseau stratégique : en jaune dans le fichier Excel) sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique. Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation. Annexer au PLUi la liste des ouvrages et les cartes annexées au courrier (conformément à l'article L. 126-1 du CU).

Réponse : après vérification, l'immense majorité des zonages est bien compatible avec le bon fonctionnement des infrastructures. Les documents annexés à l'avis seront intégrés dans le document relatif aux servitudes d'utilité publique du PLUi.

Demande : Annexer les SUP que constituent les ouvrages électriques (servitudes I4) afin qu'elles soient opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Réponse : Sans objet, car l'avis mentionne qu'après études les ouvrages sont bien représentés. De plus, les documents annexés au présent avis seront intégrés au PLUi.

Demande : indiquer, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseau chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance

Réponse : Les documents annexés à l'avis seront intégrés dans le document relatifs aux servitudes d'utilité publique du PLUi

Demande : Attire l'attention sur la présence d'ouvrage d'électricité dans les OAP

Réponse : Le tableau de localisation électrique dans les OAP et les emplacements réservés sera intégré aux annexes réglementaires du PLUi. Les documents annexés à l'avis seront intégrés dans le document relatifs aux servitudes d'utilité publique du PLUi.

Demande : Attire l'attention sur la présence d'ouvrage d'électricité à proximité d'emplacements réservés. Tout travaux devra tenir compte de la présence de ces ouvrages. Demande a être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme

Réponse : Les documents annexés à l'avis, ainsi que les informations relatives à la consultation obligatoire des gestionnaires de réseaux seront intégrés dans le document relatifs aux servitudes d'utilité publique du PLUi

Demande : Note d'information relative aux recommandations pour les travaux effectués à proximité de ces ouvrages

Réponse : La présente note sera annexée au PLUi à la suite des documents relatifs à la SUP I4

Demande : Rappelle que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages doit, après consultation du guichet unique, se conformer aux procédures de déclarations de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT)

Réponse : Les documents annexés à l'avis, ainsi que les informations relatives à la consultation obligatoire des gestionnaires de réseaux seront intégrés dans le document relatifs aux servitudes d'utilité publique du PLUi



Demande : Demande que le PLUi précise que GRT GAZ doit être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de leurs ouvrages de gaz, et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire. Il indique le contact à saisir dans son avis.

Réponse : Le contact fourni a été transmis aux services instructeurs.

Demande : Souhaite que soient autorisées dans le règlement du PLUi "les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (toutes les zones)

Réponse : Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont bien autorisées dans toutes les zones..

Demande : Rappelle que le maire doit informer GRT GAZ de toute demande de permis, CU opérationnel et PA concernant un projet situé dans la zone SUP 1. Il conseille d'étendre cette pratique à tout projet relevant d'une simple DP dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRT GAZ afin de détecter une éventuelle incompatibilité

Réponse : Les documents transmis par GRT GAZ seront annexés au PLUi. Conformément à la réglementation, les services instructeurs des villes saisissent les services de GRT GAZ lorsqu'ils sont saisi de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Demande : Rappelle que ces SUP doivent être mentionnées sur la liste des SUP du PLUi et dans ses éléments graphiques associés

Réponse : La liste des SUP est produite par l'Etat et fournie à Plaine Commune. La liste actuelle sera mise à jour en reprenant la version du tableau fourni par l'Etat dans son avis PPA. Les éléments mentionnés figurent bien dans cette liste.

Demande : Rappelle que la zone SUP 1 doit apparaître dans les documents graphiques des zones U, A et N

Réponse : Plaine Commune fera figurer la SUP I1 dans son PLUi de la manière suivante :

- dans l'état initial de l'environnement en ajoutant un chapitre 1.2.4 " un réseau de conduite de gaz qui irrigue le territoire et crée un risque pour les populations" dans le cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement. Il présentera une carte des SUP I1 et un paragraphe de rappel des risques et de la réglementation de la SUP,
- dans l'OAP Santé environnementale, la SUP I1 est déjà représentée sur la cartographie des risques majeurs ,
- dans les OAP sectorielles concernées (2 – Fort d'Aubervilliers, 4 – Marcreux, 5 Ex-parfumeries Piver, 6 – Villa Charles, 11 – Quartier de la Mairie, 15 – Village Olympique et Paralympique, 18 – Centre-Ville de Saint-Denis, 19 – Plaine Saulnier, 22 – Studios Montjoie, 23 – Duclos – Poterie, 25 – ZAC des Docks, 34 - Pressensé, 35 - Entrepôts et Magasins Généraux de Paris, 36 – Les Deux Portes, 37 – La Briche), la présence de la SUP sera rappelée dans le texte de l'état initial de l'environnement.,
- dans les servitudes d'utilité publiques annexées au PLUi.

La présence des SUP I1 dans ces différents documents, permettra aux gestionnaires de réseau et aux porteurs de projet d'adapter leur réponse urbaine et architecturale aux contraintes éventuelles.

Demande : Rappelle que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux ou tenir à disposition des administrés une liste des coordonnées des exploitants
Tout responsable de travaux doit consulter le guichet unique des réseaux. Lorsque GRT GAZ est indiqué dans le guichet unique, les travaux ne peuvent pas être entrepris tant que GRT GAZ n'a pas répondu à la DICT

Réponse : sans objet



Demande : Fiche d'aide à l'intégration des ouvrages dans le PLUi

Réponse : La fiche d'aide à l'intégration des ouvrages sera intégrée dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques du PLUi.

Demande : PADD : rappeler de ne pas développer des programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages

Réponse : Les grands objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil de Territoire mais également au sein de chaque conseil municipal des villes membres. Le PADD a ensuite été arrêté en Conseil de Territoire puis soumis à enquête publique. Il n'est pas souhaitable de modifier, à ce stade de la procédure, les dispositions du PADD, ce-dernier étant un document central du PLUi fixant les partis d'urbanisme de la révision. Une modification du PADD à ce stade ferait peser le risque d'une reprise de la procédure à ses débuts.

Demande : Indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz : Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. » Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – l issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017) La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Réponse : Les services instructeurs des villes saisissent systématiquement les services de GRT GAZ lorsqu'ils sont saisis de demandes d'autorisation d'urbanisme, conformément à la réglementation. Par ailleurs, l'ensemble des documents transmis par GRT GAZ dans son avis sera annexé au PLUi et portés à la connaissance des services instructeurs. Les demandes d'ajouts sollicités par GRT GAZ ne semblent ici pas nécessaires, au regard de la consultation systématique réalisée par les services instructeurs et l'information sur les servitudes d'utilité publique présente dans les annexes. Par ailleurs, il n'est pas non plus souhaitable d'intégrer dans l'ensemble des zones l'autorisation des canalisations de transports de gaz ou assimilés, des ouvrages techniques et des affouillements et exhaussements, ces derniers pouvant être soumis à des conditions techniques particulières. En cas de besoin dans un secteur défini, cette demande de modification pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution ad hoc.

Demande : Les SUP I3 et SUP 1 doivent être intégrées sur le plan des SUP

Réponse : Les documents relatifs à ces servitudes seront intégrés en annexe du PLUi dans le document relatif aux SUP. Une mention renvoyant au géoportail de l'urbanisme sera également effectué afin de permettre une identification optimale de ces dernières.

Demande : Le détail de la SUP I3 doit être rappelé dans la liste des SUP en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations. Le détail des SUP d'effet doit aussi être ajouté à la liste des SUP.

Réponse : Les informations relatives à la zone non aedificandi et non sylvandi des canalisations figurent dans la fiche d'information fourni par GRT GAZ dans son avis. Cette note sera annexée au PLUi dans le document relatif aux SUP. Ces SUP figurent également dans la liste fournie par l'Etat dans son avis et qui sera mise à jour.



1.6 Avis / demandes du Département 93 tout territoire

Demande : Comme en témoigne la carte présentée à la page suivante et issue de l'OAP thématique Grands axes et espace public, les poches de tranquillité sont nombreuses et présentes sur tout le territoire. En accord avec la politique départementale, cela permet de renforcer la place du piéton au sein de l'espace public et de favoriser le « droit à la mobilité ». Ces poches ont vocation à devenir des espaces de respiration au sein d'un territoire très dense. Néanmoins, les poches de tranquillité ayant vocation de manière prévisible, à déplacer des flux sur le réseau de routes départementales, ces dernières ne doivent pas entraver la politique d'apaisement également portée par le Département. Même si ce dispositif ne trouve pas de traduction directe dans le règlement, le Département se questionne tout de même quant à l'impact de ce dernier sur les projets d'aménagement visant à apaiser une route départementale et qui entraînerait un report relatif ou temporaire sur un axe présent au sein de ces poches de tranquillité.

Réponse : Un travail de concertation sera bien mis en place entre les services du Département et l'EPT Plaine Commune au moment de la mise en place des poches de tranquillité qui impactent des voiries départementales.

Demande : Au regard de ses compétences, le Département souhaite par ailleurs appeler l'attention sur le sujet spécifique de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'EPT Plaine Commune. (voir détails dans avis) Pour respecter les prescriptions du SDAGDV et l'amélioration de la qualité d'habitat de ces populations, le Département rappelle que le PLUi doit anticiper la création d'aires ou d'habitat adapté en prévoyant des emplacements réservés nécessaires à la réalisation des différentes aires. Le règlement du PLUi devra permettre le cas échéant, d'anticiper la création de ces logements aux règles urbaines spécifiques.

Réponse : Les aires d'accueil de gens du voyage sont autorisées sous conditions en zone : UMGP, UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE et UG dès lors qu'ils constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics. L'EPT maintient une aire d'accueil pour gens du voyage à Aubervilliers. Il a créé un emplacement réservé à Stains pour la création d'habitat spécifique aux populations installées sur le site. Un site d'habitat adapté est projeté au sein de la ZAC Port-Chemin Vert à Aubervilliers.

Demande : Collège Stains – avenue Gaston Monmousseau. Le Département se satisfait de la modification d'un zonage pour permettre la construction d'un collège à Stains avenue Gaston Monmousseau, même si le projet est aujourd'hui gelé. Cette parcelle est actuellement en zone UA (activité économique) et n'autorise pas les équipements scolaires. Celle-ci passe en zone Uae qui autorise le bureau sous conditions et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. L'Emplacement réservé communal (ERC) n°242 est avec agrandissement qui de l'ERC 242 pour permettre la réalisation future d'un projet à terme.

Réponse : Ces modifications ont été réalisées dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Dans le cadre de la révision du PLUi aucune modification n'a été apportée sur ce secteur.

Demande : En matière de voirie, recommande qu'un travail de concertation soit mis en place entre les services du Département et Plaine Commune lors de la mise en place des poches de tranquillité qui impactent des voiries départementales.

Réponse : Un travail de concertation sera bien mis en place entre les services du Département et l'EPT Plaine Commune au moment de la mise en place des poches de tranquillité qui impactent des voiries départementales.



Demande de création d'emplacements réservés pour des aires d'accueil de gens du voyage ou d'habitat adapté

Demande : En matière d'habitat et d'activités, recommande que le PLUi anticipe la création d'aires d'accueil de gens du voyage ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées

Réponse : Défavorable sur la création de nouveaux ER. Des projets d'habitat adapté sont prévus sur le territoire. Un seul a nécessité la création d'un emplacement réservé (ELPC18 à Stains).

Alerte sur le seuil maximal de 20 000 m² de surface d'entrepôt dans le zonage UAL2

Demande : Le Département se satisfait également de la définition d'un zonage UAL2 qui permet de planifier le développement d'espace logistique de proximité et permettant de décarboner les chaînes logistiques du dernier kilomètre. Cependant, il alerte sur la règle contraignant de limiter à 20 000 m² de surface de plancher les constructions d'entrepôts en zone UAL2, qui pourrait avoir un effet négatif sur les investisseurs et porteurs de projets de logistique dont le territoire a besoin.

Réponse : Défavorable

La récente révision du PLUi a mis en place deux nouveaux sous-zonages, UAL1 et UAL2, offrant désormais la possibilité d'implanter des programmes logistiques sur le territoire. La différenciation entre ces deux sous-zonages s'opère par une limitation de la surface de plancher à 20 000 m² maximum pour le UAL2. Cette restriction est justifiée par le contexte urbain plus dense des zones classées UAL2, qui les rend moins adaptées au développement de programmes logistiques de grande envergure. À l'inverse, le sous-zonage UAL1 n'impose aucune contrainte de surface pour l'implantation de projets logistiques.

Demande : En matière d'habitat et d'activités, recommande de porter attention au seuil des 20 000 m² de surface plancher pour les constructions à destination de logistique en zone UAL 2 qui pourrait avoir un effet négatif sur les investisseurs et porteurs de projets de logistique dont le territoire a besoin

Réponse : Défavorable

Plaine Commune ne souhaite pas développer de trop grands programmes d'entrepôts dédiés à la logistique métropolitaine et urbaine sur son territoire. Pour cela, il a été décidé de limiter à 20 000 m² la surface de plancher pour la construction des entrepôts dédiés à la logistique urbaine dans les secteurs UAL2. En effet, ces espaces, situés dans des zones d'activités de taille plus modeste, sont à proximité de zones plus résidentielles et donc plus sensibles aux nuisances générées, notamment en termes de flux routiers.

En revanche, le secteur UAL1 qui couvre la ZAE Mermoz à La Courneuve, les entrepôts dédiés à la logiques urbaine et métropolitaine ne sont pas soumis à une limitation en termes de surface de plancher. En effet, le tissu urbain de ce secteur se prête mieux à l'accueil de projets d'entrepôts dédiés à la logistique urbaine et métropolitaine de plus grande envergure, permettant ainsi une meilleure intégration dans un environnement déjà orienté vers des activités industrielles et logistiques.



Demande de transformation des EVP en EVPr dans les zones résidentielles UMGP, UMD, UM, UC et UH – Demande du Département et de la Ville de Saint-Ouen

Demande

Le Département de Seine-Saint-Denis constate que le classement en EVP ne permet plus la réalisation d'annexes ou de locaux permettant l'entretien des jardins avec le renforcement du dispositif. Afin de conserver pour les habitants la possibilité d'entretenir leurs jardins et d'y avoir des activités, il demande le reclassement des EVP des zones UMGP, UMD, UM, UC et UH en EVPr qui permet la réalisation de ces éléments.

La Ville de Saint-Ouen demande de revenir aux anciennes règles des EVP qui permettraient de reconstituer l'EVP équivalent sur la parcelle et permettraient la construction de petites annexes (type abri de jardin).

Réponse : Favorable

Les EVP situés sur l'espace privé dans les zones résidentielles que sont UMGP, UMD, UMT, UM, UC et UH sont transformés en EVPr. En effet, le renforcement de la règle associée aux EVP afin de les distinguer des EVPr a contribué à sanctuariser de nombreux espaces privés où la construction d'extensions ou d'annexes ne serait plus possible. Or, ces dernières sont nécessaires à l'adaptation et à l'évolution des logements pour répondre aux besoins de leurs occupants, et donc contribuer à lutter contre l'étalement urbain à plus large échelle.

Cela représente 24 hectares, soit un tiers de l'ensemble des EVP présent sur Plaine Commune (62,3 hectares)



Demande d'appliquer les mêmes règles pour les noyaux primaires que pour les autres noyaux

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis demande que les règles de protection soient à minima les mêmes pour les noyaux primaires que pour les noyaux tertiaires et secondaires.

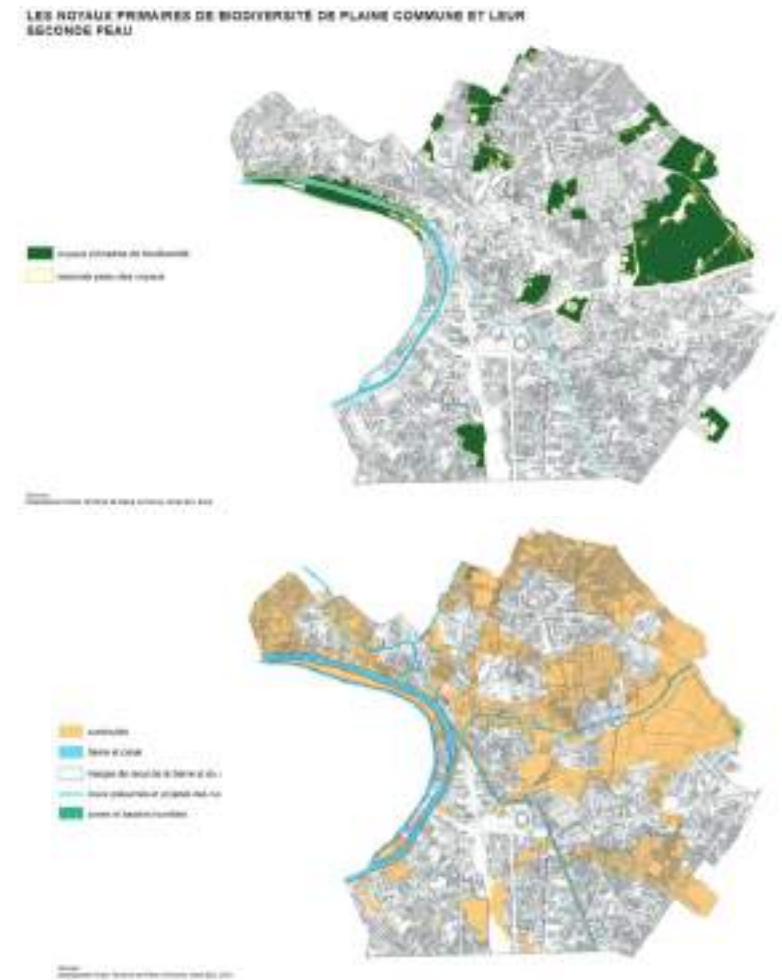
Réponse : Sans objet

En plus des zonages N, NJ et N2000 qui sont largement protecteurs et recouvrent une grande partie des noyaux primaires, il est à noter que les noyaux primaires sont tous recouverts par les continuités écologiques dont la règles de ratio de pleine terre demandées en Trame verte et bleue s'appliquent notamment sur les parties en zone urbaine, moins protégées. Ainsi, la Demande du département est déjà intégrée dans le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Quelques parties de ces noyaux sont classées en zone urbaine avec un risque d'artificialisation. C'est particulièrement le cas pour :

- le noyau du Cimetière intercommunal des Joncherolles (11% hors zone UH, 15% avec)
- le noyau du Fort de l'Est (26,5%)
- le noyau de la Butte Pinson et le complexe sportif Bernard Lama (13,6% avec la zone UH, seulement 0,9% sans)
- le noyau du parc départemental de L'Île-Saint-Denis, la Seine et des Côteaux d'Epinay-sur-Seine (11,5% hors zone UH, 13,4% avec)

Il est à considérer pour les parties en zone UH que ce sont majoritairement les fonds de parcelles qui sont intégrés aux noyaux primaires. Ainsi, au regard des protections apportées par les ratios de pleine terre demandés au-delà de la bande de constructibilité principale (80%), ces espaces sont largement protégés.



Demande de mentionner la trame brune dans l'OAP TVB et regrette l'absence de travail sur la trame noire

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis demande d'évoquer la Trame brune dans l'OAP TVB et regrette l'absence de travail sur la Trame noire

Réponse : Défavorable

Le travail sur la thématique de la Trame brune commence à peine à Plaine Commune. Les éléments à disposition de l'Etablissement public territorial sur ce sujet ne sont pas suffisants et pas assez matures pour pouvoir l'intégrer dans l'OAP Trame verte et bleue. En revanche, si mention n'est pas faite directement de la Trame brune, de nombreux points de la Trame verte et bleue doivent contribuer à l'amélioration de celle-ci, c'est notamment le cas avec les pourcentages de pleine terre importants, l'exigence de connexion entre ceux-ci, la nécessité de produire 50% de l'objectif d'un seul tenant ou encore de préservation au maximum de la pleine terre existante.

En ce qui concerne la Trame noire, il en va de même bien que le sujet soit plus avancé. Plaine Commune s'est dotée d'un Schéma directeur d'aménagement lumière visant à réduire l'impact de l'éclairage sur la facture énergétique du territoire, sur le bilan carbone et écologique, ainsi que sur la biodiversité. L'OAP Trame verte et bleue, intègre une partie des préconisations de ce schéma en demandant d'atteindre le gradient 1 dans les noyaux primaires de biodiversité, le gradient 2 et 3 dans les noyaux secondaires, et le gradient 2 dans les continuités écologiques.

Demande d'intégrer la réalisation d'une palette végétale endémique pour les projets d'aménagement en TVB

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis recommande d'intégrer pour chaque projet d'aménagement au sein ou proche de la trame verte et bleue la réalisation d'une palette végétale endémique permettant de faire face au changement climatique et d'optimiser la désimperméabilisation des sols.

Réponse : Défavorable

Les règles sur les espèces végétales à employer s'appliquent à l'ensemble du territoire et sont inscrites dans les dispositions générales du règlement (document n° 4-1-1, chapitre 3 : Nature en ville).

Elles demandent que soient privilégiés l'implantation d'espèces végétales indigènes, adaptées au contexte local et au changement climatique. Elles interdisent la plantation des espèces invasives. Elles limitent l'implantation des espèces allergènes afin de limiter les impacts sur la qualité de l'air. De plus, ces éléments se réfèrent au Plan arbre 2030 de Plaine Commune qui référence les différentes listes d'espèces à utiliser.

L'emploi des différentes essences proposées dans le Plan arbre 2030 ou d'espèces correspondant à ces critères est à la discrétion des aménageurs, ainsi que des directions opérationnelles de Plaine Commune notamment des Directions de l'aménagement et des projets urbains, ainsi que celle des espaces publics. Les services instructeurs s'assureront que le choix des espèces correspond aux critères disposés dans le PLUi.



Demande d'inscrire dans chaque OAP le risque de ruissellement et la mise en place d'une stratégie de réponse pour les pluies extrêmes

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis recommande de mentionner dans chaque OAP le risque de ruissellement urbain et la mise en place d'une stratégie de maîtrise des risques pour les pluies extrêmes

Réponse : Défavorable

Le risque de ruissellement et la gestion des eaux pluviales sont traités à de multiples endroits du document d'urbanisme. Suite à la recommandation n° 27 : *préciser le diagnostic des secteurs soumis à un phénomène d'îlot de chaleur urbain ou un aléa de ruissellement pluvial pour des événements majeurs de précipitations sur le territoire de Plaine Commune*, issue de l'avis de l'Autorité environnementale en date du 26 février 2025, le cahier 1 de l'Etat initial de l'environnement intégrera une partie supplémentaire sur l'analyse du risque de ruissellement.

En outre, chaque OAP sectorielle a fait l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux qui lui est propre. Le risque de ruissellement est intégré dans cette analyse dans la rubrique Eau et est conjugué avec l'analyse de l'imperméabilisation du site et sa proximité aux différents cours d'eau du territoire. Plusieurs éléments permettent de répondre à cet enjeu lorsqu'il est présent :

- 1 : les éléments de l'OAP Grands axes et espaces publics qui visent à notamment à désimperméabiliser au maximum l'espace public et participe à mettre en œuvre le plan de végétalisation et de rafraichissement de Plaine Commune.
- 2 : les éléments de l'OAP Réhabilitation et construction neuve, particulièrement la partie sur la gestion des eaux pluviales
- 3 : l'augmentation des objectifs règlementaires de pleine terre, notamment en Trame verte et bleue
- 4 : la réécriture des règles de toitures, notamment avec l'accentuation des règles de toitures végétalisées et de leur capacité à gérer des événements décennaux (30cm de substrat après tassement naturel, 60 cm pour les toitures accessibles aux usagers)
- 5 : la réécriture du chapitre 6 avec l'intégration des objectifs du SDAGE et du SAGE sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et notamment le zéro rejet pour les pluies décennales (pluies courantes).
- 6 : le chapitre 6 intègre déjà la demande du Département d'établir une stratégie de gestion des risques pour les pluies extrêmes



Demande de gestion des eaux pluviales par infiltration et de suppression dès le stade des OAP de la possibilité de rejet à débit régulé et à la gestion enterrée

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis demande d'inciter à une gestion de l'eau de pluie à ciel ouvert (et par infiltration en premier lieu) et de supprimer au stade des Orientations d'aménagement et de programmation, la possibilité de rejet à débit régulé et la gestion enterrée.

Réponse : Sans objet

La révision du Plan local d'urbanisme intercommunal a permis d'intégrer les éléments de la dernière actualisation du SDAGE et du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales et de collecte dans les réseaux. Le chapitre 6 des dispositions générales du règlement a entièrement été réécrit afin d'accentuer les demandes sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à ciel ouvert, avec un abattement de 10 mm à atteindre et de zéro rejet pour ce type de pluie. En outre, ces règles sont aussi complétées par les règles de toiture qui visent à développer des substrat suffisamment épais (30 cm) pour permettre cet abattement. L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve rappelle aussi clairement la logique d'infiltration à la parcelle et de dernier recours pour le rejet dans les réseaux. En outre, le territoire malgré son urbanisation largement constituée et sa forte imperméabilisation, porte des ambitions fortes en matière de séparation des réseaux afin de permettre un traitement différencié des eaux pluviales et des eaux d'assainissement. A ce stade et au regard de la configuration urbaine du territoire, il apparaît cependant complexe d'interdire complètement un rejet dans les réseaux enterrés pour les pluies de très fortes intensités.

Plan des arbres d'alignement – CD93

Demande : Suite à la demande du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis relative à l'intégration des arbres d'alignements dont il est gestionnaire sur le Plan du patrimoine arboré (document n° 4-2-5), émise dans son avis PPA en date du 26 mars 2025, celui-ci nous transmet les plans de localisation.

Réponse : Favorable

Les arbres localisés sur le plan fourni par le CD93 et ceux de la liste donnée en annexe de la requête seront intégrés sur le Plan du patrimoine arboré (document n° 4-2-5).



Demande d'identifier les zones à caractère inondable ou très perméable

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis recommande d'identifier des zones à caractère inondables et/ou dites très perméables pour intégrer la valorisation de la ressource en eau à une bonne gestion des risques sur tous les secteurs

Réponse : Défavorable

Pour rappel, la thématique inondation est régie par le Plan de prévention des risques d'inondation et le Plan de gestion des risques d'inondation. Ces deux documents sont garants à l'échelle du territoire de Plaine Commune et du territoire de la Métropole du Grand Paris des règles d'urbanisme et de protection à appliquer pour les zones concernées par ces risques.

Afin de garantir l'application de ces règles et de fournir une réponse cohérente pour les différentes parties du territoire, cette thématique a été traitée dans différents documents du PLUi. Cette approche permet de rappeler les attentes en la matière dès lors que cela est nécessaire. Ainsi, voici les documents dans lesquels cette thématique a été développée et les justifications qui ont conduit à ces choix :

- les dispositions générales du règlement (chapitre 2.5.9). L'intégration de la thématique inondation dans les dispositions générales permet de faire un renvoi au PPRi, mais aussi de donner des dispositions particulières afin de garantir son application sur le territoire ;
- l'OAP Santé environnementale dispose une carte des risques majeurs naturels et technologiques à laquelle est associée une orientation rappelant le caractère obligatoire de la prise en compte des servitudes d'utilité publiques annexées au PLUi ;
- l'OAP Seine et canal Saint-Denis. Cette nouvelle OAP Thématique permet d'avoir une approche complète sur la thématique de l'eau et des risques afférents sur Plaine Commune. Elle permet d'orchestrer les différents besoins et objectifs relatifs à la Seine tout en permettant une prise en compte global du risque inondation ;
- l'OAP Réhabilitation et construction neuve. La mention du risque inondation et de la thématique eau dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve, vise à donner une approche homogène dans la réalisation des nouveaux projets afin de garantir une plus grande perméabilité des sols, de favoriser la gestion des eaux à la parcelle pour réduire les risques d'inondation par ruissellement ou par crue. Il s'agit de déployer à long terme des solutions en amont pour réduire les risques.
- Les OAP sectorielles. Pour les OAP sectorielles concernées, ce risque est abordé par l'état initial de l'environnement (OAP n° 25 – ZAC de Docks, n° 15 – Village Olympique et Paralympique, n° 14 – Jean Jaurès – 19 mars 1962, n° 37 – La Briche, n° 18 – Centre-ville de Saint-Denis, n° 23 – Duclos – Poterie). L'ambition est de rappeler le risque aux porteurs de projet afin de garantir que les divers aménagements amélioreront la situation sur ces sites.



1.7 Autres PPA tout le territoire



APHP

Demande : OAP n°26 : erreur de la SDP affichée à 3700m². Mettre en cohérence la SDP admissible avec les exigences du volet nature en ville. Le schéma génère une constructibilité supérieure.

Réponse : il s'agit d'une erreur matérielle, en conséquence elle sera corrigée

SEQUANO

Demande : L'entièreté de la parcelle CK21 rue du Landy est classée en « périmètre de maintien de l'activité », or le projet architectural de l'agence TEA y prévoit, entre autre, de l'hébergement hôtelier. Ce classement est-il compatible avec cette programmation ?

Réponse : Le PC en question a été accordé en mars 2024. Le périmètre de maintien d'activité existait préalablement à la révision du PLUi et il n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la révision

SNCF

Demande : actualisation des servitudes d'utilité publique au profit de la SNCF (nouvelle notice T1) /

Réponse : Les documents relatifs à la SUP T1 fournis par la SNCF dans son avis seront annexés au PLUi dans le document relatif aux SUP

SOREQA

Demande : Un point de vigilance est à garder en mémoire au sujet de la pleine terre à préserver à hauteur de 30% sur les terrains en disposant depuis plus de 10 ans, c'est le cas notamment du 10 rue des Prévoyants.

Réponse : **Sans objet.** Le 10 rue des prévoyants est en zonage UMh, cette règle ne s'applique pas.

Demande : Stains : Nous nous interrogeons sur la pertinence de la suppression de la protection patrimoniale du pavillon en meulière (Angle Chemin du Manchot/rue V. Hugo) et de la maison située 34 rue Robert Vignes. La fiche de lot qui impose la préservation de ces deux maisons n'a pas le même poids dans les négociations avec les opérateurs qu'un PLUi opposable. Le pavillon en meulière, fléché à l'origine dans l'opération LLS, sera sans doute détaché de l'opération et revendu à un privé.

Réponse : Fiche supprimée afin de permettre la définition du projet de la Soreqa (qui articule lutte contre l'habitat indigne et protection du patrimoine) ; patrimoine demeurant protégé (fiche de lot sur le 34 Vignes - réhabilitation du 22 V. Hugo) - situé par ailleurs dans le périmètre de protection des Monuments historiques (avis de l'ABF requis)

Demande : Nous constatons que la parcelle cadastrée AS n°35, sise 8 rue Debain, n'est pas intégrée dans la zone UMh. La Soreqa, dans le cadre de l'enquête publique réalisée du 12 octobre 2021 au 03 décembre 2022 de la procédure de modification n°1 du PLUi, avait déjà fait part, dans son avis, de la nécessité d'intégrer cette parcelle en zone UMh, afin de maintenir une cohérence urbaine dans l'aménagement futur du secteur.

→ Nous proposons de rectifier le périmètre de la zone UMh sur ce secteur et permettre ainsi de confirmer la faisabilité de notre MOE urbaine qui intègre la totalité de la parcelle n°35 dans la zone UMh.

Réponse : **Sans objet.** La parcelle AS35, 8 rue Debain, est déjà en zone UMh - il n'y a juste pas de périmètre hauteur plafond R+3 comme les autres

EST ENSEMBLE

Demande : Par ailleurs, deux erreurs matérielles ont été relevées dans la partie 2 du règlement :

- Zone UMD : une erreur s'est glissée dans l'en-tête de page, où il est indiqué UMGP au lieu de UMD.
- Zone UM (partie 2.5.1.1) : il est mentionné « une hauteur de façade (Hf) au plus égale à 1 mètre », alors que le schéma présente une hauteur de 14 mètres.

Réponse : Il s'agit bien d'erreurs matérielles :

- L'entête de page relative à la zone UMD sera modifiée.
- La hauteur de façade autorisée en zone UM est de 14 mètres, comme indiqué dans le schéma de l'article 2.5.1.1. Cette modification sera apportée.

VILLE DE DRANCY

Le quartier de l'OAP "Avenir Parisien" du PLUi à venir de l'EPT Paris Terres d'Envol a besoin d'être désenclavé et connecté à la fois au reste du territoire drancéen et à la commune voisine de La Courneuve. Demande que la SLPC066 portant sur la création d'une voie reliant l'avenue Paul Vaillant Couturier à la limite communale de Drancy fasse l'objet d'un travail de collaboration approfondi afin de garantir la parfaite cohérence de son positionnement pour une bonne connexion entre les deux territoires

SAGE CROULT ENGHEN VIEILLE MER

Demande : Souligne la qualité de l'OAP « réhabilitation et construction neuve » qui dispose d'un chapitre conséquent sur la gestion des eaux pluviales respectant les principes du SAGE. Cette partie pourrait toutefois être étoffée pour tenir davantage compte de la topographie et du contexte du sol dans la conception des aménagements et ainsi limiter l'emplacement des bâtiments en points bas ou encore sur les sols les plus perméables ou moins pollués.

Réponse : Cette remarque ne va pas dans le sens du positionnement de l'Etat sur le caractère opérationnel des OAP et sur la nécessité de les synthétiser. Il n'est donc pas souhaité d'intégrer des éléments complémentaires sur l'eau dans l'OAP Réhabilitation et construction neuve.



1.8 PPA : Avis / demandes sur les villes et des villes / Plusieurs communes

Demande de moduler les orientations de sites de baignade dans l'OAP Seine – Canal – Ville de Paris

Demande : Aménagement de sites de baignades

La Ville de Paris est de manière générale favorable aux baignades en eaux vives et est prête à accompagner les collectivités porteuses de projets. L'OAP mentionne à deux reprises (p. 17 et 20) le développement de zones de baignade. La Ville de Paris souhaite que les contraintes d'exploitation du canal soient prises en compte à l'occasion de la mise en œuvre de tels projets. Ainsi, dans l'hypothèse où le site du bassin de la Maltournée devrait accueillir un site de baignade, les fonctionnalités de la gare de retournement existante devraient être préservées et les aménagements cantonnés à la seule rive droite pour préserver le port situé en rive gauche.

Réponse : sans objet

Dans le cadre de l'OAP Seine-Canal, il s'agit de de projets à étudier qui seront travaillés avec les partenaires, notamment la ville de Paris. De plus, une orientation relative aux ports mentionne la mise en œuvre de moyens pour faire cohabiter leurs activités avec les autres usages des canaux (ex : récréatifs).

Demande de moduler l'orientation de désimperméabilisation des berges dans l'OAP Seine – Canal – Ville de Paris

Demande : Désimperméabilisation des berges

La désimperméabilisation des berges est identifiée comme un levier pour améliorer le confort climatique des quais, en faveur de l'accueil des mobilités actives (p. 19 de l'OAP). La Ville de Paris souhaite préciser que la mise en œuvre de cette prescription doit prendre en compte les caractéristiques structurelles des berges qui sont des ouvrages de génie civil. À ce titre, il convient de signaler que les quais des biefs 4 et 6 constituent des barrages de classe C.

Réponse : Défavorable

L'orientation dispose déjà une exigence de compatibilité avec les autres usages du canal. Il est demandé en outre de maximiser le rafraîchissement avec par exemple la désimperméabilisation d'une partie des emprises aux abords du canal, afin de ne pas exiger la désimperméabilisation d'ouvrages ne pouvant en faire l'objet.

Aménager des continuités cyclables et des chemins de promenade sur les quais et contribuer à leur rafraichissement

Les quais du canal sont propices à accueillir des parcours continus pour les mobilités actives, à la fois pour le déplacement mais également pour l'agrément (promenades à pied, cyclotourisme...). L'aménagement de continuités facilement praticables et compatibles dans leurs tracés avec les autres usages du canal (ports et activités) est donc une priorité. Ces aménagements s'accompagnent au maximum d'actions de rafraichissement de l'espace public (désimperméabilisation d'une partie des emprises au sol, végétalisation et aménagement d'espaces de pleine terre, plantations d'herbacées, buissons, arbres...) permettant aux populations empruntant ces voies de ne pas pâtir de la chaleur en période estivale.

Demande de vérifier la question des rejets d'eaux dans l'OAP Seine – Canal – Ville de Paris

Demande : Renforcement de la biodiversité aux abords du canal
 Page 18 de l'OAP, il est mentionné l'objectif de« résorber les rejets d'eaux usées dans le canal pour préserver l'écosystème et rendre possible les loisirs nautiques>>. La Ville de Paris s'interroge sur la pertinence de cette mention, dès lors qu'il n'existe pas de rejets connus d'eaux usées dans le canal.

Réponse : favorable

Une formulation ne sous-entendant pas que de tels rejets existent sera rédigée.

~~Résorber les rejets d'eaux usées~~Préserver la qualité des eaux dans le canal pour préserver l'écosystème et rendre possible les loisirs nautiques

Sont concernés d'éventuels rejets d'eaux usées ou chimiques risquant de nuire à la qualité et la salubrité des – eaux du canal.

Demande de clarifier les domanialités dans l'OAP Seine – Canal – Ville de Paris

Demande : Domanialité du Canal Saint-Denis
 La Ville de Paris est propriétaire, sur le territoire de Plaine Commune, des emprises et ouvrages publics du Canal Saint-Denis dont elle assure l'exploitation. Pour clarifier les responsabilités respectives des deux collectivités à l'égard du fonctionnement du service public de la navigation, il conviendrait notamment que la situation domaniale fasse l'objet d'une présentation explicite.

Réponse : sans objet

La domanialité est hors du champ du PLUi. Les OAP ne mentionnent pas les propriétaires fonciers en règle générale, sauf exceptionnellement en guise de contexte



Demande de la commission d'enquête : Commune nouvelle de Saint-Denis

Demande : Mentionner dans le PLUi la création de la commune nouvelle de Saint-Denis.

Réponse : Les documents du PLUi mentionnent à plusieurs reprises les villes de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis. Il est proposé de modifier le paragraphe suivant du Règlement écrit - Partie 1 :

« 0.1 Champ d'application territorial du PLUi
Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire intercommunal de Plaine Commune, devenu statutairement établissement public territorial (EPT) le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Le territoire regroupe **huit** communes du Département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse **et la commune nouvelle de Saint-Denis composée des communes déléguées de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine.**

A compter du 1^{er} janvier 2025, la commune nouvelle de Saint-Denis est créée en lieu et place des communes de Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine.

- Ainsi, dans l'ensemble des documents du PLUi :*
- Les mentions « Pierrefitte-sur-Seine » correspondent au territoire de la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine ;
 - Les mentions « Saint-Denis » correspondent au territoire de la commune déléguée de Saint-Denis »



Demande de clarification du schéma sur les espaces de compostage – Ville de La Courneuve et de Saint-Ouen

Demande : Clarifier le schéma de principes d'aménagement de l'espace dédié au compostage de l'article 6.3.3 du Règlement écrit Partie 1, en remplaçant la mention « imperméabilisé » par « perméable » pour les accès aux espaces de compostage des biodéchets. (La Courneuve)
Rendre plus lisible la règle sur le compostage (Saint-Ouen)

Réponse : Favorable

Il s'agit d'une erreur matérielle. L'article 6.3.3 de la Partie 1 du règlement écrit dispose que l'espace dédié au compostage « doit s'implanter sur une surface plane et de pleine terre et doit être facilement accessible par un cheminement perméable (pas japonais ou gravillons, etc.). ». Le schéma de principe illustre ce cheminement perméable mais la légende indique « accès imperméabilisé ». L'erreur matérielle sera corrigée en remplaçant le terme « imperméabilisé » par le terme « perméable » sur le schéma.

Demande relative à l'aménagement des combles - Villes de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis

Demandes :

Supprimer la phrase « Pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » de l'article 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux de la partie 1 du Règlement écrit.

Article 2.5.4 La révision interdit le logement dans les combles. Demande que pour toutes les zones, des précisions soient apportées : autoriser l'aménagement des combles pour l'extension d'un logement déjà existant à la condition que le confort thermique soit justifié

Réponse : Sans objet

La règle actuelle du PLUi encadre strictement l'aménagement des combles. En effet, le règlement de Plaine Commune interdit que les combles soient aménagés en logement autonome. La disposition mentionnée quant à elle permet l'aménagement d'une pièce d'un logement dans les combles (bien que sa réalisation dans des constructions existantes soit déconseillée dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve pour des motivations de confort thermique). En d'autres termes, la création de logement indépendant dans les combles est interdite, mais il demeure possible d'y installer une pièce faisant partie d'un logement plus grand.



SEM Plaine Commune Développement

Demande : Clos Saint-Lazare : Préciser la mesure de la bande de 35 m : à partir de l'axe de la voie ou de l'emprise de la voie y compris les trottoirs, ou de la chaussée? Proposition : 35 m autour des voies de distribution à partir ... (du trottoir?)

Réponse : La mesure des périmètres est faite à partir du centre de la voie.

Demande : Fauvettes Joncherolles : Identification de la hiérarchie des différents documents du PLUi, notamment entre le règlement écrit et l'OAP Santé environnementale. Notamment lorsqu'il y a des dispositions contraires en terme d'épannelage, d'implantation, de hauteur

Réponse : Sans objet. Dans tous les PLUi, c'est le règlement qui prévaut sur les OAP.

Demande : ZAC QDM : Les poches de tranquillité représentées sur la carte correspondent aux voies qui sont support de la vie de quartier. Elles définissent l'ensemble des espaces publics continus, ne comportant aucun axe de transit pour les véhicules motorisés, le transport en commun et les cycles. L'objectif à terme pour ces voies est de ne plus accueillir de trafic sans lien avec les quartiers traversés dans le but de renforcer la qualité de vie au sein des quartiers par la réduction du bruit et de la pollution de l'air.

Réponse : Sans objet.

Demande : Clos Saint-Lazare : Lexique - constructions contigües : Précision sur les éléments pris en compte. Ajouter: "Toutefois, des constructions dont les façades sont seulement reliées par un élément architectural **non constitutif de Surface de Plancher**, tel qu'un portique..."

Réponse : L'EPT est favorable à la demande, la définition de construction contigües va être modifiée pour ajouter les termes suivants : "non constitutif de surface de plancher".

Demande : Erreur de frappe : "En tête" de page du règlement de la zone UMD indiquant zone UMGP

Réponse : Il s'agit d'une erreur matérielle.

Demande : ZAC des Tartres : UP20a UP20b CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.5 - Hauteur des constructions - 2.5.1 - Règle générale

supprimer le nombre de niveau en UP20b et ne garder que la hauteur limite : mettre en cohérence UP20a et UP20b

Réponse : L'EPT est défavorable à la demande. L'écriture de la règle de hauteur en UP20b se fait par le nombre de niveau et la hauteur total en mètre. Pour garantir, des hauteurs acceptables sur l'ensemble du projet de la ZAC des Tartres, il est souhaitable de conservé l'écriture actuelle de la règle.

2. Commune Saint-Ouen-sur-Seine

Demandes de la commune

Demandes diverses – Ville de Saint-Ouen

Demande :

1. Chapitre 2.2.3 Recul : Ajouter dans les exclusions, les coursives et les escaliers de secours
2. Chapitre 2.2.5 règles alternatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : supprimer la mention que "le pignon ou l'héberge de l'extension est aveugle" afin de permettre de petites extensions qualitatives en termes d'éclairage naturel
3. Chapitre 2.2.5 règles alternatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : à la suite de la mention "pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère, environnementale", rajouter "ou de sécurité incendie"
4. Préciser que si les annexes font l'objet d'un changement de destination, elles doivent respecter la distance entre bâtiments sur un même terrain afin d'éviter la transformation notamment en arrière-cour d'annexes en logements
5. Article 3.2.5 Profondeur des terrains - pour les terrains sur 2 voies : Renforcer la norme des espaces végétalisés et de pleine terre car la norme actuelle a des taux beaucoup plus faibles que pour les parcelles bordées par une seule voie
6. Article 3.2.5 Profondeur des terrains - pour le calcul de la profondeur des terrains en biais : le fait de prendre perpendiculairement à la voie, la profondeur, aboutit à des taux plus faibles que pour les parcelles perpendiculaires aux voies
7. Chapitre 3.1.4 (aménagement des espaces libres" : Ajouter "les aires de stationnement en surface ne sont pas privilégiées"
8. Normes stationnement vélo : Rendre plus lisible la règle. Ajouter une règle alternative pour les extensions des équipements et des bureaux qui ne génèrent pas de nouveau public et/ou personnel sur site

Réponse :

1. **Défavorable** : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La question est la vue et pas l'ouvrage. Si une coursive n'a pas de vue le retrait n'est pas obligatoire, si elle a une vue le retrait s'applique.
2. **Défavorable** : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Dès lors qu'une extension comporte des vues, il convient de respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour garantir le droit des tiers des parcelles voisines.
3. **Défavorable** : Au regard du large champ d'application de cette dérogation, créée dans le cadre de la révision, et de l'absence de règles encadrant sa mise en œuvre, cette règle alternative sera supprimée afin de ne pas nuire à l'insertion urbaine des constructions vis à vis des bâtiments en limites séparatives. Pour cette même raison, la demande de dérogation concernant la « sécurité incendie » ne sera pas intégrée car cette règle alternative sera supprimée.
4. **Sans objet** : Cette règle s'applique de fait, il n'est pas nécessaire de faire de modification dans le cadre de la révision du PLUi.
5. **Défavorable** : Cette règle a pour but de permettre aux constructions de marquer les angles ou les alignements des voies par des fronts urbains continus.
6. **Défavorable** : Cette règle a pour but de permettre aux constructions de marquer les angles ou les alignements des voies par des fronts urbains continus.
7. **Sans objet** : il est déjà spécifié dans le paragraphe 5.2.2.1 de la Partie 1 – Dispositions générales du règlement écrit qu'elles sont réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction spécifique, dans certains cas.
8. **Favorable** : Cette règle sera rendue plus lisible



Demande d'ajout d'éléments repères dans l'OAP Paysage

Demande : 7. Dans l'OAP Paysage, ajouter les repères suivants pour Saint-Ouen-sur-Seine : la patinoire de Saint-Ouen, la place de la mairie, les Puces, la tour Lods, la tour Labinal, la voie ferrée;

Réponse : En partie favorable

Patinoire : favorable pour son gabarit important, ses caractéristiques architecturales, son implantation isolée du bâti

Place de la mairie : défavorable, il s'agit d'un espace public et non d'un bâtiment

les Puces : défavorable, il s'agit d'un quartier pas d'un bâtiment dont le gabarit ou le caractère monumental le justifierait

Tour Lods : défavorable, si le bâtiment peut avoir un intérêt, il est très inséré dans et éclipsé par son environnement urbain

tour Labinal : favorable, compte tenu de son isolement, notamment vu les aménagements à ses alentours, la tour Labinal peut être considéré comme un élément repère

Voie ferrée : défavorable, il s'agit d'une voie, pas d'un bâtiment



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Demande d'autorisation des aménagements PMR en zone N

Demande : Secteur Nj voire zone N : Autoriser les aménagements pour les PMR

Réponse : Favorable

Réponse favorable à la demande de la Ville. Dans l'ensemble de la zone N, seront autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à la sécurité incendie.

Modifier la définition des toitures à la Mansart

Demande : Définition Toiture à la Mansart : renforcer la règle d'inclinaison pour avoir 30% et non 30° . La hauteur totale de ce type de toiture doit être inférieure à celle de l'étage inférieur

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable à cette demande. Cette inclinaison sera calculée par rapport au nu général de la façade.

Demande sur les linéaires actifs

Demande : Préciser que les linéaires actifs ne s'appliquent que pour les constructions donnant directement sur la rue et qu'il n'y a pas d'obligation lorsqu'il s'agit d'une construction en fond de parcelle

Réponse : SANS OBJET

le linéaire ne s'applique que pour les bâtiments construits à l'alignement et en recul jusqu'à 3 mètres.

Demande de définition du local accessoire

Demande : Article 2.5.4 Pour les sous-sols semi-enterrés, préciser la définition de local accessoire pour éviter toute interprétation

Réponse : Sans objet

Le local accessoire peut être accolé ou inclus au bâtiment (sous-sol ou semis enterrés). Cette définition figure au Lexique des Dispositions générales dans le Règlement écrit du PLUi.

Suppression du PAPAG instauré rue Marcel Cachin

Demande : Un PAPAG a été instauré sur les parcelles des 2, 4 et 6 rue M. Cachin dans l'attente de définir un projet d'ensemble sur ces trois parcelles s'inscrivant dans les orientations d'aménagement de la Ville et du Territoire. Aujourd'hui, un projet de logements sociaux et en accession a été défini et afin de permettre de développer cette opération, il est demandé de lever le PAPAG.

Réponse : Favorable

L'EPT répond favorablement à cette demande, le projet ayant été affiné depuis l'instauration du PAPAG.

Ajout d'arbres remarquables ou d'intérêt

Demande : Ajouter les trois tilleuls du 22 rue Parmentier en arbres remarquables ou d'intérêt

Réponse : Favorable

La liste des nouveaux arbres remarquables a été transmis au service Nature en ville de l'EPT Plaine Commune. Avant leur classement en arbres remarquables, les arbres doivent faire l'objet d'une analyse de la part de ce service et doivent passer en commission. Si le service Nature en ville donne son accord les arbres pourront être classés remarquables.

Demande de précision de la règle des vélos cargos

Demandes

Rendre plus lisible la règle (Préciser si les distances en mètres correspondent aux circulations entre les rangées de stationnements vélos, préciser s'il s'agit de tranche entamée ou pas pour les vélos cargo, ...).

Réponse : Favorable

La nouvelle rédaction précise que 1 place de vélo cargo doit être réalisée par tranche entamée de 20 vélos standard.

Demande précision de la définition du buisson

Demande : Définition Buisson : préciser que la taille des buissons, à savoir entre 50 cm et 1 m de haut est celle au moment de la plantation

Réponse : Défavorable

La taille du buisson, à savoir entre 50 cm et 1 m de haut, correspond à sa taille à terme et non au moment de sa plantation. Plaine Commune n'est donc pas favorable à cette modification.



Interdire le coliving et la colocation en zone pavillonnaire à Saint-Ouen

Demande : Création d'un zonage UH spécifique aux zones pavillonnaires de Saint-Ouen pour que tout aménagement assimilable à de l'hébergement (*coliving*, colocation...) soit interdit. Seuls les logements individuels seraient autorisés.

Réponse : Défavorable

Le *coliving* est assimilé à de l'hébergement ou de l'hôtel, selon les prestations offertes. Ces deux destinations sont interdites en zone UH. La colocation n'est pas une destination du code de l'urbanisme et n'est pas assimilable à de l'hébergement. Le logement individuel n'est pas non plus une destination du code de l'urbanisme. Aucun secteur UH spécifique à Saint-Ouen-sur-Seine ne peut donc être créé sur ce fondement.

Ajout des arbres d'alignement sur le plan du patrimoine arboré

Demande : Ajouter en tant qu'arbres d'intérêt l'ensemble des alignements d'arbres repérés au plan de zonage en vigueur

Réponse : Défavorable

Le PLUi révisé ne cartographie plus les arbres d'alignement mais traite chacun des sujets un par un, avec la possibilité que cela constitue une protection de plusieurs sujets alignés sur un même axe. Les arbres d'alignement demeurent protégés au regard d'autres dispositions réglementaires au titre du code de l'environnement et sous l'égide de la Préfecture de Seine-Saint-Denis.

A Saint-Ouen-sur-Seine, le PLUi révisé protège des arbres remarquables et des arbres d'intérêt, repérés sur le plan du patrimoine arboré (document n°4-2-5). La ville de Saint Ouen-sur-Seine, peut solliciter le classement de nouveaux arbres remarquables avec un passage en commission des arbres qui seront classés ou non en fonction de leur état physiologique, de leurs caractéristiques physiques, de leur insertion dans le paysage, et d'autres aménités

Suppression de périmètres de hauteur plafond

Demande : Supprimer au zonage, les périmètres de hauteur plafond R+3 pour les quatre rues suivantes, rue Alphonse Helbronner, rue des graviers (parcelles AS 88 à AS 93), impasse des chantiers et rue Eugène, compte tenu que les règles de la zone UM ont été modifiées en fonction des largeurs des rues et que ces nouvelles règles sont plus protectrices

Réponse : Favorable

L'EPT répond favorablement à cette demande. Ces périmètres de hauteur plafond n'ont plus lieu d'être, étant donné que la règle de hauteur du zonage UM a évolué à travers la révision.



Demande de préciser le type de bâtiments concernés par les règles d'activation de toiture (bâtiments principaux)

Demande : La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande que les règles d'activation des toitures précisent que seules les constructions principales sont concernées.

Réponse : Favorable

Les règles d'activation des toitures ont été largement remaniées à la suite de l'enquête publique et aux retours des personnes publiques associées. Une exonération est prévue pour l'ensemble des constructions annexes.

Demande de diminuer le pourcentage de végétalisation pour les toitures à usage privatif

Demande : La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande que les règles d'activation des toitures réduisent le pourcentage de végétalisation demandé pour les toitures à usage privatif.

Réponse : Favorable

Les règles d'activation des toitures ont été largement remaniées à la suite de l'enquête publique et aux retours des personnes publiques associées. Les toitures à usage privatif bénéficient d'une nouvelle réglementation permettant de réduire la demande en matière de végétalisation.

Demande d'exonérer les toitures privatives pour la création d'espaces ombragés

Demande : La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande que les règles d'activation des toitures exonèrent les toitures privatives de la demande de création d'espaces ombragés.

Réponse : Favorable

Les règles d'activation des toitures ont été largement remaniées à la suite de l'enquête publique et aux retours des personnes publiques associées. Les toitures à usage privatif n'ont plus d'obligation en matière de développement d'espaces ombragés.

Volet patrimoine bâti du PLUi

Demande : La ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande d'ajouter 17 fiches patrimoniales

Réponse : En partie favorable

La révision du PLUi n'a pas fait évoluer le corpus des bâtiments déjà protégés dans le PLUi en vigueur. La révision du PLUi a consisté à enrichir et sécuriser juridiquement le contenu des fiches qui comportent toutes à présent des prescriptions et des orientations. Parmi les 17 propositions d'ajouts faites par la ville :

- 3 propositions correspondent à du bâti d'ores et déjà protégé au PLUi ;
- le 1 rue des poissonniers pourra être ajoutée à la fiche ensemble existante STO292 dans la mesure où cette adresse a été omise par erreur ;
- les 13 autres propositions d'ajout seront étudiées ultérieurement dans le cadre d'une étude patrimoine, pilotée par Plaine Commune, qui vise à compléter le corpus actuel des protections du patrimoine bâti en vue d'une évolution ultérieure du PLUi.



Demande de classement en noyau de biodiversité le Mail François Mitterrand

Demande : Demande de classement en noyau de biodiversité le Mail François Mitterrand

Réponse : Favorable

Il est proposé de classer trois parties du mail François Mitterrand en noyau tertiaires de biodiversité, celles atteignant la taille requise de 2 500 m².

- la première mesure envrion 3 300 m² au sud, mais est à cheval sur Paris et Saint-Ouen-sur-Seine, la protection sera uniquement disposée sur la partie audonienne ;
- la seconde la plus importante mesure environ 8 850 m² ;
- la troisième mesure environ 4 650 m².

L'illustration ci-dessous est à titre indicatif, la mise en œuvre de la protection sera affinée via une approche SIG.



Demande de changement de zonage

Demandes

Passage Marie : La Ville demande de traduire différemment la maitrise de la densité dans ce secteur en inscrivant une hauteur plafond R+2 plutôt que la création d'un zonage UH.

Réponse : Défavorable

L'EPT n'est favorable pas à cette demande afin de ne pas réduire la surface de la zone UH qui vise à protéger le tissu urbain pavillonnaires.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



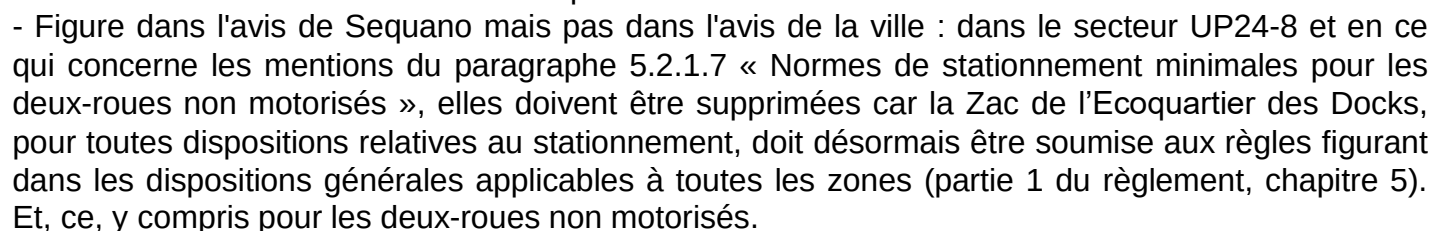
Note de la Sequano annexée à l'avis

Demands

Demande que les observations formulées par la SEQUANO, aménageur de la ZAC des Docks, en tant que PPA soient prises en compte. Attention, la note annexée par Saint-Ouen correspond à un document interne de SEQUANO et non à son avis PPA, il y a donc des différences entre cette annexe et l'avis de SEQUANO, à savoir :

- Sur le secteur, nous attirons l'attention de Plaine Commune sur l'espace Ziegler qui est identifié comme un équipement culturel, récréatif et de loisirs existant alors même que ce n'est pas le cas à ce jour (bâtiment loué pour des activités privées uniquement). De plus, aucune programmation n'est pour le moment arrêtée et il semble difficile à ce stade de le sanctuariser comme un équipement à conforter dans de telles destinations. Il faudra modifier cette dénomination.

- la règle sur les vélos cargos n'a pas été reprise
- la modification du paragraphe 1.2 de l'OAP 25 n'est pas exactement le même
- la modification du schéma viaire n'est pas le même



Réponse : Favorable

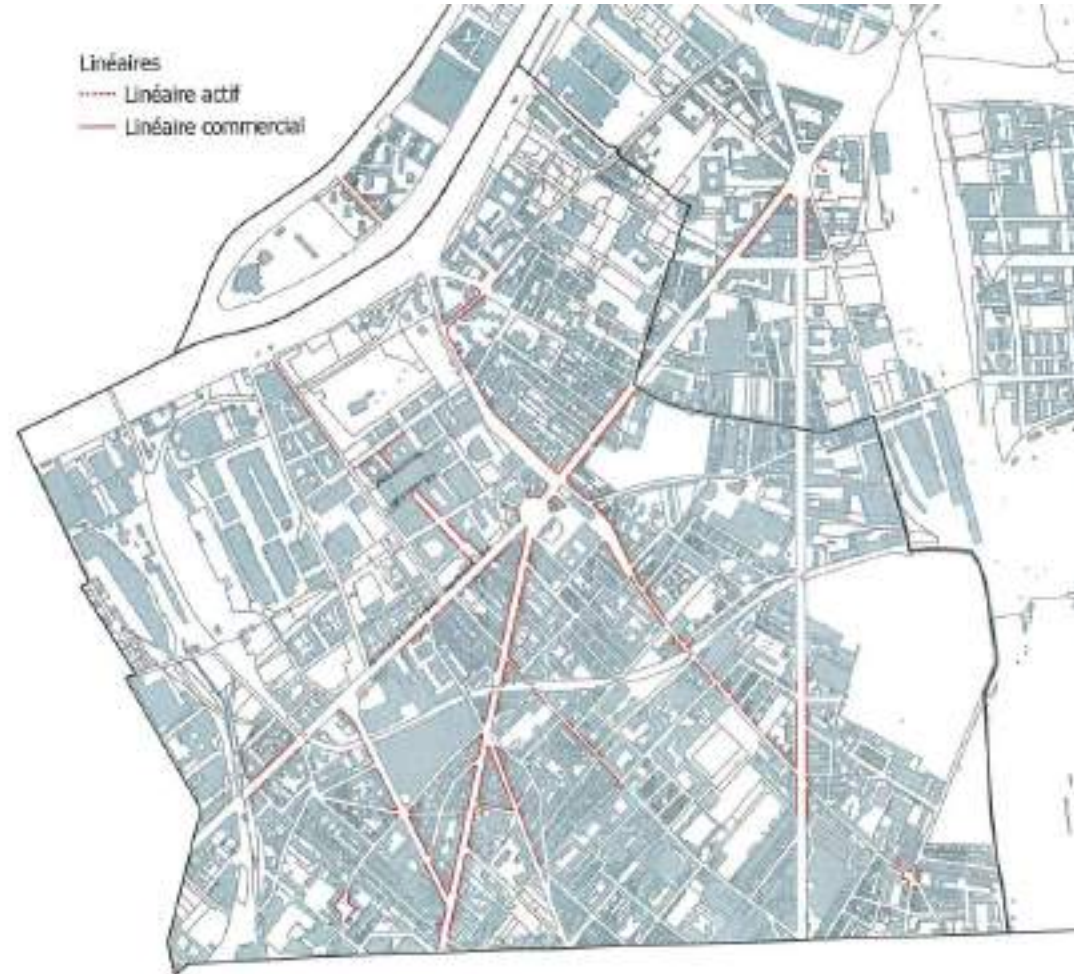
Demande modifications de linéaires actifs

Demandes

Voir illustration + Supprimer le linéaire actif de la parcelle I0059 sis 122 boulevard Victor Hugo

Réponse : Favorable

Les linéaires identifier seront supprimés



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



SLPC227 : ajout d'une parcelle

Demandes

Ajouter la parcelle AN0095 à la SLPC227, correspondant à la création d'un centre technique municipal et territorial (100 rue du Landy)

Réponse : Défavorable

L'EPT apporte une réponse défavorable à cette demande, la SLPC n'ayant bien vocation qu'à intégrer la parcelle AN0096.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



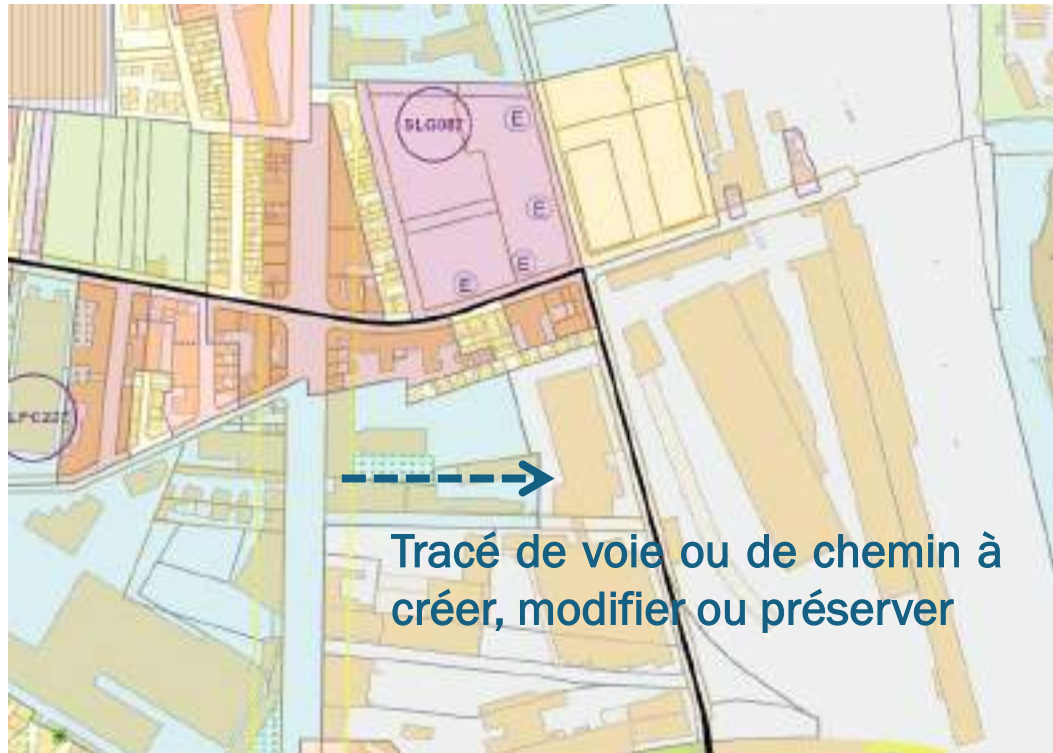
2.1 Avis de l'Etat sur la commune Saint-Ouen-sur-Seine

Demande d'inconstructibilité d'une voie Ministère de l'intérieur

Demande : Inscription d'inconstructibilité sur la rue Rolland

Réponse : Defavorable

Le Ministère de l'intérieur dispose déjà d'outils pour rendre inconstructible cette voie (périmètre ESSP notamment).



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de passage d'un EVP en EVPr dans le périmètre de l'OAP n° 26 CHUSOGPN et d'un changement de description de la SL PAPHP224 – Etat – et CHUGPSO

Demande : L'Etat demande le passage d'un espace classé EVP en EVPr pour la réalisation du projet d'ensemble de l'OAP n° 26 ainsi que le changement de la description de la servitude de localisation SLPAPHP224 pour permettre la réalisation d'un franchissement souterrain de la ligne de chemin de fer

Réponse : L'EVP situé le long de la voie de chemin de fer sera transformer en EVPr. Ce changement laissera plus de souplesse dans la réalisation du projet d'aménagement l'OAP n° 26 CHUSOGPN, en permettant la reconfiguration générale de cet espace dans le cadre d'un projet d'aménagement global, tout en conservant la protection déjà en place.

La description de la SL PAPHP224 sera reformulée en "Création d'une passerelle et/ou d'un franchissement souterrain reliant l'hôpital du CHUSOGPN et le CSMR (Centre de soins médicaux et de réadaptation) de l'AP-HP". Cette modification permettra d'envisager la réalisation d'un franchissement souterrain de la ligne de chemin de fer.



Demande de soustraire au zonage UGchu aux prescriptions des OAP thématiques – APHP

Demande : L'APHP demande que le zonage UGchu soit exempter des prescriptions des OAP thématiques lorsqu'elles sont en contradictions avec les dispositions du règlement

Réponse : Sans objet

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, en cas de contradiction entre les orientations des OAP thématiques et les dispositions réglementaires, c'est le règlement écrit qui prévaut sur les OAP.

En conséquence, le PLUi ne sera pas modifié afin de soustraire la zone UGchu aux prescriptions des OAP thématiques lorsque celles-ci sont en contradiction avec le règlement de zone.

Demande de confirmer le statut public du mail piéton déclenchant les bandes de constructibilité – APHP – PPA

Demande : L'APHP demande de confirmer le statut public du mail piéton

Réponse : Non favorable

Les voies prévues dans les OAP déclenchent de la bande de constructibilité principale, sous certaines conditions si elles sont privées et sans condition si elles sont publiques. Le caractère public de la voie n'a pas à être spécifié dans le PLUi, il dépend de l'accord de l'EPT et de la ville. Le mail a pour vocation à devenir public, mais c'est au stade du permis de construire que le statut sera défini.

Demande de supprimer la mention relative au "Scénario de réhabilitation des bâtiments existants à étudier" APHP

Demande : L'APHP demande de supprimer la mention relative au "Scénario de réhabilitation des bâtiments existants à étudier"

Réponse : Non favorable

L'OAP "Réhabilitation et construction neuve" a pour objectif de favoriser la réhabilitation à la démolition/construction neuve. Dans cette optique, il est demandé à chaque porteur de projet de démontrer, à l'aide de diagnostics, que le scénario de réhabilitation n'est pas possible pour des raisons techniques, patrimoniales, énergétiques, d'habitabilité (en cas de construction de logements) et économiques.
Dans le cas où il est démontré que le scénario de réhabilitation n'est pas envisageable, un projet de démolition/construction neuve sera autorisé.

Demande d'adaptation ou de suppression de la part de stationnement de vélo cargo en secteur UGchu – APHP

Demande : L'APHP demande que la part de stationnement vélo en secteur UGchu soit adaptée ou supprimée.

Réponse : Non favorable

Plaine Commune porte une politique de développement de l'usage du vélo. Cet usage évolue, et l'utilisation du vélo cargo se démocratise de plus en plus. En conséquence, nous ne souhaitons pas exonérer le secteur UGchu des règles de réalisation de places de stationnement pour vélos cargo.
Par ailleurs, le secteur UGchu est destiné à accueillir le futur Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Saint-Ouen ainsi qu'un campus universitaire. Les usagers de ces deux équipements seront nombreux, ce qui rend d'autant plus nécessaire la mise en place d'infrastructures adaptées pour les vélos cargo.



OAP secteur Victor Hugo CHU GPN - gérer les eaux pluviales de l'unité foncière APHP dans le parc

Demande : l'APHP demande que soit inscrit dans l'OAP 26 – Victor Hugo CHU GPN la possibilité de gérer les eaux pluviales de l'unité foncière de l'APHP au sein du parc qui sera ensuite rétrocédé à la collectivité.

Réponse : Défavorable

L'organisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera réalisée avant une éventuelle rétrocession, permettant ainsi de répondre aux exigences du PLUi (chapitre 6 des Dispositions générales du règlements (document n° 4-1-1)) et aux exigences de l'OAP Réhabilitation et construction neuve. En outre, l'OAP Réhabilitation et construction neuve permet que : *"Lorsque le projet se situe à proximité d'un espace vert public de pleine terre, il peut être envisagé, si les conditions techniques le permettent (capacité d'infiltration, contexte hydromorphologique, effet cumulatif de tous les projets, etc.), et après avis des services gestionnaires de Plaine Commune, de faire assurer tout ou partie de la gestion des eaux de pluie par cet espace."* Il n'y a donc pas de nécessité d'inscrire cette mention dans l'OAP n° 26 - Secteur Victor Hugo Centre Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord. En complément, la Direction de l'eau et de l'assainissement rappelle que durant toute la période où l'APHP sera maître d'ouvrage, la gestion des eaux sera bien effective sur leurs parcelles, mais qu'il sera nécessaire de déterminer des clauses spécifiques pour rétrocéder la gestion des espaces verts à Plaine Commune, mais pas la propriété des terrains concernés, pour permettre que les eaux soient toujours gérées sur la même unité foncière.

Zone UGchu et rejet du surplus d'eaux pluviales à la pleine terre – APHP

Demande : l'APHP remet en cause le principe inscrit dans le chapitre 4.4.7 relatif aux toitures végétalisées des dispositions générales du règlement (document n° 4-1-1), qui vise à renvoyer les surplus des eaux pluviales non gérées au sein des toitures végétalisées vers un espace de pleine terre.

Réponse : ce principe inscrit dans les dispositions générales du règlement n'a pas vocation à évoluer. En effet, le principe porté dans le PLUi est de gérer les eaux pluviales à la parcelle au maximum. Cette démarche s'inscrit dans une logique de compatibilité au SDAGE et au SAGE, et s'appuie sur de nombreux arguments techniques. Il s'agit notamment :

- de limiter le renvoi au réseau d'assainissement pour préserver la ressource en eau non polluée et la renvoyer directement dans le cycle naturel de l'eau ;
- de limiter les effets de ruissellement et les risques de crue notamment dans un secteur très imperméabilisé et peu éloigné de la Seine ;
- d'assurer des possibilités de rafraîchissement à la parcelle et de lutte contre l'ICU.

Demande d'exonération de prescriptions du règlement sur les "Matériaux et couleurs" en Zone UGCHU – APHP

Demande : Article 4.3.2 Matériaux et couleurs : souhaite en secteur UGchu la suppression de l'interdiction du "béton brut" et la suppression de la suggestion "matériaux recyclages"

Réponse : Défavorable

Il n'est pas souhaitable de permettre à un seul règlement de zone de déroger aux dispositions de qualité des constructions communes à tout projet neuf.



2.3 Avis des autres PPA sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : Nous avons relevé une incohérence dans le tracé de la zone UMh sur la parcelle OV n°208, adressé au 18 rue Gambetta. En effet, la parcelle devrait être intégrée en totalité dans la zone UMh. Or, seule une partie est intégrée dans la zone UMh.

--> Nous proposons de rectifier ce qui semble être une erreur de tracé et permettre ainsi de confirmer la faisabilité de notre MOE urbaine qui intègre la totalité de la parcelle n°208 dans la zone UMh.

Réponse : Favorable

Il s'agit ici de corriger une erreur de tracé. L'EPT est donc favorable.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de suppression d'une voie sur la carte n° 1 et 2 de l'OAP Grands axes et espace public – Sequano – PPA

Demande :

Dans le secteur 6 de la Zac, le tracé du réseau métropolitain semble erroné sur les cartes numérotées 1 et 2. Le tracé entouré en rouge sur le plan n'existe plus et il faut donc le supprimer.

Réponse : Favorable

Les cartes numéros 1 et 2 de l'OAP Grands axes et espace public seront mises à jour afin de ne plus faire apparaître la voie qui n'existe plus



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Demande de mise à jour du périmètre de l'espace économique des Docks dans l'OAP Développement économique – Sequano et MGP – PPA

Demande :

OAP développement économique : modifier le périmètre gris de la carte « Espace à dominante d’activité industrielle, artisanale ou de grands services urbains où il convient de préserver les zones d’activités, accompagner leur montée en qualité et leur résilience » afin qu'il soit cohérent avec le périmètre des projets de la ZAC (périmètre dans l'avis)

Réponse : Favorable

Sur la carte du développement des pôles économiques et productifs du territoire, présentée dans l'OAP "Développement économique", le périmètre de l'espace économique des Docks à Saint-Ouen sera redessiné pour correspondre avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



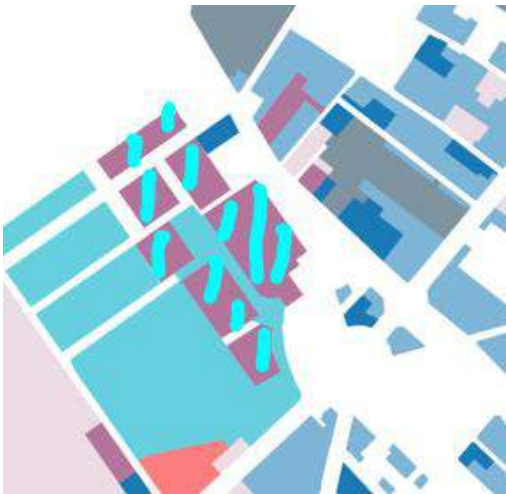
Demande de mise à jour de la carte des formes urbaines dans l'OAP Paysage – Sequano + MGP – PPA

Demande : Sequano - OAP paysage : Dans le secteur 6, demande que le parc d'activité situé au 4-8 quai de seine (parcelles K6 à K10) et l'ancien ensemble industriel aujourd'hui démoli et situé au 1 quai de Seine (parcelle K5) soient supprimés de la zone « Faire vivre les zones d'activité productives et de logistique » car ce sont des logements, équipement et commerces qui y sont projetés. [...] pour le secteur Sud-Est qui se situe dans l'orientation « intégrer des zones commerciales et de bureaux dans le paysage » alors qu'il y est majoritairement projeté du logement.

MGP - OAP paysage : Concernant le secteur 6, il est proposé de sortir le parc d'activité du 4-8 Quai de seine (parcelles K6 à K10) et l'ancien ensemble industriel aujourd'hui démoli (parcelle KS) - représentés en annexe 2 par le périmètre en rouge

Réponse : Favorable

Mise à jour de la carte sur les secteurs. Néanmoins une disposition de l'OAP existe déjà pour permettre aux opérations d'aménagement de déroger à ces orientations.



OAP Paysage (projet de modification)



Repérage précis des parcelles nord-ouest (ArcOpole)

Demande de modification de l'OAP Seine – Canal dans la ZAC des Docks – Sequano + MGP – PPA

Demande : OAP Seine canal : modifier la carte de synthèse finale car le périmètre de la ZAC n'intègre pas les berges de Seine ni la route départementale RD1 qui longe le fleuve, il semble donc difficile d'identifier ce secteur comme une zone régie par les principes d'urbanisme fluvial. Cependant, ce secteur s'inscrit en cohérence avec l'objectif de « mise en valeur et de renforcement des porosités allant vers le fleuve » puisque des percées visuelles et piétonnes seront aménagées dans le futur parc des bords de Seine. / MGP = idem

Réponse : Défavorable

Il n'est pas souhaitable d'exonérer une opération d'aménagement spécifique de principes d'aménagement partagés par la collectivité et validés en instances. Par ailleurs, cette orientation n'a pas pour objectif de se caler au périmètre des ZAC, de même qu'elle ne saurait contraindre l'opération à effectuer des aménagements qui ne porte pas sur son secteur (ex : les quais). De plus, la ZAC des Docks répond historiquement aux principes de l'urbanisme fluvial dans son ensemble, son aménagement a lui-même inspiré ces principes. Ces orientations ne devraient entre en contradiction avec le futur de la ZAC, au contraire.



OAP Seine – Canal Saint-Denis

Mettre en œuvre les principes de la ville fluviale dans les projets d'aménagement en cours et à venir

Les principes suivants guident la conception et la réalisation des projets dans les secteurs proches de la Seine et en particulier dans les secteurs en mutations suivants : la Briche (Saint-Denis – Epinay-sur-Seine), Confluence élargie (Saint-Denis), le secteur EQF/Zone intermédiaire, le NPNRU de Marcel Paul-Marcel Cachin et l'Île-des-Vannes (L'Île-Saint-Denis), le NPNRU du Vieux-Saint-Ouen, le secteur 6 de la ZAC des Docks (Saint-Ouen-sur-Seine). Les principes d'urbanisme fluvial dans ces secteurs pourront être appliqués dans la conception d'un projet d'ensemble.

- La Seine comme structure d'un espace public commun : présence d'une continuité d'espaces publics végétalisés sur les rives et connectés directement à des espaces publics plus insérés dans la trame urbaine
- Des bâtiments emblématiques qui ponctuent le fleuve et ses rives bâties : Les projets favorisent la conception de bâtiments ponctuels orientés vers le fleuve, qui le mettent en valeur et qui se démarquent dans le paysage par la singularité de leurs formes et architecture. Néanmoins, les grandes surfaces vitrées sont à éviter pour limiter l'impact sur l'avifaune (oiseaux notamment).
- Des formes urbaines qui répondent à la Seine : les bâtiments retranscrivent dans leur morphologie un mouvement perpendiculaire à la Seine. Leurs façades principales sont orientées vers le cours d'eau et dotées d'espaces extérieurs privatifs dans le respect des orientations relatives au confort du logement, à la santé environnementale et à la protection de l'avifaune. Les linéaires de façade le long des voies face à la Seine sont minimisés de façon à aménager des vues et percées visuelles généreuses depuis l'espace public.
- Une mise en valeur et un renforcement des porosités allant vers le fleuve : des cheminements piétons et actifs reliant les tissus urbains éloignés sont conçus et percés. Ils sont végétalisés et accompagnés de plantations (alignements d'arbres, bosquets etc.)
- Un accès physique au fleuve : des dispositifs variés sont créés afin d'offrir une diversité de rapports à l'eau, en fonction de la topographie du site. Pour les quais hauts, une position en surplomb peut justifier la création de belvédères aménagés ponctuels ou de linéaires piétons généraux et protégés. En berges basses peuvent être envisagées des créations et aménagements de : mîles piétons, de pontons piétons, espaces récréatifs accessibles, berges à fleur d'eau, de quais flottants... dans la mesure où les impacts néfastes sur l'environnement écologiques sont minimes.
- Une diversité programmatique et une cohabitation des usages : la présence d'activités au bord de l'eau participe de l'identité fluviale, au même titre que les quartiers à vivre. L'enjeu est de garantir la bonne cohabitation de ces usages (notamment au droit des ports)

DEMANDES RELATIVES A LA SL179 / SYTCOM – VILLE DE PARIS

Demande SYTCOM : la réserve porte sur le tracé de la servitude SLO179 qui doit être positionnée en dehors des parcelles n° 23 et n° 89, sur lesquelles est installée l'Unité de Valorisation Energétique à Saint-Ouen-sur-Seine, site classé ICPE

Réponse : Favorable

La réalisation de la voie n'aura pas pour objet d'impacter les activités du SYTCOM. De plus, le dessin de la servitude de localisation pour voirie est tracé à titre indicatif. Ainsi, son tracé ne sera pas modifié au plan de zonage détaillé. En revanche, l'unité foncière du SYTCOM ne sera plus indiqué comme étant impactée par cette SL au sein de la partie 5 du règlement : liste des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètre d'attente de projet d'aménagement global.



Demande Ville de Paris : Demande que la SL0184 (devenue SLC0179 au sein de la révision) n'impacte plus les parcelles de la Ville de Paris sis 17/41 Quai de Seine à Saint-Ouen pour son projet de garage à bennes

Réponse : Défavorable

Il s'agit de conserver une SL voirie pour le Désenclavement du futur secteur à aménager Avec le prolongement de la rue des Docks, Une compensation pour restituer une Capacité à construire équivalente sera Recherchée pour l'équilibre de l'opération En vue d'une programmation mixte



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande : Proposition de modification du paragraphe 1.2 afin de mentionner l'ensemble des mesures mises en œuvre pour améliorer l'état initial et atténuer l'imperméabilisation et les îlots de chaleur urbain, et pour intégrer d'autres espaces verts

Réponse : Favorable

Le texte proposé correspond aux réalisations et aux enjeux relatifs à la ZAC des Docks

a) L'OAP numéro 25

Dans le paragraphe 1.2, il est indiqué que la première phase de la Zac a entraîné « une très forte imperméabilisation » du quartier et un « renforcement de l'effet d'îlot de chaleur » sans pour autant mentionner l'ensemble des mesures mises en œuvre afin d'améliorer l'état initial et d'atténuer ces deux phénomènes.

Dans ce même paragraphe, seul le grand parc des Docks est identifié comme espace vert accessible aux riverains alors que d'autres espaces verts seront créés dans les secteurs 6, 5 et 4 de la Zac.

Il est donc proposé d'adapter la rédaction de ce paragraphe comme suit (*vous trouverez les ajouts ou suppressions en vert pour faciliter la lecture*) :

« A proximité de la Seine, cette situation présente deux risques (...) la rue de la Clef des Champs. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'aménagement ~~concerté~~ *va contribuer à accentuer* a cherché à atténuer cet effet ~~actuellement sous-estimé en raison du faible nombre d'habitants~~ en mettant en œuvre les dispositifs suivants :

- obligation pour les opérateurs immobiliers de réaliser des toitures végétalisées et végétaliser les espaces privés extérieurs,
- création de noues de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des voiries de l'opération comme support d'une trame végétalisée et plantation d'arbres associés,
- création d'un bande plantée arborée de 8 m de large le long du hangar de la CPCU rue Clé des champs,
- création d'espaces verts de proximité : le Grand Parc des Docks mais également les parc Angela Davis et Dian Fossey dans les secteurs 4 et 5, l'aménagement de la frange nord du parc des Docks en bordure de la RD1 et la création de deux nouveaux parcs sur le secteur 6 de la Zac.

~~Le corollaire de cette très forte imperméabilisation est une certaine carence en espaces verts accessibles pour les habitants. Bien que les chiffres soient plutôt bons en raison de la création du grand parc des Docks, ils ne doivent pas effacer la disparité entre la partie sud et la partie nord du périmètre. Ainsi, il faut plus de 20 minutes pour pouvoir rejoindre le grand parc des docks depuis le sud et la rue Pierre, notamment en raison de l'absence de voies permettant la traversée sud-ouest-nord-est.»~~

Demande : Modification de la carte des coutures et continuités urbaines :

- modification de la légende « continuité urbaine à long terme hors Zac » : ces continuités sont dans le périmètre de Zac même si elles ne sont pas dans le programme des équipements publics, il est demandé de supprimer le « hors Zac »,
- suppression du tronçon se trouvant sous la croix rouge sur le plan

Réponse : Favorable

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, l'EPT est favorable à cette demande.

Demande : OAP 25 : modification du schéma de la trame paysagère. Distinction dans la légende entre les voiries classiques de la Zac et le projet de franchissement des voies ferrées

Réponse : Favorable

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, l'EPT est favorable à cette demande.

Demande : Modifier le paragraphe 4 afin de mettre en cohérence le schéma viaire et les SL indiquées dans le règlement graphique (toutes les SL ne sont pas reportées dans les schémas de l'OAP)

Modifier le tracé de la SL n°177 (elle est située trop à l'est, demande qu'elle soit ramenée à l'ouest, de l'autre côté des voies ferrées)

Réponse : Favorable

S'agissant de mise en cohérence entre OAP / plan de zonage détaillé, l'EPT est favorable à cette demande.

SEQUANO / ZAC des Docks

Demande : OAP 25 : modifier le schéma viaire :

- certaines rues identifiées comme projetées sont déjà réalisées (rue Simone Veil, rue Pablo Picasso, cour des Lavandières et rue de l'Hippodrome).
- certaines rues pouvant être identifiées comme « potentielles » ne sont pas représentées.

Réponse : Favorable

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles et d'évolutions du plan n'entraînant pas un déséquilibre global du projet, l'EPT répond favorablement à cette demande.

plan local d'urbanisme
intercommunal

SEQUANO et MGP / ZAC des Docks

Demande SEQUANO : OAP 25 : modifier les orientations pour le sous-secteur 6 : mettre en cohérence les hauteurs autorisées dans ce sous-secteur avec le reste des sous-secteurs de la Zac en modifiant le gabarit maximum autorisé qui était de l'ordre de R+10 par un gabarit autorisé de l'ordre de R+11. La légende rose doit donc indiquer :
« Constructions de hauteurs diversifiées dans un gabarit maximum de l'ordre de R+11, le long des axes principaux ».

Réponse : Défavorable

Ces orientations ne sont plus d'actualité.

Demandes

SEQUANO : Zone UP24-8 : la règle pour le calcul de la pleine terre doit également être appliquée à la zone UP24-7 afin d'harmoniser les prescriptions

MGP :

Pour le calcul de la pleine terre, il est proposé que la règle applicable à la zone UP24-8 le soit également à la zone UP24-7 afin d'harmoniser les règles au sein de l'opération.

3.1.2 - Dans le secteur UP24-8

La surface minimum des espaces verts de pleine terre dépend de la profondeur et de la surface du terrain. Cette surface minimum s'applique à la profondeur du terrain.

Profondeur p (m) / Terrain t (m²)	t ≤ 200	200 < t ≤ 500	500 < t ≤ 1000	t > 1000
p ≤ 10	5	5	5	10
10 < p ≤ 20	5	5	10	15
20 < p ≤ 30	5	10	15	20
30 < p ≤ 40	10	15	20	25
40 < p ≤ 50	10	20	25	30
p > 50	15	25	30	35

Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise.

Réponse : Favorable

Les coefficients minimums de pleine terre sont plus élevés en UP24-8 que celles d'UP24-7. Dans le cadre où cela renforce les aspects environnementaux, l'EPT répond favorablement

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Plaine terre dans la ZAC des Docks SEQUANO et MGP

Demande SEQUANO

- Zone UP24-8 : Permettre une règle alternative aux surfaces de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif (comme c'est le cas dans les dispositions générales du règlement écrit)
- Zone UP24-8 : Permettre une règle alternative aux surfaces de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif (comme c'est le cas dans les dispositions générales du règlement écrit)
- Mentionner qu'une surface de pleine terre nulle pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain (par exemple pour permettre de réaliser un projet immobilier situé en toiture d'infrastructures existantes)

Demande MGP

« Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise. »

Il est ainsi proposé d'ajouter :

- qu'une surface de pleine terre nulle pourra être admise en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain;
- une règle alternative pour les équipements d'intérêt collectif à savoir:
- Dès lors que le règlement de zone* le prévoit, des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés *, d'espaces de pleine terre* différentes de celles résultant de l'application 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 :

o 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.

Réponse : Favorable en partie

L'EPT est favorable pour l'instauration d'une règle alternative applicable dans le cadre de la réalisation d'équipements publics. En revanche, l'EPT n'est pas favorable à l'ajout d'une mention d'une surface de pleine terre "nulle" en cas d'impossibilité technique : la règle écrite le permet déjà.

Extrait règlement UP24-8 :

Néanmoins, en cas d'impossibilité technique de réaliser les surfaces minimums d'espaces verts de pleine terre liée à la présence d'infrastructure existante sur un terrain, une surface minimum de pleine terre différente pourra être admise.

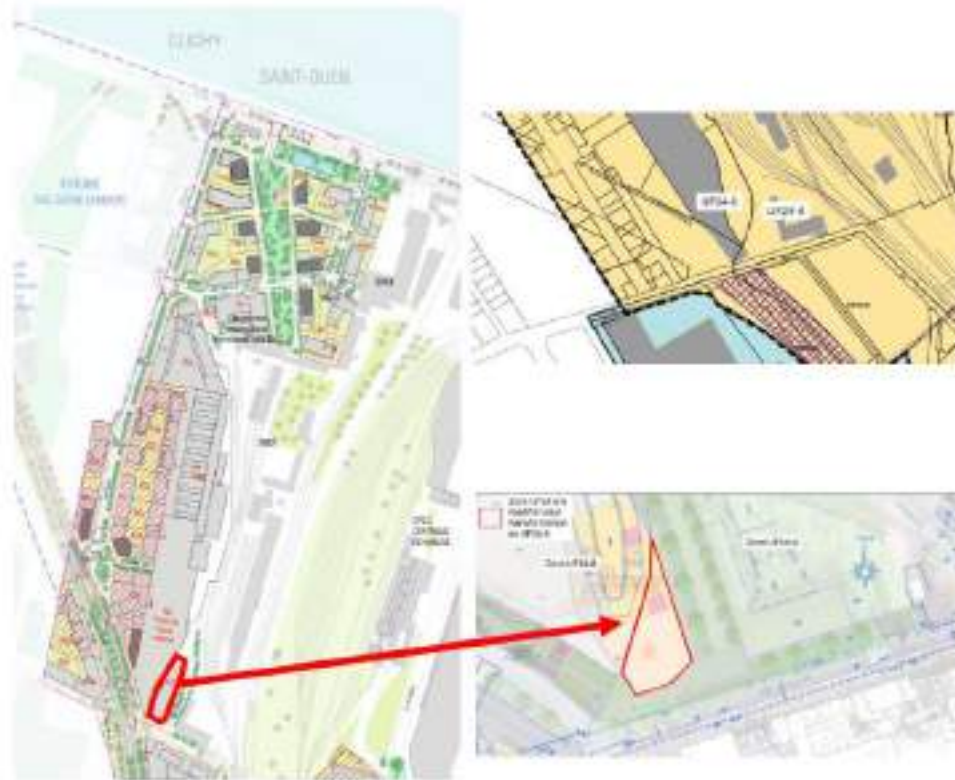


SEQUANO et MGP / ZAC des Docks

Demande SEQUANO : Modifier le zonage d'une partie du lot R1 actuellement en zone UP24-d vers UP24-8

Demande MGP : Il est proposé par la Métropole de modifier le zonage sur le secteur 6 afin de permettre la réalisation du lot RI programmé en activité. Il est ainsi proposé que la partie en zone UP24-d soit référencée en zonage UP24-8 comme indiqué sur les plans en annexe 11.

Réponse : Favorable



Demande : Zone UP24-8 : les mentions de l'article 5.2.1.7 « Normes de stationnement minimales pour les deux-roues non motorisés » doivent être supprimées pour la ZAC des Docks car elle est désormais soumise aux règles générales, y compris pour les deux-roues non motorisés

Réponse : Favorable

Comme demandé par la Ville de Saint-Ouen-Sur-Seine, les règles applicables seront celles des dispositions générales.

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande relative à la servitude de localisation pour un équipement scolaire dans la ZAC des DOCKS - RATP

Demande : Dans le cadre de la servitude de localisation (SLC153), nous nous interrogeons sur la possibilité de permettre au projet de logement social de s'implanter en partie en superposition du SMR.

Réponse : Sans objet.

- Il s'agit d'une incompréhension sur le terme SMR (Site de maintenance et de remisage de la RATP) .
- Demande initiale de RATP : possibilité de permettre au projet de logement social de s'implanter en partie en superposition du SMR.
- il n'y a plus d'école sur le toit du SMR RATP depuis que le projet d'école intercommunale sur Clichy l'a remplacé
- Le SMR est déjà réalisé et il n'y a pas d'incompatibilité pour une superposition



SGP / changement de zonage UG > UMD

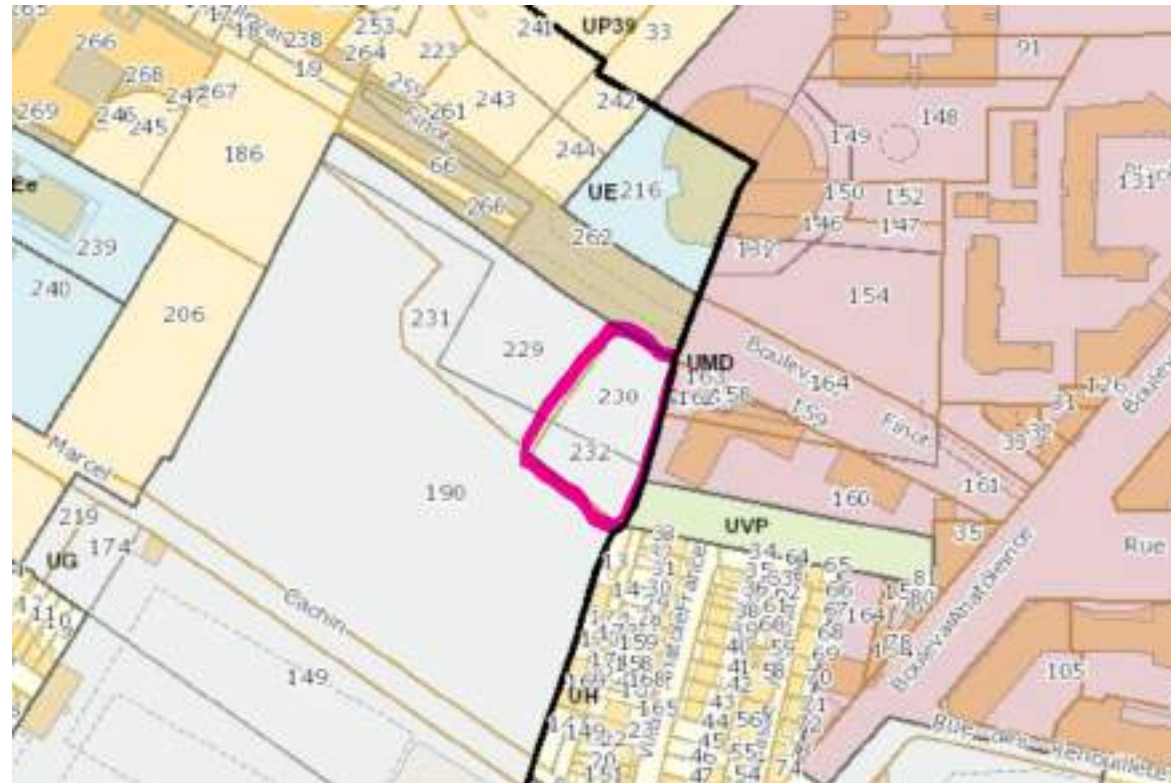
Demande : La SGP est propriétaire de deux parcelles cadastrées section C n°230 et 232 (emprises déportées de l'entonnement Finot) relevant du zonage UG (Grands services urbains et grands équipements). La zone UG regroupe de vastes emprises accueillant des grands services urbains telles que des emprises routières ou ferroviaires, ainsi que les terrains liés à certains équipements collectifs à grand rayonnement.

Ce zonage prévoit ainsi le déploiement de grands services urbains et/ou de grands équipements. Cependant, ce zonage apparaît comme assez limitatif: en l'état actuel, il n'est pas envisageable de développer une programmation autre qu'un équipement public sur ces parcelles.

Aussi, la SGP propose qu'une évolution du zonage soit étudiée sur ces parcelles. Cette évolution offrira davantage de perspectives programmatiques à la SGP pour le développement d'un projet dont la programmation restera à affiner en partenariat avec les collectivités (EPT et commune).

Réponse : Défavorable

Ce secteur n'a pas fait l'objet d'évolutions du zonage lors du projet arrêté de révision du PLUi. Une évolution de ce zonage pourra être envisagée dans une évolution ultérieure du PLUi, après un travail partenarial entre la SGP et les collectivités. Les discussions à ce stade ne sont pas suffisamment avancées pour un changement de zonage.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Ajouter des normes plafonds pour les stationnements automobiles des bureaux - Règlement UP24-2 et UP24-6 IDFM

Demande : dans la zone de projet du secteur des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (UP24-2, UP24-6), afin de fixer des normes plafond pour le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureau sur le secteur, en compatibilité avec le PDUIF ; en effet, pour l'heure, aucune norme n'est imposée (ni minimale ni maximale).

Extrait PLUi UP24-2/6

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.

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable pour une règle avec une place / 150m² de bureaux au maximum (plus contraignante que le PDUIF).

À plus de 500 mètres autour des gares et stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

Extrait PDUIF

PRESCRIPTIONS

Normes plafond

Aubervilliers, Saint-Denis,
Saint-Ouen-sur-Seine
(communes limitrophes de Paris comportant au moins une station de métro)

Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres :

- des gares du RER B, du RER C, du RER D et de la ligne de train H ;
- des stations des lignes de métro 4, 7, 12, 13 et 14 ;
- des stations des trams T1, T3, T5 et T8 ;
- des futures gares des lignes 15 et 16/17 du Grand Paris Express ;
- des futures stations du tram T8 prolongé à Rosa Parks.

2.4 Avis Enquête Publique sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande de lister dans l'OAP TVB les espèces sauvages envisagées pour les plantations – Ville de Saint-Ouen-sur-Seine

Demande : la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine demande de lister dans l'OAP Trame verte et bleue la liste des espèces sauvages à planter.

Réponse : Non favorable

Afin de favoriser l'opérationnalité de l'OAP Trame verte et bleue, il a été décidé d'épurer au maximum le texte pour se concentrer sur les mesures directes. La liste des végétaux à planter sur le territoire est annexée au PLUi avec le Plan Arbre 2030. De plus, le CEREMA a produit un outil pertinent nommé Sésame qui permet de définir les espèces intéressantes à planter. Les espèces sauvages sont les espèces qui ne sont pas issues de culture humaine et dont la pousse est spontanée.

Demande de correction pour permettre l'application du coefficient de compensation de pleine terre en UGchu et en UMD – APHP

Demande : L'APHP demande l'intégration pour les zonages UGCHU et UMD de la possibilité de mobiliser le coefficient de compensation de pleine terre.

Réponse : Favorable

L'EPT constate qu'il y a eu une erreur lors de la rédaction des nouveaux règlements de zone sur les secteurs UGCHU et UMD. La mention permettant de mobiliser le coefficient de pleine terre à hauteur de 25% n'a pas été affichée. Celle-ci sera donc rajoutée dans le Chapitre 3 – Nature en ville des deux règlements de zone (pages 32 et 33 pour le règlement UMD et pages 183 et 184 pour le zonage UGCHU).



Demande d'exempter le secteur UGchu des règles relatives aux traitement et usages des toitures terrasses – APHP

Demande : l'APHP demande que les dispositions relatives aux "traitements et usages des toitures terrasses" soit exempter pour le secteur UGchu comme c'était le cas dans la version précédente du PLUi

Réponse : Favorable

Les dispositions relatives aux traitements et usages des toitures terrasses ne seront pas appliquées dans le secteur UGchu, comme c'est déjà le cas dans le PLUi actuel. Cependant, les toitures terrasses des constructions seront en partie végétalisées afin de favoriser au maximum le rafraîchissement des bâtiments et des îlots.

Demande d'explicitation de la mention sur les toitures végétalisées à réaliser d'un seul tenant – APHP

Demande : l'APHP demande une explicitation de la phrase de l'article 4.4.7 des dispositions générales du règlement (document n° 4-1-1) relative à la réalisation des espaces de toitures végétalisées d'un seul tenant sauf impossibilité technique.

Réponse : Défavorable

Cette règle vise à favoriser la biophilie du bâti et à développer au maximum les capacités d'accueil de celui-ci pour la biodiversité. Comme pour la pleine terre, plus les espaces végétalisés sont cohérents, non fragmentés et diversifiés, plus la biodiversité pourra s'y épanouir et devenir riche. L'objectif est donc de réaliser des toitures végétalisées d'un seul tenant pour permettre les synergies écologiques. La mention sur les impossibilités techniques permet de prendre en compte les différentes contraintes et d'apporter une certaine souplesse à cette règle. Ces éléments n'ont pas à figurer dans le règlement, mais davantage dans la justification des choix.

Demande SEQUANO – ZAC Des Docks

Demande : Changement de zonage pour permettre la réalisation d'hôtel et augmentation jusqu'à R+11 de la hauteur (aujourd'hui la hauteur autorisée est à R+8)

a) Le règlement écrit

Dans le secteur UP24-b et plus spécifiquement pour les règles de hauteur de construction (paragraphe 2.5.2), il convient d'harmoniser la règle applicable au secteur en autorisant une hauteur maximale des constructions, toute destination confondue, ne devant pas excéder 32 mètres, hors installations techniques telles que les cheminées, et hors dispositifs d'habillage, de bardage... des constructions existantes afin de permettre la reconversion d'un permis de construire de bureaux en un programme d'hôtel = Apart' hôtel.

Ainsi, pour une meilleure cohérence dans la réalisation d'un projet d'hôtel= Apart' hôtel dans le lot N15 (secteur 1), il est demandé de :

- * modifier les normes de stationnement, compte tenu de la proximité de transports en commun (station de métro ligne 14 mairie de Saint-Denis), en autorisant 1 place pour 30 chambres; et afin de maximiser les surfaces de pleine terre dans l'ilot.

b) Le plan de forage

Il est demandé une modification d'une parcelle d'une partie du zonage du secteur 1 de la Zac afin de permettre la réalisation de l'îlot en hôtel N15 tel que validé avec la métropole du Grand Paris et la ville de Saint-Ouen-sur-Seine dans le programme de la Zac. Ainsi la partie du lot N15 se trouvant référencée en zone UP24-1 devra désormais être référencée en zonage UP24-b tel que présentée ci-dessous. Cette demande permet de rectifier une erreur matérielle.



Réponse : Favorable

La demande souligne le fait d'harmoniser les règles du PLUi : en effet, il s'agit d'une erreur matérielle. Le lot se situe à cheval sur deux zonages : en UP24-1, en UP24b. La ville a en effet fait remonter cette erreur matérielle à travers l'enquête publique.

Au sein du zonage UP24-1, la hauteur des constructions sont déterminées au sein de l'OAP Sectorielle relative à la ZAC des Docks, qui définit plusieurs sous-secteurs qui disposent de règle de hauteur. En l'occurrence, le lot N15 ne fait pas l'objet d'orientation, il n'y a donc pas de règle à ce jour concernant les hauteurs.

En zonage UP24b, en revanche, réglemente la hauteur des constructions à **destination de bureaux à 32 mètres, et pour les autres constructions à 22 mètres**. Pour permettre la transformation de ce permis, initialement délivré en bureaux à R+8, il est donc bel et bien nécessaire de modifier la règle de hauteur pour qu'elle s'applique également à **l'hôtellerie**. En effet, une hauteur limitée à 22 mètres ne permettrait de réaliser qu'environ 6 étages. L'EPT est donc favorable à un changement de zonage vers UP24-b, et à la demande d'harmonisation des hauteurs (32 mètres).

Modification de zonage et règlement écrit ZAC des Docks – SEQUANO

Demande : Les observations suivantes portent plus spécifiquement sur l'OAP numéro 25, le règlement UP et le plan de zonage relatifs à la Zac de l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine : Concernant le lot N15 de la Zac des docks situé à l'angle des rues Adrien-Meslier et Paulin-Talabot à Saint-Ouen-sur-Seine, un permis de construire pour réaliser un immeuble de bureau développant une surface de plancher de 11 600 m² environ en R+8 ainsi que deux niveaux de sous-sols a été délivré le 22 décembre 2021. Le maître d'ouvrage est le promoteur Nexity. Compte tenu du contexte de l'immobilier tertiaire difficile dans la boucle Nord (Saint-Ouen-sur-Seine, Clichy, Saint-Denis) avec des zones en suroffre comme à Saint-Ouen-sur-Seine, ce programme n'a pu être commercialiser. La ville de Saint-Ouen sur Seine, le concédant de la Zac des docks (Métropole du Grand Paris) et l'aménageur (Séquano) ont accepté le principe d'une reprogrammation du lot vers un projet alternatif en hôtellerie, compte tenu que l'offre est inexistante dans la Zac. Néanmoins, le terrain est à ce jour concerné par deux zonages du PLUi : UP24-1 et UP24-b et ne permet pas en l'état une reconversion du projet bureaux en hôtel dans le même gabarit que celui prévu. En effet, ces deux zonages n'ont pas les mêmes règles de hauteur maximale des constructions pour les bureaux et les hôtels. Ainsi, afin de rectifier cette erreur matérielle il pourrait être envisageable de référencer toute la parcelle du lot N15 en zonage UP24-b tout en harmonisant la règle applicable au secteur en autorisant une hauteur maximale des constructions, toutes destinations confondues, ne devant pas excéder 32 mètres, hors installations techniques telles que les cheminées, et hors dispositifs d'habillement, de bardage... des constructions existantes afin de permettre la reconversion dans un programme d'hôtel – apart' hôtel. Cette rectification permettrait de libérer le cœur de la parcelle afin de maximiser la pleine terre et de limiter l'impact du sous-sol. Pour une meilleure cohérence dans la réalisation du projet, et compte-tenu de la proximité des transports en commun, il est demandé de modifier les normes de stationnement en autorisant 1 place pour 30 chambres.

Concernant la Zac de l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine : Les observations suivantes portent plus spécifiquement sur l'OAP numéro 25, le règlement UP et le plan de zonage relatifs à la Zac de l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine :

a) Le règlement Ecrit Dans le secteur UP24-b et plus spécifiquement pour les règles de hauteur de construction (paragraphe 2.5.2), il convient d'harmoniser la règle applicable au secteur en autorisant une hauteur maximale des constructions, toute destinations confondues, ne devant pas excéder 32 mètres, hors installations techniques telles que les cheminées, et hors dispositifs d'habillement, de bardage... des constructions existantes afin de permettre la reconversion d'un permis de construire de bureaux en un programme d'hôtel – Apart' hÜtel. Ainsi, pour une meilleure cohérence dans la réalisation d'un projet d'hôtel– Apart' hôtel dans le lot N15 (secteur 1), il est demandé de :

- modifier les normes de stationnement, compte tenu de la proximité de transports en commun (station de métro ligne 14 mairie de Saint-Ouen), en autorisant 1 places pour 30 chambres, et afin de maximiser les surfaces de pleine terre dans l'ilot.

b) Le plan de zonage

Il est demandé une modification d'une parcelle d'une partie du zonage du secteur 1 de la Zac afin de permettre la réalisation de l'ilot en hôtel N15 tel que validé avec la métropole du Grand Paris et la ville de Saint-Ouen-sur-Seine dans le programme de la Zac. Ainsi la partie du lot N15 se trouvant référencée en zone UP24-1 devra désormais être référencée en zonage UP24-b tel que présente ci-dessous. Cette demande permet de rectifier une erreur matérielle.

Réponse : Favorable – cf slide précédente.

Les normes de stationnement seront réduites, étant donné la proximité avec les transports en commun.



Remarques sur le secteur OAP Porte de Saint-Ouen

Demandes

- Triangle rue du Docteur Babinsli, avenue Gabriel Péri / rue des Buttes Montmartre : « les espaces proches du boulevard périphérique sont destinés à accueillir des constructions à l'échelle du périphérique ». A l'échelle du périphérique, ce pourrait être non pas du tertiaire (constructions de bureaux) mais des arbres comme le préconise Airparif afin d'absorber et de limiter la diffusion des polluants (particules fines, benzène...) de cette voie à très fort trafic routier. Nous sommes dans la bande des 200 mètres à côté de cette voie.

Réponse : Sur cet ilot est prévu un projet hôtelier, dont l'implantation est compatible avec les objectifs d'aménagement définis dans le document d'urbanisme. Ce type de programme, par son gabarit et sa vocation, reste cohérent avec le contexte urbain de l'entrée de ville et les enjeux liés à la proximité du boulevard périphérique.

- Angle avenue Gabriel Péri/ rue Pasteur : En autorisant la construction d'immeuble de R + 6 étages + attique cela va entraîner la disparition des immeubles actuels et la fermeture d'un café de quartier « Chez Lubna ». Ce qui est bien dommage. Cet endroit est convivial. Je pense qu'il ne faut pas encourager des démolitions reconstructions à cet endroit mais plutôt réhabiliter l'existant.

Réponse : Le PLUi n'encourage pas la démolition systématique. L'immeuble existant au 142 av. Gabriel Péri est insalubre et fait l'objet d'une maîtrise foncière par la SEMISO. Une réhabilitation est à l'étude, mais une opération de démolition-reconstruction reste envisageable si elle permet une amélioration significative de l'habitat.

- Rue Pasteur/ avenue Gabriel Péri / avenue Capitaine Glarner : On nous a annoncé au Conseil de quartier un espace vert à cet endroit. Or l'OAP y autorise du : « Bâti à dominante de logement d'un gabarit maximum R+6 en attique » avec un « cœur d'îlots planté ». Il en s'agit plus du tout du jardin public annoncé par les élu.es. Je demande le classement de cette zone en zone N « espace naturel ». Ce qui aura également pour effet d'absorber et de limiter la diffusion des polluants (particules fines, benzène...) du boulevard périphérique à très fort trafic routier, comme le préconise Airparif.

Réponse : L'OAP n'a pas été modifiée mais la ville et l'EPT ont bien un projet d'espace vert de 900 m2 en cours de réalisation à l'angle Pasteur-Péri et qui sera livré fin 2025.

Adaptation des hauteurs à R+7 sur la rue du Professeur Gosset – 4 et 6 rue Casses – Ville de Saint-Ouen

Demande :

Demande ville : Ajouter le périmètre de hauteur plafond en R+6, sur la rue du Professeur Gasset pour les parcelles AR008 et AR 0009 (site 6 et 8 rue Casses) sur une épaisseur de 20m de profondeur

Réponse : FAVORABLE

Un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à la rue du Professeur Gosset sera ajouté.



plan local d'intercommunalité

Aubervilliers La Courneuve
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

Modification à la marge du zonage pour mise en cohérence avec l'OAP n° 26 – APHP

Demande : Je vous prie de bien vouloir tenir compte de la demande ci-jointe relative à une modification sommaire consistant au redressement linéaire dans le plan de zonage du tracé (visuels ci-joint) permettant la cohérence avec le schéma de l'OAP n°26.

Réponse : Favorable

La limite entre les zonages UMD et UGchu sera mise en cohérence avec l'OAP n° 26.



Exonération des règles de toitures actives pour les équipements – Demande de la Ville de Saint-Ouen

Demande

Terrasses actives : Ajouter une règle alternative pour les extensions des équipements et des bureaux, qui ne génèrent pas de nouveau public et/ou personnel sur site.

Réponse : Défavorable

Cette exonération n'a pas été retenue dans la réécriture des règles de toitures actives.

Commune d'Aubervilliers

Demandes de la commune

Ajouter un EVP rue Léger-Félicité Sonthonax

Demande : La ville demande le classement en EVP du patrimoine paysager sur la rue Léger- Félicité Sonthonax

Réponse : Favorable

Cet espace sera classé en EVPr puisqu'il se situe dans un espace résidentiel.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Ajouter un noyau tertiaire de biodiversité

76 rue Henri Barbusse

Demande : La ville demande le classement en noyau tertiaire de plusieurs parcelles au 76 rue Henri Barbusse.

Réponse : Favorable

Cette espace correspond à un noyau tertiaire de biodiversité.

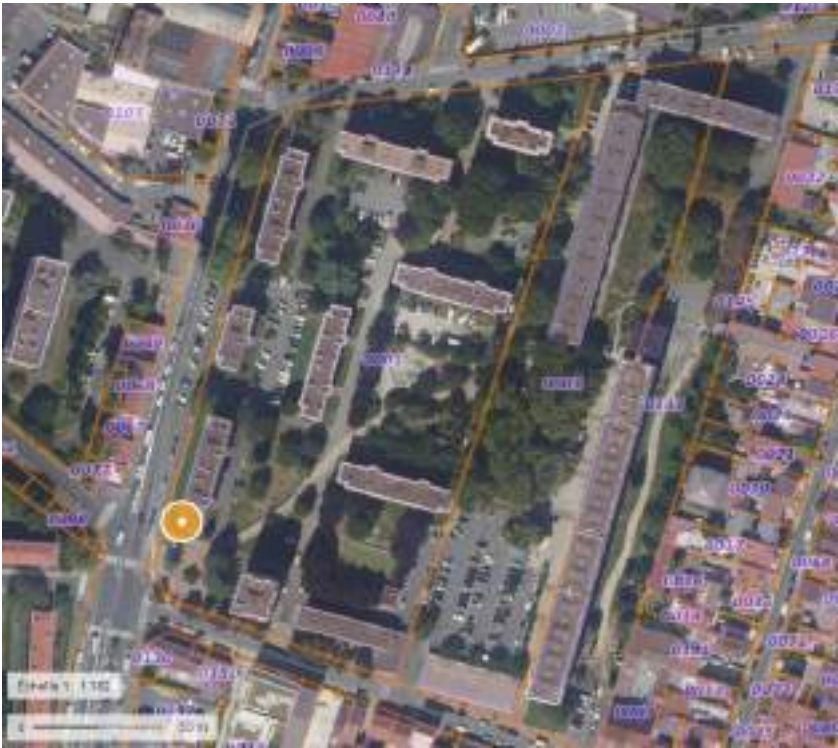


Ajouter un EVP au jardin des Fabriques

Demande : La ville demande le classement en EVP du Jardin des Fabriques

Réponse : Favorable

Le jardin des Fabriques est classé en EVPr puisqu'il se situe dans un espace résidentiel.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demandes de modification du règlement écrit

Demande : Ajouter une règle alternative à la section 2.3.3, qui permettrait aux équipements scolaires de bénéficier de règles de distance entre les constructions sur une même unité foncière, adaptées à leur nature spécifique.

Réponse : Favorable

La demande de la ville d'Aubervilliers concerne uniquement la zone de projet de la phase 1 du Fort d'Aubervilliers, il s'agit de la zone UP04a. Le règlement de la zone UP04a va être modifier pour intégrer dans la partie 2.3.3 *Règles alternatives* la possibilité de dérogation aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain dans le cas d'établissement scolaire.

Demande :
Dans la zone UP04a, secteur du Fort, permettre l'application des règles alternatives énoncées au paragraphe 3.34 des dispositions générales relatives aux espaces libres, végétalisés et de pleine terre pour les équipements publics.

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande.** Cette dérogation est déjà présente dans la Partie 1 - Dispositions générales du règlement écrit. La dérogation sera donc ajoutée au règlement écrit de la zone UP04a. Il s'agit de la zone correspondant à la phase 1 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers. La MECDU de GPA n'as pas fait évoluer cette partie-là de la ZAC, uniquement la phase 2.

Demande de modification de fiches patrimoine – erreurs matérielles

Demande de la ville d'Aubervilliers : Modifier l'illustration erronée de la fiche patrimoine n°AUB024, intitulée « L.T. PIVER - PARFUMERIE-SAVONNERIE ».

Réponse : Favorable (erreur matérielle)

PLU PLAINE COMMUNE

RÈGLEMENT - PARTIE 3

FICHE PATRIMOINE

AUB024

L.T. PIVER - PARFUMERIE-SAVONNERIE

Ens.B

LOCALISATION

COMMUNE

Aubervilliers

QUARTIER

Paul Bert

ADRESSE

151-153 Avenue Jean Jaurès

REF. CADASTRALES

AT0038, AT0041





CRITÈRE(S) DE PROTECTION

☒ Culturel

☒ Historique

☒ Architectural

Demande de changement de zonage Rue Sadi Carnot

Demande : Modifier le zonage des parcelles section U numéros 62 et 63, situées 59 rue Sadi Carnot, actuellement en zone UA en zone UM.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. En effet, ces parcelles n'accueillent aujourd'hui plus d'activités et se situent en limite de zone UM où un projet immobilier est en cours d'étude. Afin d'assurer une cohérence du tissu urbain, le changement de zonage vers la zone UM permettra une transformation du secteur de manière plus cohérente. Il sera aussi nécessaire de faire évoluer l'OAP sectorielle n°3 Pont de Stains qui inclue ces parcelles dans son périmètre. Ces parcelles seront également incluses dans le périmètre de mixité sociale et dans le secteur d'application de la servitude de taille minimale des logements.

Demande d'ajout une SL pour la création d'une voie (rue Paul Bert)

Demande : Créer une servitude de localisation pour la création d'une voirie nord-sud, sur les parcelles cadastrées section AZ numéros 61, 64 et 17 allant de la rue Paul Bert et rejoignant la servitude de localisation SLPC215.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande à condition que la nouvelle servitude de localisation soit au bénéfice de la ville d'Aubervilliers. Cette servitude permettra la réalisation d'une nouvelle voie afin de désenclaver le secteur. Il fait partie du projet du NPNRU Vilette-Quatre-Chemins dont un des objectifs est de revoir le schéma viaire du secteur des Fusains.



Avis de l'Etat sur la commune d'Aubervilliers

Demande de modification des dispositions générales et des fiches patrimoine – Aubervilliers -UDAP – PPA

Demande :

- UDAP : dans les fiches patrimoine, interdire non seulement la pose en façade des climatiseurs mais aussi des pompes à chaleur
- Aubervilliers : Compléter les dispositions générales 4.3.4 afin de garantir la préservation des façades visibles depuis l'espace public des immeubles, en interdisant l'installation d'équipements techniques en façade

Réponse : Favorable

Afin de renforcer la protection architecturale des façades des bâtiments, Plaine Commune complète l'article 4.3.4 relatif à l'implantation des équipements techniques comme suivant :

Dans les dispositions générales :

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti ou à une partie du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, climatiseurs, pompes à chaleur, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches, ventilations ... sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Dans les fiches patrimoine :

Dans l'ensemble des fiches patrimoine – paragraphe sur les Prescriptions relatives aux Dispositifs et ouvrages techniques : la prescription suivante va être modifiée comme suit :

Interdiction de pose des appareils techniques, du type climatiseurs, pompes à chaleur ... extérieurs sur les façades et espaces libres visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate.



Remise en cause du projet en cœur de fort par la TVB – GPA

Demande : GPA estime que le principe de seconde peau déclenché par la présence du noyau primaire de Fort d'Aubervilliers pourrait remettre en cause l'équilibre du projet en cœur de Fort.

Réponse : Sans objet

Le projet de la ZAC du Fort d'Aubervilliers fait l'objet d'une MECDU porté par l'Etat. Les exigences de pleine terre seront celles liées aux projets d'aménagement situés en continuité écologique, à savoir la production de 35% de pleine terre à l'échelle du périmètre de l'opération. De plus, le projet porte un objectif de 30% de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière de chaque lot. Les aspects qualitatifs des règles de traitements des espaces libre sont ceux des dispositions générales du règlement écrit du PLUi.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande – Fort d'Aubervilliers

Demande : la logique d'organisation spatiale originelle de cette ancienne fortification devrait être intégrée dans la définition du plan masse.

Réponse

Le projet fait l'objet d'une DP MECDU pour la réalisation de la tranche 2 du Fort d'Aubervilliers, pilotée par l'Etat.

Les services de l'Etat ont été consultés à ce moment-là dans le cadre de cette procédure.

Le plan guide est validé par les élus du territoire.

OAP Ex-Parfumeries Piver – UDAP

Demande : Aubervilliers - ancien parfumerie Piver : les bâtiments I et J seront conservés et réhabilités. Ils pourront être modifiés ou démolis partiellement afin d'assurer la réalisation du programme tout en préservant leurs caractéristiques et qualités architecturales

Réponse : Favorable

La formulation plus générale de l'UDAP sera reprise et adaptée dès lors qu'elle amène plus de clarté et de sécurité sur la protection du patrimoine.

Modifications apportées à l'OAP sectorielles :

Valoriser le patrimoine bâti en assurant la préservation, la réhabilitation et la restructuration de l'existant.

Conformément aux dispositions du chapitre 4.4 de la Partie 1 – Définitions et dispositions générales du Règlement écrit relatives aux éléments bâtis à protéger pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural, tous les bâtiments composant le site seront préservés et réhabilités à l'exception de leurs extensions, ~~ainsi que des parties des bâtiments des Alcools (I-J)~~ et du bâtiment de 1927 (C) dont la valeur patrimoniale n'est pas démontrée (parties dénuées d'appareillages de brique apparents en façade) et dont la démolition n'entraînerait pas une perte de solidité de l'ensemble. **Concernant en particulier les bâtiments des Alcools I et J, ils seront conservés et réhabilités. Ils pourront toutefois être modifiés ou démolis partiellement tout en préservant leurs caractéristiques et qualités architecturales**



→ Voir la partie 3 du règlement du PLUi et l'OAP **Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

Par ailleurs, la légende du Schéma des orientations d'aménagement et de programmation va être modifiée comme indiqué en rouge ci-contre

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

- Bâtiments neufs
- Batiments existants réhabilités
- Démolition partielle **envisageable / possible**



Demande de modification de zonage du terrain de la SGP

Demande : La parcelle AQ343 à Aubervilliers est anciennement zonée UA et est passée UVP. Cela empêche l'implantation d'un ouvrage de service GPEx et un projet immobilier de logements

- Modification du zonage à la demande de la ville, par courrier
- Noyau tertiaire de biodiversité intégré dans la continuité écologique est-ouest d'Aubervilliers.
- Projet SGP : Implantation d'un ouvrage de service du GPE en superstructure, création d'un parc urbain sur 4000 m², création d'une réserve foncière de 2000 m² pour le développement futur d'un projet immobilier.

Réponse : Défavorable.

Bien que la Société des grands projets souhaite une évolution du zonage de la friche Griset, l'Etablissement public territorial et la Ville d'Aubervilliers sont défavorables à la demande de modification du plan de zonage de la zone UVP vers la UM. De nombreux éléments vont dans le sens d'une préservation de cette friche et éventuellement de son aménagement en parc.

D'abord, 128 contributions ont été portées à l'enquête publique pour demander cette préservation.

Par ailleurs, il doit être rappelé qu'Aubervilliers est la commune la plus carencée en mètres carrés d'espaces verts accessibles au public par habitant (3,6 m²), bien en deçà des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (10 m² par habitant). En corrélation, la commune est aussi très largement soumise à l'effet d'îlot de chaleur urbain et au risque d'inondation par ruissellement. Dans cet optique et à l'aune de l'intensification du dérèglement climatique, la friche Griset constitue un atout important à Aubervilliers pour améliorer la résilience et permettre aux habitants de mieux vivre.

A noter que la friche Griset constitue un noyau tertiaire de biodiversité au titre de la Trame verte et bleue du fait de sa superficie et qu'elle s'insère dans l'unique continuité écologique est – ouest du sud du territoire partant de Fort d'Aubervilliers et du cimetière parisien de Pantin et allant vers le canal Saint-Denis, puis la Seine. A ce titre, elle a aussi un fort intérêt écologique a minima dans une vision prospective de Plaine Commune.



Demande d'exonération de la STML à partir du cas du Fort d'Aubervilliers

Demande : Les nouvelles règles rendent impossible la réalisation de certains projets comme la création de logements destinés à l'accueil de personnel soignant au sein de la ZAC du Fort d'Aubervilliers. Elles pourraient également entraver les programmes locatifs institutionnels ou pénaliser la restructuration lourde de programmes immobiliers existants. La STML semble en adéquation avec les besoins de grands logements pour les familles. Cependant, imposer une taille minimale ne permettra plus de répondre à d'autres besoins identifiés comme le logement des personnels soignants, le logement des jeunes ou la diversification des produits logements (logement locatif intermédiaire, par exemple) et d'une manière générale tous les logements ou opérations spécifiques.

Les STML doivent être mieux ciblées ou une mention doit être ajoutée pour que les logements ou opérations spécifiques puissent y déroger.

Réponse : Sans objet

D'une part, le logement spécifique relève de la destination hébergement qui n'est pas soumise à la STML (il s'agit des foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, le coliving non hôtelier etc.).

D'autre part, les logements de fonction relèvent du logement de droit commun, c'est-à-dire de la sous-destination logement. L'article L151-14 du code de l'urbanisme dispose que "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe." La STML s'applique donc à tous les programmes de logement, sans exception et non à des types de logements qu'il est possible de discriminer selon leur financement.

Concernant le secteur du Fort d'Aubervilliers, le projet a fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLUi, où la STML n'est pas appliquée du fait de l'élargissement de la zone de projet UP04. La MECDU a été approuvée en juin 2025. La révision du PLUi n'a pas apporté d'évolution particulière au secteur du Fort d'Aubervilliers.

Avis des autres PPA sur la commune d'Aubervilliers

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de correction de la marge de recul par rapport au canal sur l'OAP Marcreux – SAGE

Demande : : L'OAP Marcreux spécifie un recul de 5 m le long du canal alors que l'OAP Trame verte et bleue impose une marge de retrait de 10 m. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

Réponse : Sans objet

Le retrait de 5 m prévu dans l'OAP Marcreux est relatif au quai et donc à la limite séparative entre les parcelles du Canal et non à la rive. Reporté à la rive, il est plus important encore que le recul prévu par l'OAP trame verte et bleue.



Recul paysager des constructions par rapport au canal

banisme intercommunal

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

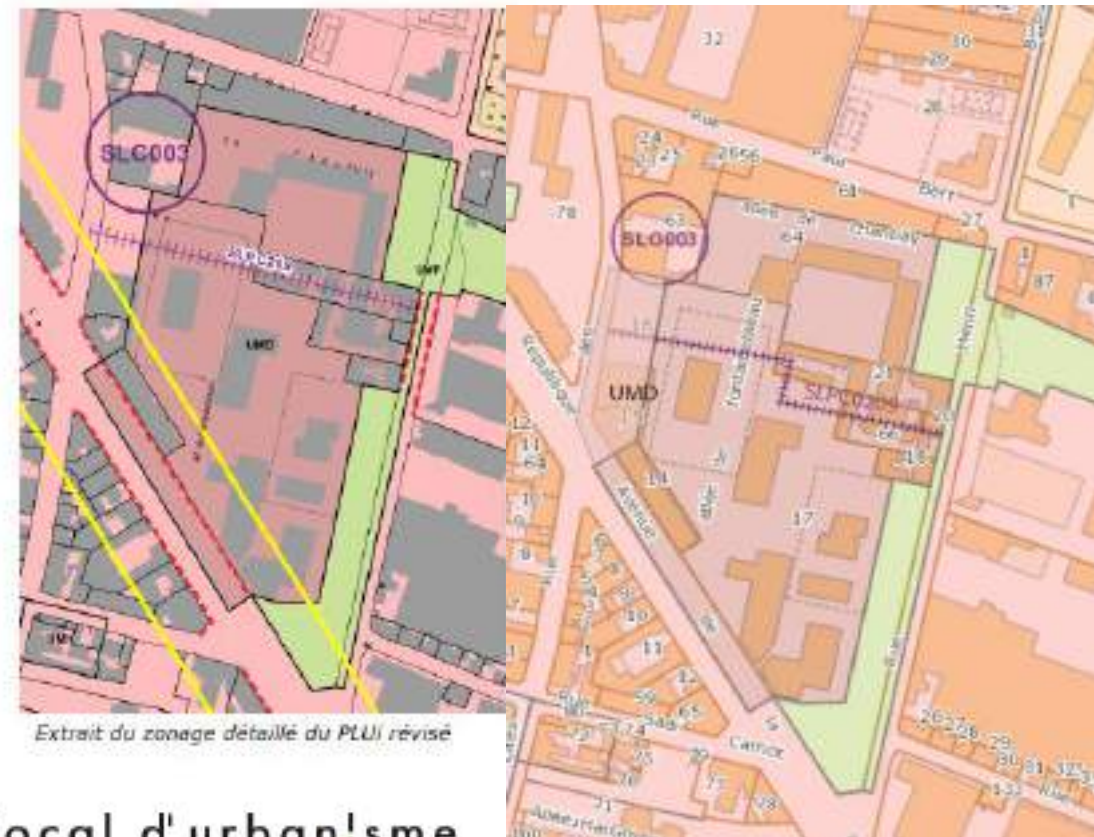


Demande : : Il est notamment prévu une modification du plan de zonage, de UC en UMD ; pour correspondre au périmètre du projet d'aménagement, le périmètre du zonage UMD doit être modifié pour porter aussi sur les parcelles adressées rue des Cités, tel que figuré au plan ci-après.

Aussi, la servitude de localisation pour voirie SLPC215 a été modifiée pour devenir la SLPC209 grevant les parcelles AZ0016, AZ0017 et AZ0021 ; le tracé de la servitude doit être modifié pour prendre en compte le tracé finalement validé dans le projet d'aménagement, tel que figuré au plan ci-après, et la liste des parcelles grevées actualisée en conséquence soit AZ0016, AZ0017, AZ0021, AZ0020 et AZ0066.

Réponse : Favorable

- Modification de zonage UM vers UMD pour les parcelles sur la rue des Cités
- Modification tracée de la SLPC209



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis

SPL Plaine Commune Développement

Demande : Emile Dubois : Servitudes pour voiries à supprimer (SLPC208 et SLPC016)

Réponse : Favorable

Il s'agit essentiellement de foncier public ou de l'OPH, et le plan guide est en cours avec des nouvelles études notamment la possibilité de réhabilitation du groupe Scolaire



Demande d'exonération des règles de nature en ville sur les parcelles de la SGP

Demande : La Société des Grands Projets constate que les demandes de quantitative de nature en ville sont les suivantes sur les parcelles entourées en rouge :

- 45% d'espaces libres
- 35% d'espaces végétalisés
- 20% d'espaces de pleine terre

Elle constate aussi que dans le PLUi actuellement en vigueur, le taux minimal de pleine terre peut être atteint en appliquant à certaines surfaces un coefficient de compensation de pleine terre, la part des espaces de pleine terre faisant l'objet d'une compensation ne pouvant excéder la moitié de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone (25% seulement dans la révision).

Compte tenu de la présence du Grand Paris Express et d'immeubles conservés, identifiés au patrimoine bâti, sur l'assiette foncière du projet, celui-ci a recours à ce coefficient de compensation pour la moitié de la surface de pleine terre exigée.

A son sens, le ratio de pleine terre ne pourra plus être respecté sur l'emprise du fait de la configuration du projet. Un coefficient de compensation pourra être atteint mais pas jusqu'au pourcentage attendu.

Ainsi, la SGP demande que l'article 3-2 soit complété du paragraphe suivant (en UMTa ou pour toutes les zones) :

- Toutes les constructions (quel que soit leur destination) réalisées sur une parcelle nécessaire au fonctionnement du réseau de transport du Grand Paris Express mais devront autant que possible favoriser la présence de la nature en ville et la densité végétale, en respectant notamment les conditions adaptées en matière de traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Ou

- Pour les unités foncières accueillant ou devant accueillir des ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, la part des espaces de pleine terre faisant l'objet d'une compensation ne pourra excéder la moitié de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone.



Demande d'exonération des règles de nature en ville sur les unités foncières de la SGP

Réponse : Défavorable

La commune d'Aubervilliers est l'une des plus carencée en espace de nature du territoire. Ainsi, les parcelles concernées sont soumises à un fort effet d'îlot de chaleur urbain et au ruissellement. Les projets doivent aussi permettre d'assurer la gestion de l'eau à la parcelle et le plus possible à ciel ouvert avec des solutions naturelles. Le zonage UMTa est un zonage de centralité dont les exigences en espaces libres, végétalisés et de pleine terre demeurent peu élevées au regard des attentes des documents de rang supérieur, notamment le SCoT. Pour toutes ces raisons, et en l'absence d'intérêt général ou d'utilité publique, il n'est pas prévu de dérogation pour des projets de valorisation.

La réduction du coefficient de compensation de pleine terre se justifie par l'analyse de sa mobilisation réelle dans les demandes d'autorisations d'urbanisme effectuées depuis le début de sa mise en œuvre en 2020. Les porteurs de projets ont eu très peu recours à ce dispositif et se sont davantage concentrés sur la réalisation des objectifs de pleine terre.



Parcelles AB 159 et AB 160



Parcelles Z1, 2, 3, 4, 6, 124, 194, 195

Demande d'explicitation des modalités de recours à la règle alternative 3.3 du chapitre nature en ville des dispositions générales du règlement – SGP

Demande : La SGP s'interroge sur les modalités d'utilisation de la règles alternatives 3.3 des dispositions générales du règlement permettant de déroger aux objectifs quantitatifs d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.

Réponse : Sans objet

La règle alternative est mobilisable dans le cas des fiches patrimoniales comme cela est inscrit dans le règlement relatif à la zone UMT (page 56 du règlement de zones). Si la Société du Grand Paris souhaite s'en saisir, elle devra justifier de cette dérogation avec une réponse proportionnée, permettant la mise en valeur patrimoniale et l'intervention sur le bâti



Fiches patrimoines AUB178 et AUB
248

Fort d'Aubervilliers – SGP

Demande : La SGP est propriétaire de trois parcelles situées en zone UGg dédiée aux gares du Grand Paris Express. La zone UG a pour objectif principal de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.

L'article 1.1 - « Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol interdites » indique qu'en zone UGg la destination "Habitation" est autorisée.

L'OAP Sectorielle Fort d'Aubervilliers sur laquelle se trouve la parcelle de la SGP évoque que le projet du Fort contribue fortement à la production de logement et d'hébergement aux termes de l'opération. Une des orientations de cette OAP porte la création d'un quartier mixte afin de favoriser une mixité fonctionnelle et générationnelle.

Il est indiqué dans la pièce OAP SECTORIELLE N° 2 SECTEUR DU FORT D'AUBERVILLIERS dans la légende le « développement d'un secteur à vocation d'activité économique, création de transports collectifs et développement d'espaces publics animés et d'activités et loisirs».

La SGP souhaite une légende plus explicite sur la possibilité ouverte de développer dans ce secteur des constructions à destination : "d'habitation" et sous-destination "logement".

Réponse : Défavorable

Le secteur du Fort d'Aubervilliers à fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme approuvé le 17 juin 2025. Il n'est pas possible de faire des évolutions de l'OAP sectorielle dans le cadre de la révision alors qu'elle fait déjà l'objet d'évolution dans le cadre de la MECDU. De plus, la dernière programmation validée en COPIL en 2021 est la suivante : un lot en hôtellerie et un lot bureau.

Demande : Pour les constructions à destination de bureau, préciser que l'absence d'exigence de place de stationnement à moins de 300 mètres des transports collectifs structurants (tram, métro, RER) est relative aux normes minimales de stationnement, et non pas aux normes maximums qui doivent, conformément aux prescriptions du PDUiF, continuer à s'appliquer.

Réponse : Défavorable

Le secteur UP04 a fait l'objet d'une MECDU. En conséquence, nous ne modifierons pas le règlement. Par ailleurs, le règlement n'exonère pas de la règle plafond de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à destination de bureaux lorsque celles-ci se situent au moins partiellement dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'un arrêt de tramway ou d'une gare RER.

Demande : IDMF demande que stationnement vélo pour les constructions à usage de bureau Dispositions dans le règlement des zones projet pour respecter la prescription du PDUiF en zone de projet UP04

Réponse : Défavorable

Le secteur UP04 a fait l'objet d'une MECDU dans le cadre de la réalisation du quartier du Fort d'Aubervilliers. En conséquence, nous ne modifierons pas le règlement de ce secteur.

Demande : IDMF demande de modifier les règles des stationnements vélo pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UP04 pour prescrire une norme vélo compatible avec la norme du PDUiF

Réponse : Défavorable

Le secteur UP04 a fait l'objet d'une MECDU dans le cadre de la réalisation du quartier du Fort d'Aubervilliers. En conséquence, nous ne modifierons pas le règlement de ce secteur.

Demande : Demande à l'EPT Plaine Commune de retirer du PLUi les mentions relatives au projet de création d'une nouvelle station sur la ligne de métro 7 à Aubervilliers entre la Porte de la Villette et Aubervilliers-Pantin- Quatre Chemins.

Réponse :

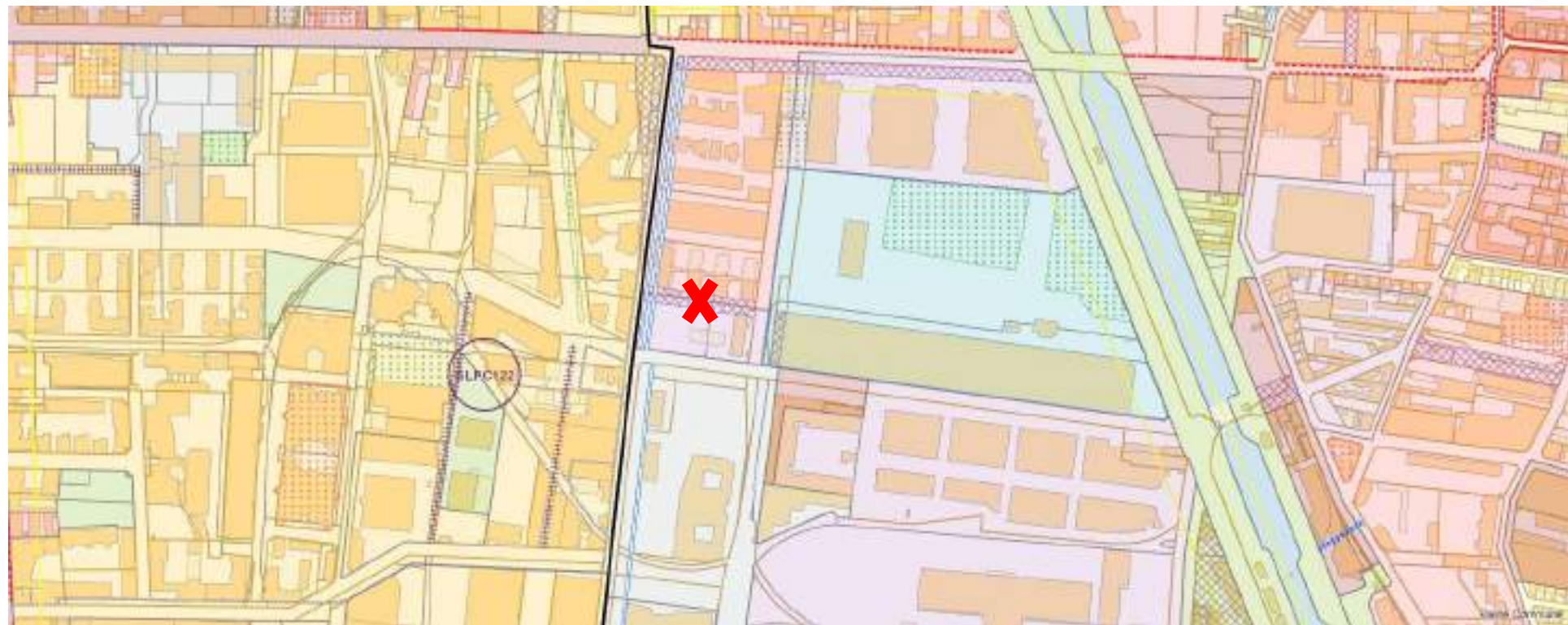
L'EPT est plutôt favorable pour supprimer ces mentions du PLUi.



Demande de suppression de l'emplacement réservé ERPC026 - IDFM

Demande : Supprimer l'emplacement réservé n° ERPC 0026.

Réponse : Favorable



plan local d'urbanisme
intercommunal

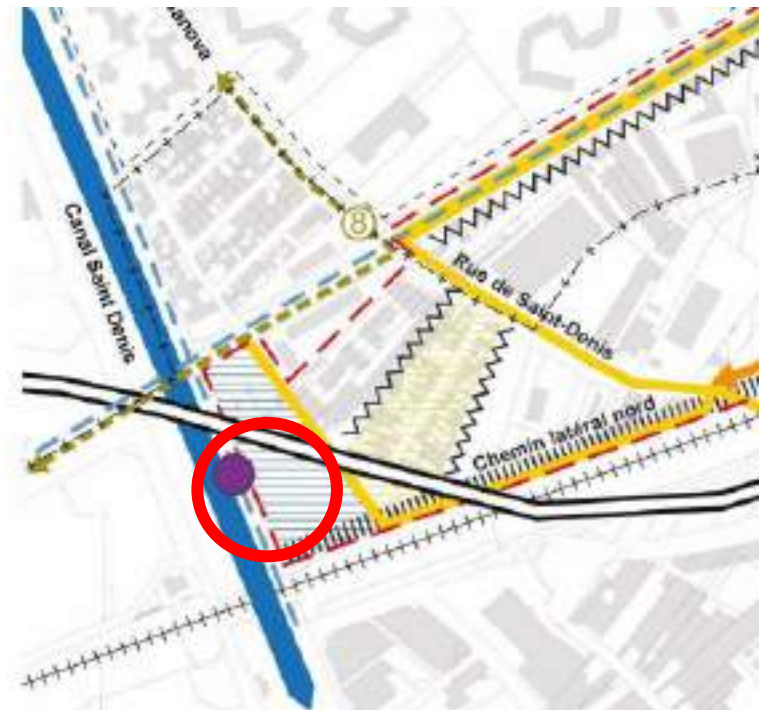
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande : La SGP demande dans l'OAP "secteur Pressensé" de faire mention de l'ouvrage annexe de la ligne 16 afin d'assurer la bonne compatibilité de l'ouvrage avec l'OAP

Réponse : Favorable

L'ouvrage annexe de la ligne 16 sera clairement identifié au sein de l'OAP Pressensé. Cette démarche vise à garantir que l'éventuelle installation d'un projet de logistique fluviale à proximité ne vienne pas compromettre le bon fonctionnement du site de l'ouvrage.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

Demande : Rappelle qu'une MECDU sur le Fort d'Aubervilliers est en cours, et que cette procédure doit être appréhendée avec celle de la révision. La Ville réaffirme ses demandes sur ce secteur :

OAP Fort d'Aubervilliers : demande que le schéma identifie de manière plus précise les ouvrages d'art permettant de franchir les douves pour rejoindre le quartier des Courtilières et la future gare. L'actuel schéma présente 4 flèches de liaison douce, or, le tracé et le nombre de liaison sont connues et peuvent être spatialisés.

Les ouvrages d'art seront réalisés sur des parcelles relevant des zones UVP et Nj. Il apparait nécessaire de vérifier la faisabilité de ces aménagements d'un point de vue réglementaire. L'étude d'un régime dérogatoire doit être a minima menée pour rendre possible la réalisation de tels ouvrages, notamment à travers un STECAL.

L'OAP doit être actualisée suite au programme de ZAC validé au dernier trimestre 2024. par exemples :

- le découpage en tranches,
- certains équipements ont déjà été réalisés (piscine)
- La réhabilitation des Tours de la Gendarmerie est actée
- le programme arrêté n'est plus compatible avec le taux minimum de 40% de logements sociaux présenté dans la version en vigueur de l'OAP, bien qu'il aurait louable de s'en rapprocher

Difficulté d'application réglementaire dans le cadre de projets à cheval sur plusieurs communes soumises à des réglementations thermiques différentes entre le PLUi de Plaine Commune et le PLUi d'Est Ensemble : Est Ensemble affiche une ambition plus importante dans l'application des seuils de la RE2020.

Réponse : L'opération d'aménagement du Fort d'Aubervilliers à fait l'objet d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme portée par l'aménageur GPA, celle-ci a été approuvée en juin 2025 par l'EPT.

Avis Enquête Publique sur la commune d'Aubervilliers

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Modification de l'ERC17 (Groupe scolaire) / CPRU Cristino Garcia – SPL

Demande : ERC17 le zonage de l'ER ne reprend pas celui du GS Malala

Réponse : Favorable

Les maisons attenantes non concernées par l'équipement peuvent être retirées de l'ER. L'équipement étant réalisé, il peut même être supprimé



Demande ville de Paris – Tour Villette

Demande : Permettre la destination "habitation" dans la Tour Villette (aujourd'hui en zonage UEgh – habitation non autorisée)



Réponse : Défavorable

L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La nouvelle loi Daubié du 16 juin 2025 permet l'obtention d'autorisation d'urbanisme pour la transformation de construction existante vers de l'habitation sans prendre en considération les destinations autorisées dans la zone du PLUi. Il sera donc possible de réhabiliter la tour vers de l'habitation et / ou vers les autres destinations autorisées en zone UE. La tour Villette fait partie du patrimoine bâti protégé au PLUi. La fiche patrimoine n'empêche pas une surélévation de la tour dès lors qu'elle n'est pas visible à proximité immédiate de la tour, c'est-à-dire depuis le pied de la tour.

OAP Paysage – SGP - Aubervilliers

Demande : L'OAP «Paysage» prévoit que dans les périmètres de centre-ancien et faubourg identifiés sur la carte en p. 24 : « Si le secteur présente une discontinuité dans les implantations du bâti, les nouvelles constructions proposent une implantation (à l'alignement ou en recul), une hauteur et une morphologie différentes des bâtiments voisins, dans le respect des dispositions du règlement et n'outrepassant pas l'écart observé du segment bâti. Dans le cas d'une continuité d'implantation, la nouvelle construction reproduit l'alignement ou retrait des bâtiments voisins » (p.26).

Afin de ne pas contraindre l'implantation gare Mairie d'Aubervilliers par des règles qui pourraient s'avérer incompatibles avec les contraintes techniques propres au projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 Est a prévu, que : « Les constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul de 1 m minimum. ». Il est demandé que cette règle soit maintenue dans l'OAP.

Réponse : Favorable

L'OAP Paysage présente une exonération pour les opérations d'aménagement d'ensemble. L'aménagement d'une gare du GPE pourrait être assimilée. Il est proposé d'étendre de cette exonération aux équipements publics et bâtiment signaux.

Cette section définit des orientations pour des projets de construction d'un ou plusieurs bâtiment(s) neuf(s) s'insérant dans un tissu identifié. Elle n'est pas applicable dans des opérations d'aménagement dont l'objet est la transformation totale de la physionomie d'un quartier ou d'une rue, ni aux équipements ou bâtiments emblématiques (équipement public, bâtiment « signal », etc.) ponctuels de la même manière que mentionné au chapitre 4.3.1 du Règlement écrit du PLUi. Auquel cas, il est préférable de se référer en amont au Règlement patrimonial du PLUi relatif à la préservation et mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux.

Commune nouvelle de Saint-Denis

demandes de la commune

Modification de la STML

Demande : Modification de la règle de la STML pour les maisons individuelles d'un seul logement en zone UH

Réponse : Favorable

Afin de clarifier les dispositions de l'article 1.2.3 du Règlement Ecrit relatifs au STML et de permettre l'application de cette règle aux maisons individuelles, l'article sera modifié comme suivant :

« Dans la zone UH :

- au moins 70 % des logements issus de l'opération disposent d'une surface de plancher* de 70 m² minimum (~~à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement~~) ;
- aucun logement ne peut disposer d'une surface de plancher* inférieure à 45 m².

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5. Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle (~~à l'exception de la construction d'une seule maison individuelle comprenant un seul logement~~), ainsi que de la création de logements par changement de destination* ou par division de logements existants, y compris lorsque cette division rétablit des logements ayant licitement existé antérieurement selon le permis de construire, le règlement de copropriété, l'acte de vente ou un acte équivalent.

Demande d'ajouter une définition de la pleine terre existante dans le lexique du règlement partie 1

Demande : ajouter une définition claire de la pleine terre existante

Réponse : Favorable

L'Etablissement public territorial propose de répondre favorablement à cette demande qui permet d'enclencher le travail sur le futur diagnostic de la pleine terre demandé par l'Autorité environnementale et qui favorisera l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. La nouvelle définition proposée est la suivante :

- *pour l'analyse de la pleine terre initiale permettant de calculer le ratio de pleine terre demandé au pétitionnaire, sont considérés comme espace de pleine terre initiale **les sols d'origine ou reconstitués végétalisés, soit couvert de végétaux, ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, jusqu'à la roche, et permettant la libre infiltration des eaux, sauf en cas d'ouvrage nécessaire au fonctionnement des transports ou réseaux de service public, à l'instant de la dernière photographie aérienne en date.***



Demande de changement de zonage + suppression émergence située au 46 avenue du président Wilson

Demande : Changement de zone (passage d'un zonage UMD a un zonage UEb) et de suppression des deux émergences sur la parcelle cadastrée section CN, numéro 0011, située au 46 avenue du Président Wilson

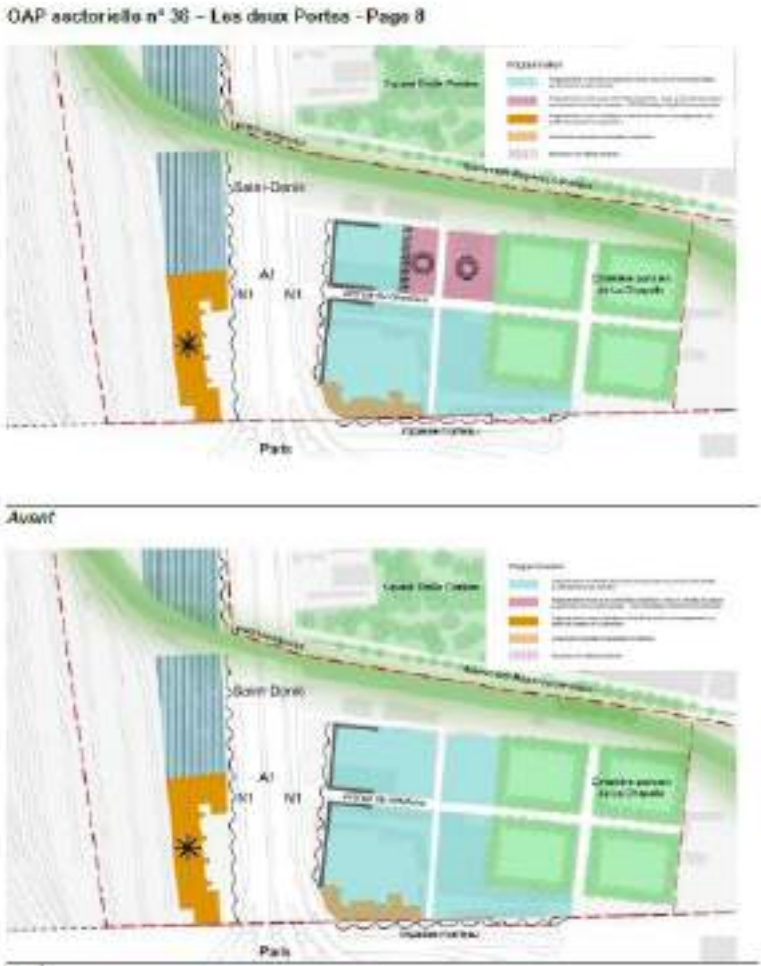
Demande d'évolution de l'OAP n° 36

Demande : Evolutions de l'OAP Sectorielle n° 36 – Les Deux Portes sur le secteur « Porte de la Chapelle » en cohérence avec les évolutions du plan de zonage (ci-dessus)

Réponse : Favorable

A la suite de nouvelles études urbaines intervenues après l'arrêt de la révision du PLUi, il apparait que la réalisation d'habitation n'est pas adaptée à ce secteur en raison de son exposition à la pollution de l'air et de son enclavement. Il convient donc d'uniformiser le zonage sur la parcelle CN0011 en zone UEb sur l'ensemble du secteur. Il convient également de supprimer les émergences, initialement prévues pour de l'habitation.

L'OAP sera modifiée en conséquence.



Demande de suppression du périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle CD 0065

Demande :Suppression du périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle cadastrée section CD, numéro 0065, située au 268 avenue du Président Wilson

Réponse : Favorable

Le terrain est amené à accueillir le centre de commandement unifié des RER B et D de la SNCF. Le périmètre de maintien de l'activité n'est donc plus pertinent.

Demande concernant le règlement écrit parti 1 article 2.2.5

Demande :

- (A) Supprimer l'avant dernier point 2.2.5 relatif aux règles alternatives quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- (B) L'article 2.2.5 permet également de déroger aux distances par rapport aux limites séparatives « si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, il est recommandé que la nouvelle construction s'implante sur ceux-ci ». Cette dérogation permet également d'échapper aux règles de retrait minimal pour l'ensemble du bâtiment tant qu'un pignon sur le terrain mitoyen existe. Il convient d'une part de préciser que le pignon voisin doit être une construction pérenne, hors annexe ou garages. Il est demandé d'autre part de pouvoir maintenir le respect des règles de retrait pour les autres façades de la construction (hors pignon aveugle).

Réponse : Favorable

- (A) Cette dérogation, créée par la révision, semble disposer d'un champ d'application finalement trop large car elle ne comporte pas de règles encadrant sa mise en œuvre. Dès lors, l'application de cette règle risque de nuire à l'insertion urbaine des constructions notamment vis-à-vis des bâtiments en limites séparatives. La dérogation « pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale » est donc supprimée.
- (B)L'EPT est favorable à cette demande : il sera précisé que le pignon voisin ou d'une héberge aveugle doit être une construction pérenne et autorisée.

Demande de modification de zonage + OAP sectorielle pour la piscine Claire Supiot (Pierrefitte)

Demande : Passage de zone UVP vers UVPL1 pour la piscine Claire Supiot et déplacement de la servitude de localisation

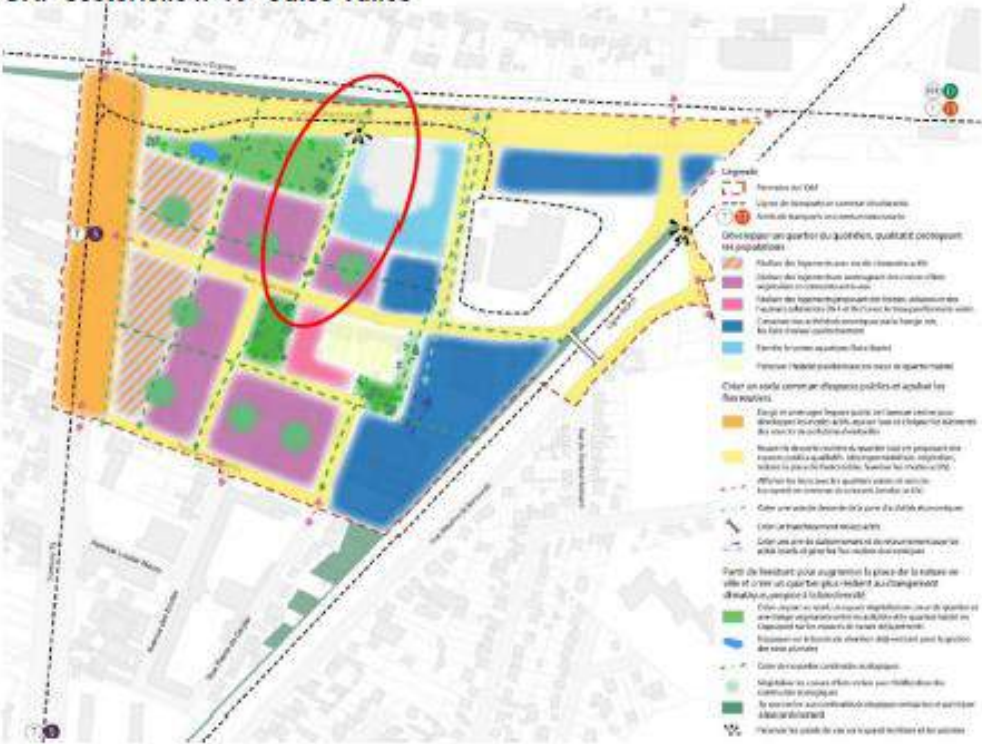
Réponse : Favorable

Plaine Commune porte un projet d'extension de la piscine existante par la création d'un bassin extérieur, la modification de zonage est nécessaire afin que les destinations et l'emprise au sol correspondent au projet. Il est aussi nécessaire de déplacer la servitude de localisation SLC00082 pour ne pas contraindre les parcelles dédiées à l'extension de la piscine. Ce projet s'inscrit dans un secteur d'aménagement global qui fait l'objet de l'OAP sectorielle n° 16 Jules Vallès.

Plan de zonage



OAP sectorielle n°16 - Jules Vallès



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis de l'Etat commune nouvelle de Saint-Denis

plan local d'urbanisme
intercommunal

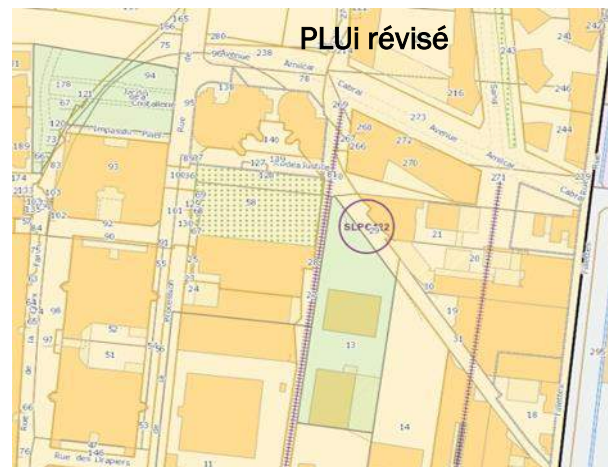
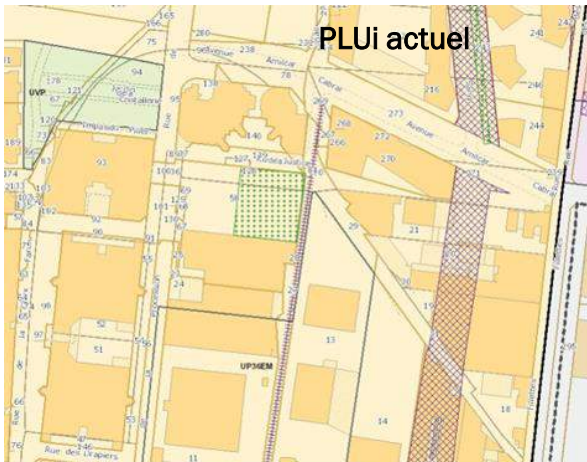
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



EVP au 10 rue de la procession (parcelle CR58)

Demande : Réduire l'EVP à son emprise initiale.

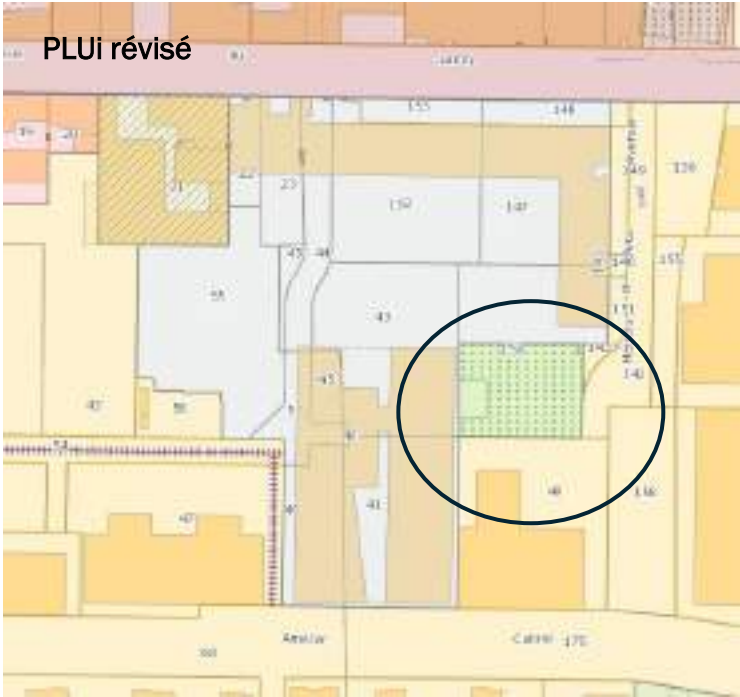
- Projet de Plaine Commune dans le cadre de la ZAC Montjoie : extension d'un parc (jusqu'à 2 hectares) dans un secteur ayant déjà beaucoup accueilli d'immobilier universitaire (CNAM, etc.)
- Situation du terrain : talus de terres polluées que la Région refuse de déplacer sur la parcelle.
- Projet de l'Etat : développement d'une résidence étudiante.



Réponse : Non favorable. L'EPT ne souhaite pas de modifier la taille de cet EVP. L'ambition portée par Plaine Commune sur ce secteur est de développer un **parc de 2 hectares** qui permettra de compléter une continuité piétonne sud-est – nord-ouest pour **favoriser le désenclavement du quartier**, ainsi que de **développer les espaces de nature** dans un secteur fortement soumis à l'effet d'îlot de chaleur urbain. La logique est aussi de **réduire la carence en espace vert** sur secteur et de **faciliter l'accès à la nature** des habitants. En outre, la désimperméabilisation de ce secteur a pour but de **favoriser la gestion des eaux pluviales** pour réduire l'effet de ruissellement, dans un quartier largement imperméabilisé.

EVP sur la parcelle CJ150

- **Demande** : L'EVP ajouté sur la parcelle CJ150 empêche le projet d'extension des réserves du musée des Arts et Métiers.

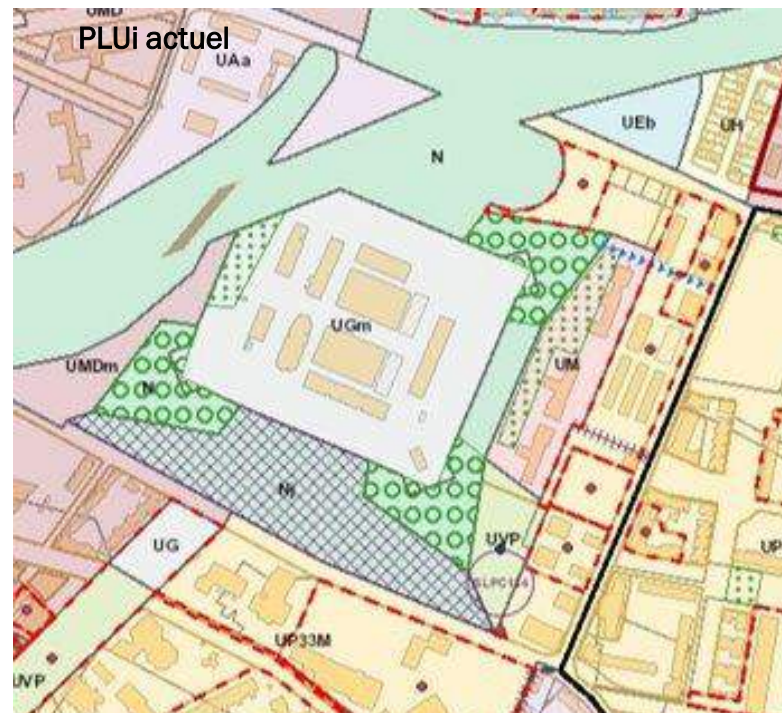


Réponse : Favorable pour la modification du plan de zonage UVP > UG / Défavorable pour la suppression de l'EVP. Cet EVP est déjà présent au PLUi actuel. Il couvre un espace récemment végétalisé et planté d'arbres. Il n'y a donc pas lieu de supprimer cet EVP au regard de la végétalisation présente. Toutefois, la parcelle a été classée, par erreur en zone UVP dans le cadre de la révision du PLUi. Elle peut être reclassée en zone UG, comme l'ensemble de l'unité foncière du CNAM. La recherche d'autres opportunités foncières pour l'extension des réserves du musée des Arts et Métiers est en cours, en partenariat avec le CNAM.

zone UVP dans le Fort de l'Est

Demande : La parcelle AX29 correspond à l'intérieur du Fort de l'Est à Saint-Denis : un secteur a été zoné UVP alors qu'il correspond à une surface imperméabilisée résultant de la démolition de hangars. Elle n'a donc pas de raison d'être zonée de la sorte.

Réponse : Défavorable Le parc des Glacis a été livré. Il correspond à la première tranche d'un projet de grand parc sur les contreforts du Fort de l'Est. L'EPT propose aussi d'enlever l'EVP sur la parcelle classée en UVP dans la zone du Fort de l'Est.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de protection d'éléments patrimoniaux dans l'OAP Studios de la Montjoie – Etat / SEM

Demande Etat – UDAP : La séquence d'entrée de l'ancien site industriel et la clôture maçonnée au sud sont à conserver. Les perspectives paysagères préconisées sur la clôture méridionale doivent être raisonnées

SEM : Supprimer le liseré violet concernant les rdc actif - sur av Métallurgie et rue de la Montjoie au regard des évolutions de projet. Proposition : réduire le linéaire du zigzag violet sur la seule halle eurosite

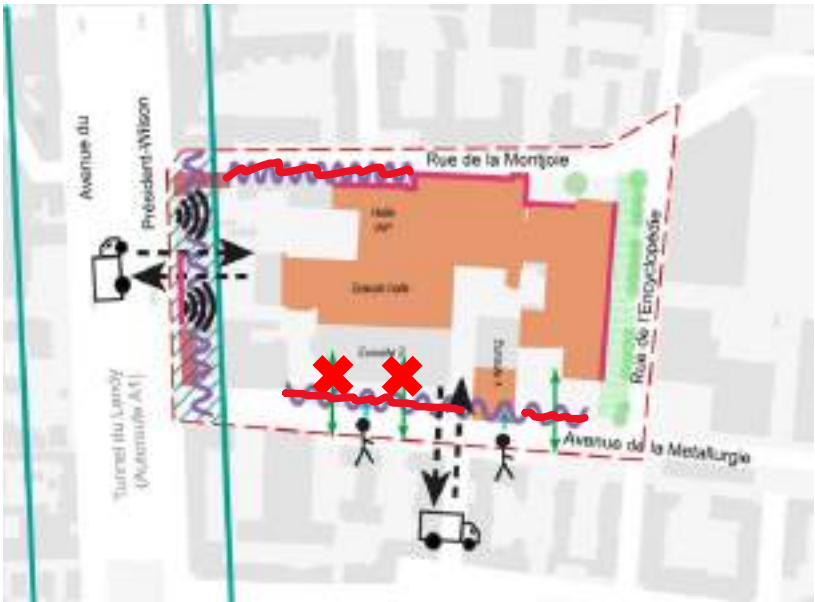
Réponse : Favorable. Demande partagée entre l'UDAP et la SEM dans le cadre du projet.

Développer une interface urbaine du site sous la forme de rez-de-chaussée actifs

Une logique de double peau urbaine permettant de mettre en lien le site avec l'espace public sera mise en place sur les avenues de la Montjoie et de la Métallurgie. Celle-ci pourra prendre la forme d'activités déployées à rez-de-chaussée permettant l'animation de la rue par le développement de services ouverts sur le quartier (commerce, restauration, services, etc.) ou reposera sur une mise en scène de l'activité audiovisuelle visible depuis les voies publiques. Favoriser la création de nouveaux accès piétons depuis l'avenue de la Métallurgie

Ouvrir des perspectives paysagères sur le cœur d'îlot et les bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales depuis l'espace public

Un travail sur la présence du site dans le paysage urbain est à mener sur l'avenue de la Métallurgie, là où cette logique ne contraindrait pas à la conservation de la clôture maçonnée en permettant la perception du cœur d'îlot depuis la rue. Les éléments bâtis dont l'intérêt patrimonial serait identifié, préalablement dégagés des obstructions dépourvues de qualité architecturale, seront également rendus visibles tant que possible l'objet d'une mise en visibilité depuis l'espace public afin d'agrémenter le paysage urbain du quartier de la Plaine et de mettre en lumière son patrimoine industriel varié.



Privilégier la réhabilitation des bâtiments **et éléments** dont la structure et l'état le permettent et mettre en valeur leurs caractéristiques patrimoniales le cas échéant

Limiter la démolition aux seules parties de bâtiment ou seuls bâtiments où une réhabilitation serait inadéquate. Est privilégiée la réhabilitation des bâtiments les plus aisément transformables et adaptables pour l'activité audiovisuelle, dont la réhabilitation présente le bilan carbone le moins important et comptant le plus de surface de plancher : en particulier la halle INP et la grande halle. Les travaux de réhabilitation maintiendront et mettront en valeur les caractéristiques patrimoniales identifiées des bâtiments de la halle INP et si possible de la grande halle, comme prévu par l'OAP Réhabilitation et construction neuve (Chapitre 2.4.1 Réhabiliter un bâtiment avec responsabilité : principes généraux). La clôture maçonnée le long de l'avenue de la Métallurgie, témoignant d'un intérêt historique et architectural, sera préservée dans son linéaire et son intégrité architecturale.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Demande de protection d'éléments patrimoniaux dans l'OAP Plaine Saulnier

– UDAP

Demande :

- conserver et réhabiliter à minima les immeubles des 27 / 29 Boulevard Anatole France, et tout ou partie de l'ensemble bâti industriel du 45 Anatole France;
- Mettre plus en exergue le lien avec le bassin de la Maltournée;
- La recherche d'une alternance de volumétrie et de hauteur n'est pas nécessairement pertinente, une cohérence d'ensemble est souhaitable;
- Reconstituer les deux alignements d'arbres de grande taille encadrant le Boulevard Anatole France

Réponse : DEFAVORABLE

Il n'est pas inscrit d'orientation sur la conservation ou réhabilitation de ces constructions, le projet urbain étant très en amont. Etant situé en périmètre des abords des monuments historiques, l'UDAP sera consultée régulièrement au fil de l'avancement du projet urbain pour étudier ces pistes. De même concernant la volumétrie des constructions nouvelles, il s'agit d'orientations qui restent relativement libres et qui feront l'objet d'avis avec l'UDAP. Enfin, la reconstitution des alignements d'arbres le long du Boulevard Anatole France, est écrit comme orientation que celui-ci devra voir sa végétation développée. Là aussi, l'UDAP sera consultée le long du projet. Concernant le lien avec le Canal de Saint-Denis, la "traversée paysagère nord-sud" représentée par une flèche verte a pour objet à termes de créer un lien direct avec le bassin de la Maltournée.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de suppression des EVP autour de la gare de la Plaine Stade de France – SNCF

Demande : l'Etat demande la suppression des EVP autour de la gare de la Plaine – Stade de France

Réponse : Défavorable

Les EVP à proximité de la Gare de la Plaine Stade de France permettent la protection d'espaces végétalisés existants. Par ailleurs, ces espaces ne sont pas protégés par d'autres outils règlementaires. Les illustrations ci-dessous présentent la photographie aérienne 2024 et le plan de zonage détaillé du PLUi 2020.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

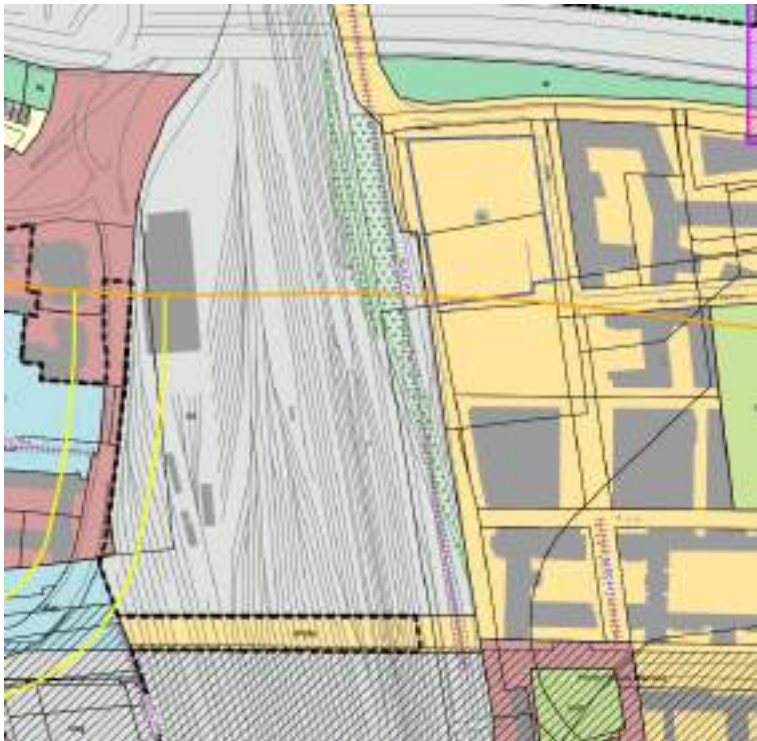


Demande de suppression des EVP autour de la gare de la Saint-Denis Stade de France – SNCF

Demande : l'Etat demande la suppression des EVP autour de la gare de Saint-Denis – Stade de France

Réponse : Défavorable

Les EVP à proximité de la Gare de Saint-Denis – Stade de France permettent la protection d'espaces végétalisés existants. Par ailleurs, ces espaces ne sont pas protégés par d'autres outils règlementaires. Les illustrations ci-dessous présentent la photographie aérienne 2024 et le plan de zonage du PLUi 2020.



Demande d'étoffer l'OAP de la Briche sur la valorisation des rus – SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer

Demande : Le SAGE demande que l'OAP de la Briche soit étoffée sur la valorisation des petits cours d'eau d'un point de vue paysager, cône de vue de circulation. Et se fonder sur l'étude de préfiguration de réouverture du ru d'Enghien menée par la ville d'Epinay-sur-Seine pour préserver les emprises nécessaires à sa réouverture.

Réponse : Défavorable

il semble que l'OAP de La Briche est déjà satisfaisante en l'état. En effet, l'OAP affiche le tracé de la Vieille Mer, des rus d'Enghien et d'Arra et donne une orientation visant à préserver et valoriser les rus d'Enghien et d'Arra ainsi que l'embouchure de la Vieille-Mer. Pour cette dernière, elle est d'ailleurs déjà à ciel ouvert et s'intègre dans un projet de parc. Le parc prévu sur le site de la friche de la Briche sera nécessairement paysager et valorisera le cours d'eau s'il s'avère qu'il peut être réouvert. En outre, les marges de recul autour des cours d'eau sont inscrites dans l'OAP Trame verte et bleue, ainsi que dans le chapitre 6 des dispositions générales du règlement (document n°4-1-1) et figure sur le plan règlementaire de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3).



Avis autres PPA commune nouvelle de Saint-Denis

plan local d'urbanisme
intercommunal

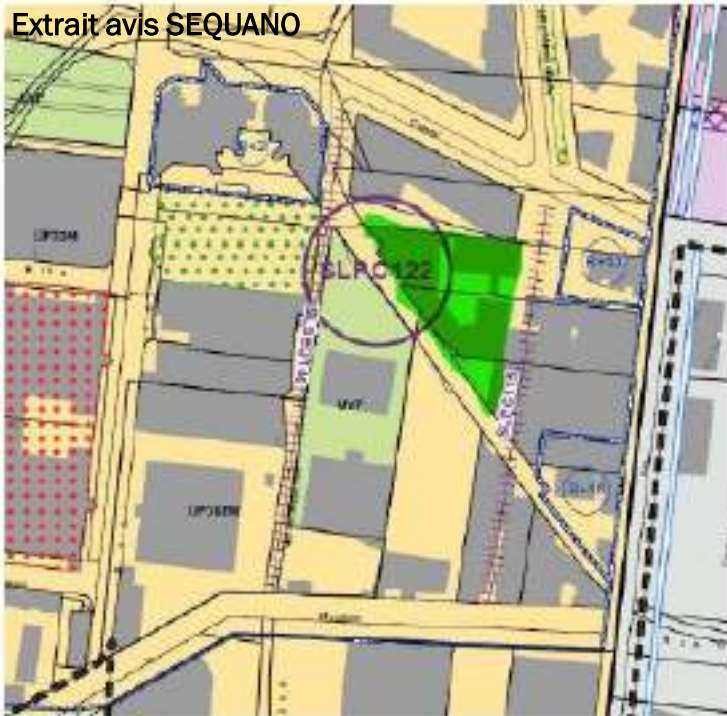
Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



SEQUANO

- **Demande** : la SEQUANO demande d'agrandir la zone UVP du futur parc afin qu'elle englobe l'entièreté du périmètre projeté

Extrait avis SEQUANO



Extrait plan guide



Réponse : Favorable

Les terrains visés par la demande sont propriétés de la SEQUANO. La surface définie correspond au plan guide établi sur le secteur, visant à désimperméabiliser le site et à créer des espaces verts publics.

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande relative à l'inscription du chemin de traverse, du futur parc du mail dans l'OAP paysage - SEQUANO

Demande : la SEQUANO demande d'ajouter le chemin de traverse de la ZAC Montjoie dans les parcours de fraîcheur et le futur par et mail dans la carte des ilots de fraîcheur du plan de végétalisation et de rafraîchissement

Réponse : Défavorable

Les cartes n°3 et n°4 sont tirées du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune. L'OAP "Grands axes et espace public" fait référence à ce document, produit par la direction des espaces publics et l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), et invite les porteurs de projets à consulter ce document. Cependant, le PLUi n'a pas la main sur celui-ci.

Par ailleurs, le futur parc et mail sont en zone UVP assurant ainsi la réalisation de ce parc. En conséquence, ces cartes concernant le chemin de traverse et le futur parc et mail ne seront donc pas modifiées.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



SEQUANO

Demande 1 : L'emplacement réservé SLPC114 est actuellement situé le long du CNAM. Dans le cadre de la reprise de la faisabilité du secteur Nord-Ouest, il est possible que le mail piéton soit décalé vers l'Ouest entre les parcelles Seigneurie et Genepierre. S'interroge sur la suppression de cet emplacement réservé car dans le cas où le mail serait déplacé entre les deux futurs lots, l'emplacement SLPC114 grèverait la constructibilité du lot le long du CNAM.

Réponse : Favorable. Concernant la SLPC114, l'EPT donne un avis favorable à cette demande (suppression).

Demande 2 : Nous proposons que l'emplacement réservé SLPC113 soit agrandi afin d'intégrer la parcelle CK56 (aujourd'hui propriété du département). Cela permettrait d'assurer que ce terrain soit aménagé dans la continuité de l'impasse du Landy et du futur mail piéton paysagé prévu sur ce secteur.

Réponse : Defavorable. Concernant la SLPC113, la demande ne peut recevoir un avis favorable dans le sens où il s'agit d'ajouter une servitude sur une parcelle du Département (non consulté sur la question).



En plus de la parcelle du département, il nous semble nécessaire d'ajouter de emplacements réservés au niveau de la future placette Médiatribu et du chemin de traverse dans le futur parc et sur la rue de la Justice.



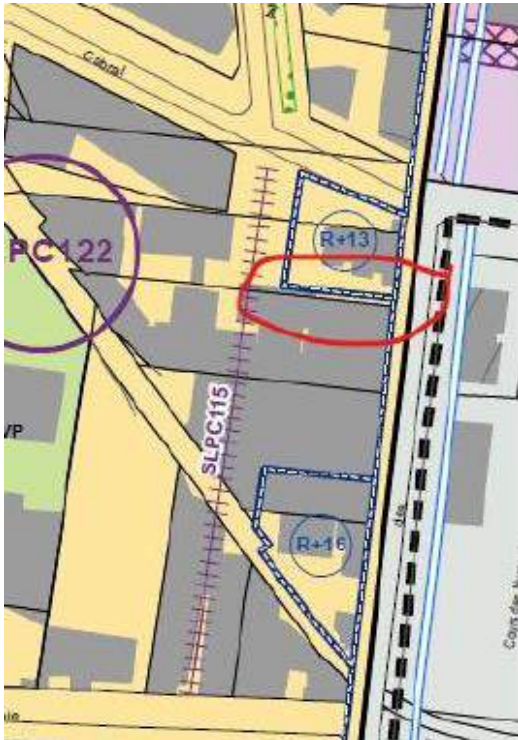
Réponse ERC sur placette Médiatribu : Defavorable La demande ne peut recevoir un avis favorable dans le sens où dans le sens où il s'agit d'ajouter des servitudes sur une parcelle de propriétaire privés non consultés sur la question.

Réponse Chemin de traverse : Defavorable Les emplacements réservés sont des outils fonciers destinés à l'acquisition de terrains. La grande majorité des terrains visés sont soit déjà propriété de la SEQUANO, soit de la commune de Saint-Denis. Il n'apparaît donc pas opportun d'instaurer un emplacement réservé sur ces terrains. Pour les terrains n'étant pas maîtrisé par la SEQUANO, la demande ne peut recevoir un avis favorable dans le sens où il s'agit d'ajouter des servitudes sur des parcelles de propriétaires extérieurs à l'EPT (non consulté sur la question).

SEQUANO

- **Demande** : Il est demandé que le périmètre de hauteur plafond R+13 s'aligne aux halles existantes préservées

Extrait avis SEQUANO



Extrait fiche de lot



- **Demande** : Zone UP33M article 4.2 Rythme : la rupture architecturale doit se traduire par au moins 2 des éléments listés dans le PLUi. Demande de réduire la règle en indiquant que la rupture architecturale se traduit par au moins 1 des éléments listés

Réponse : Favorable

La règle sera rendue plus souple comme demandé ci-dessus.

- **Demande** : Zone UP33M article 4.8.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques. Propose de retirer l'obligation d'une partie basse pleine qui crée des masques visuels entre espace public et lots privés et empêche donc ces derniers de participer au paysage global du quartier.

Réponse : Favorable

La règle sera rendue plus souple comme demandé ci-dessus.

Réponse : Favorable. S'agissant d'une évolution marginale permettant la réalisation du lot tel que dessiné au sein du plan guide, l'EPT est favorable au tracé proposé par la SEQUANO.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



- **Demande** : Zone UP33M : Article 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale serait dommageable pour le lot M2A. Souhaite que la règle suivante ne s'applique qu'aux logements : « Pour les constructions* implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des parcs et jardins et des berges de la Seine, lorsque la construction comporte des vues, le retrait est au moins égal à 1,90 mètres. ».

Réponse : DEFAVORABLE

Cette règle est définie en conformité avec le code civil, qui exige un retrait minimum de 1.90 mètres en cas d'ouverture de vues sur un autre terrain.

- **Demande** : Zone UP33M : Article 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale serait dommageable pour le lot "168 Wilson" : Propose que le plan de zonage soit actualisé au niveau du square de la Montjoie afin que cette bande entre la clôture et les façades soit retirée de l'EVP. (UVP)



Réponse : DEFAVORABLE

Il n'est pas autorisé de réduire une protection environnementale à ce stade de la procédure.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



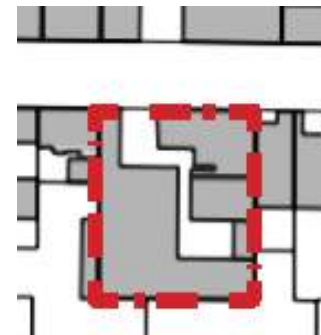
SEQUANO – fiches patrimoine

- **Demande** : Possibilité de réaliser le projet architectural de l'agence TEA sur la parcelle CK21 qui fait l'objet d'une fiche patrimoine (STD233 ancien lavoir public - "Roi du couscous")

Réponse : SANS OBJET

Le projet prévoit le maintien de la halle et des deux pavillons identifiés comme devant être préservés dans la fiche patrimoine.

A noter toutefois que sont aussi protégés dans la fiche : le portail, la clôture et la porte cochère.



- **Demande** : Possibilité de supprimer / transformer partiellement le bâtiment accueillant l'IUT rue Croix Faron (parcelle CQ100) concerné par une fiche patrimoine (STD013 – Usine de construction Jeumont-Schneider)

Réponse : DEFAVORABLE

La fiche patrimoine interdit la démolition totale de ce bâtiment, ancien atelier dont la conservation de la structure béton, de la charpente métallique et du gabarit général est soulignée. Seuls les annexes et auvents récents peuvent être démolis.

Les possibilités d'extension / surélévation sont strictement encadrées (elles s'appliquent sous réserve des autres règles du PLUi s'appliquant à la parcelle) ; de même que les autres types de travaux sur l'existant.



Ces règles de protection ne peuvent être réduites dans le cadre de la révision

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



•**Demande** : Dans le secteur du projet « Les Lumières Pleyel », la parcelle BV0077 est classée en zone UEgh. Cette dernière accueille le Poste P, installation ferroviaire à forts enjeux --> Nous demandons un classement en zone UG de cette parcelle (d'ailleurs exclue de l'OAP).



Réponse : FAVORABLE

Il n'est pas prévu d'orientations sur ce secteur, et le zonage UEgh (pour la réalisation d'IGH) n'est pas justifié sur cette emprise.

•**Demande** : Dans le secteur des Cathédrales du Rail, le PLUi classe en zone UVP des terrains ferroviaires qui n'ont pas vocation à muter au regard de la présence des infrastructures du CDGx --> Ces terrains devront conserver un classement en zone UG.



Réponse : FAVORABLE en partie

L'Etablissement public territorial propose de conserver le zonage UVP à surface équivalente et de réduire l'emplacement réservé afin de correspondre à la réalité du projet du parc, des espaces publics des Cathédrales du Rail et du tracé du Charles de Gaulle Express en cours de réalisation. Le maintien de la surface de la zone UVP est nécessaire afin de répondre aux exigences légales qui visent à ne pas réduire les protections environnementales après l'enquête publique de la révision. En revanche, aucun EVP n'est inscrit sur ce site. L'illustration ci-dessous présente le zonage après arrêt sur le site des Cathédrales du Rail.

- **Demande** : Un certain nombre d'emplacements réservés et de servitudes de localisation, au profit de Plaine Commune, sont inscrits sur du foncier appartenant au GPU et s'avèrent incompatibles avec l'usage des terrains d'assiette. C'est notamment le cas :
 - de l'ERPC 110 situé le long des voies du RER D la gare de Saint Denis, pour la réalisation d'une voirie. D'une part, le projet de voirie est situé sur le périmètre des terrains destinés à la création de deux voies de remisage. De plus, ce projet traverse, dans sa partie nord, des terrains où s'exerce une activité du GPU.



Réponse : Défavorable

Dans le cadre d'études portées au sein de la ZAE Christofle, la réalisation de cette voie reste nécessaire.

Demande : Le PLUi prévoit un classement en zone UMD de terrains à vocation ferroviaire (besoin pour les travaux du Pont de Soissons, NexteoBD...), dont la mutation n'est pas avérée à moyen terme --> Dans l'attente de réflexions sur ce secteur, ces terrains devront être classés en zone UG. Besoin de cet espace pour du stockage et des prestataires dans le cadre d'une base travaux SNCF réseaux pour les trains travaux régénérant les voies

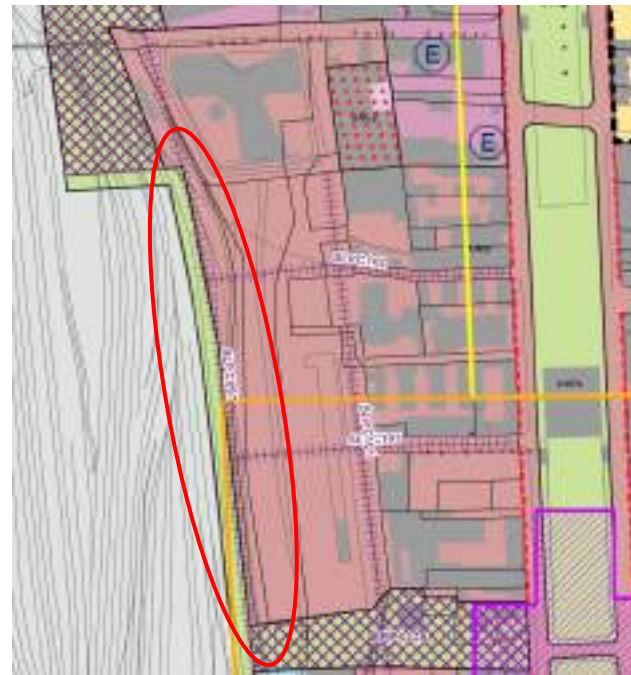


Réponse : Défavorable

- Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre du projet de révision arrêté en novembre 2024;
- Ces terrains font l'objet de réflexion en partenariat avec Plaine Commune pour leur mutation. Le secteur étant amené à évoluer dans le futur, il est nécessaire de garder un zonage mixte afin de ne pas obérer les possibles. De plus, ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la révision du PLUi.
- L'évolution de ces terrains en zonage "UG" viendrait contraindre les destinations possibles permises par le règlement, et donc remettrait en question ces études;

Enfin, le zonage UMD n'est pas contraignant pour l'installation de structures ferroviaires

Demande : Entre le secteur des Cathédrales du Rail et l'impasse Trezel, le PLUi prévoit le classement en zone UVP d'une bande linéaire du nord au sud, sur des terrains ferroviaires accueillant des installations pérennes. Ces terrains devront être classés en zone UG.



Réponse : Défavorable

Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre du projet de révision arrêté en novembre 2024;

Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Post enquête publique, une telle protection paysagère ne peut être réduite / supprimée sans à minima compensation équivalente.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Epinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



•**Demande** :- Au sud de l'impasse Trezel, les terrains d'accès à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord sont classés en zone UVP, avec la mise en place d'un emplacement réservé --> Ces terrains devront faire l'objet d'un classement en zone UG et l'emplacement réservé supprimé.



Proposition de réponse : Défavorable

Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre du projet de révision arrêté en novembre 2024;
Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Post enquête publique, une telle protection paysagère ne peut être réduite / supprimée sans à minima compensation équivalente.

Demande :- Dans le secteur de la porte de la Chapelle, des terrains ferroviaires potentiellement utiles à la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord sont classés en zone UVP --> Ces terrains devront être classés en zone UG. Le principe de trame verte pourra néanmoins être conservé dans l'OAP Secteur des Deux Portes.

ERPC 137 : le périmètre de cet emplacement réservé peut s'avérer incompatible avec le périmètre de la base travaux de l'Infrapôle paris Nord.

--> Nous demandons donc la suppression de cet ER et la mise en place d'une servitude de localisation afin de préciser l'interface entre l'espace vert à créer et la base travaux.



Réponse : Défavorable

Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolutions dans le cadre du projet de révision arrêté en novembre 2024;
Le zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Post enquête publique, une telle protection paysagère ne peut être réduite / supprimée sans à minima compensation équivalente.

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



- **Demande** : Demande de la SNCF de supprimer les SLPC096/110/097.



Réponse : FAVORABLE EN PARTIE

- La SLPC097 correspond à la création d'une voie parallèle à l'avenue Wilson le long des voies ferrées. Néanmoins, le tracé tel que dessiné sur la partie le plus au sud (à partir du zonage UG) n'est plus d'actualité. Celle-ci sera donc coupée à partir du croisement entre les zones UG / UE / UVP.
- La SLPC096 sera supprimée
- La SLPC110 sera supprimée

- **Demande** : SLPC 111 : en l'état, la localisation de la servitude pourrait obérer l'obtention des autorisations nécessaires à la mise en œuvre du projet d'arrêt de la ligne H.

---> Sans remettre en cause la volonté de créer un cheminement piéton à cet endroit, nous demandons la suppression de cette servitude.

- -> demande suppression EVP



Réponse : Défavorable Au vu de la photo aérienne, l'EVP a encore raison d'exister. Il n'est de plus pas autorisé de réduire une protection environnementale à ce stade de la procédure. La SLPC111 reste nécessaire à la réalisation de projets à l'étude au sein de la ZAC du landy.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis

• **Demande** : Le PLUi prévoit une protection au titre des espaces végétalisés à préserver sur des terrains du Groupe Public Unifié (G.P.U.) qui n'ont actuellement pas les caractéristiques d'espace vert. De manière générale, une telle protection est incompatible avec l'affectation de ces emprises au service public ferroviaire et n'est pas adaptée au foncier situé en zone UG. De plus, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement et de végétation. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatibles avec les prescriptions relatives à la protection d'espaces verts paysagers. Nous demandons la suppression de cette protection non compatible avec l'activité ferroviaire et la maintenance de l'infrastructure, sur l'ensemble de la zone UG du PLUi.

Réponse : Favorable

- L'EVP n'a plus lieu d'être suite aux travaux CDGX



plan local d'urbanisme
intercommunal

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

- **Demande** : L'OAP secteur des deux portes intègre un certain nombre d'emprises foncières nécessaires à l'activité ferroviaire, dont la mutabilité est soit impossible (hachuré en rouge) soit non acquise (hachuré en orange). Ces emprises sont notamment destinées à accueillir une base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, essentielle à l'activité ferroviaire sur cet axe.
- --> Nous demandons donc de limiter l'OAP au périmètre à l'est de l'autoroute A1



Morphologie / Santé environnementale

- Front bâti moyenne R+6, à retourner aux angles afin de préserver la qualité de l'air en second rang
- ~ Traitement en façade des pollutions sonores et atmosphériques / OAP thématique Santé Environnementale
- * Conservation du bâti existant avec possibilité d'extension et de surélévation
- ⊙ Emergences de R+10 à R+15
- ||||| Traitement des interfaces entre constructions d'habitations et d'activités

Programmation

- Programmation d'activités productives mixtes avec rez-de-chaussée dédiés au commerce et aux services
- Programmation mixte avec colominette habitation - prise en compte des enjeux de protection de la santé humaine - OAP thématique Santé Environnementale
- Programmation mixte d'hôtellerie, d'activités de services, d'enseignement, de centre de congrès et d'exposition
- Construction existante à destination d'hôtellerie
- ||||| Résorption de l'habitat insalubre

Réponse : Défavorable

Il n'est pas prévu d'orientations contraignant l'activité ferroviaire sur les secteurs mentionnés.

Demande de suppression d'une liaison paysagère dans l'OAP Paysage – SNCF

Demande : dans l'OAP Paysage, Concernant le maillage des espaces de respiration par une trame végétale (page 18), le principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée proposé est en conflit avec la localisation de la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord et coupe le faisceau ferroviaire circulé. –> nous demandons la suppression de cette liaison.

Réponse : Défavorable

Il s'agit d'un principe de liaison et non d'une continuité plantée obligatoire.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de dérogation sur les objectifs de pleine terre à atteindre pour les terrains ferroviaires classés en zone UG et concernés par la TVB – SNCF

Demande : la SNCF demande de pouvoir déroger aux règles de pleine terre demandée par la Trame verte et bleue (continuités écologiques et noyaux) sur certaines de ses parcelles situées en zone UG :

Réponse : Défavorable

L'élaboration de la Trame verte et bleue a été réalisée à partir de nombreuses données scientifiques, notamment les superficies de pleine terre, la densité végétale, la logique de continuité entre les parcelles végétalisées, etc. En outre, cette Trame verte et bleue s'inscrit en compatibilité avec le Schéma régional de cohérence écologique et la Trame verte et bleue du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris.

De nombreuses emprises ferroviaires sont concernées par la Trame verte et bleue parce qu'elles disposent d'un couvert végétal important et qu'en raison de leur linéarité, elles participent à développer les continuités écologiques sur le territoire de Plaine Commune. Elles sont donc un support important pour la circulation des espèces et le rafraîchissement du territoire. La préservation de ces espaces est donc nécessaire.

Toutefois, des règles alternatives aux normes de nature en ville sont prévues au Chapitre 3 des Dispositions générales du règlement écrit (document n° 4-1-1) pour les équipements publics d'intérêt général, applicables en zone UG. Les aménagement et constructions sur les emprises ferroviaires de la SNCF, porteuse d'une mission de service public qui vise à permettre la décarbonation des déplacements et à favoriser l'accès à la nature des Franciliens et au-delà, peuvent bénéficier de ces règles alternatives.

Demande sur l'opportunité de développer davantage les zones UVP au sud du territoire – Demande du Département

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis estime qu'afin de permettre l'augmentation du ratio d'espaces verts par habitant il faudrait développer davantage les zones UVP au sud.

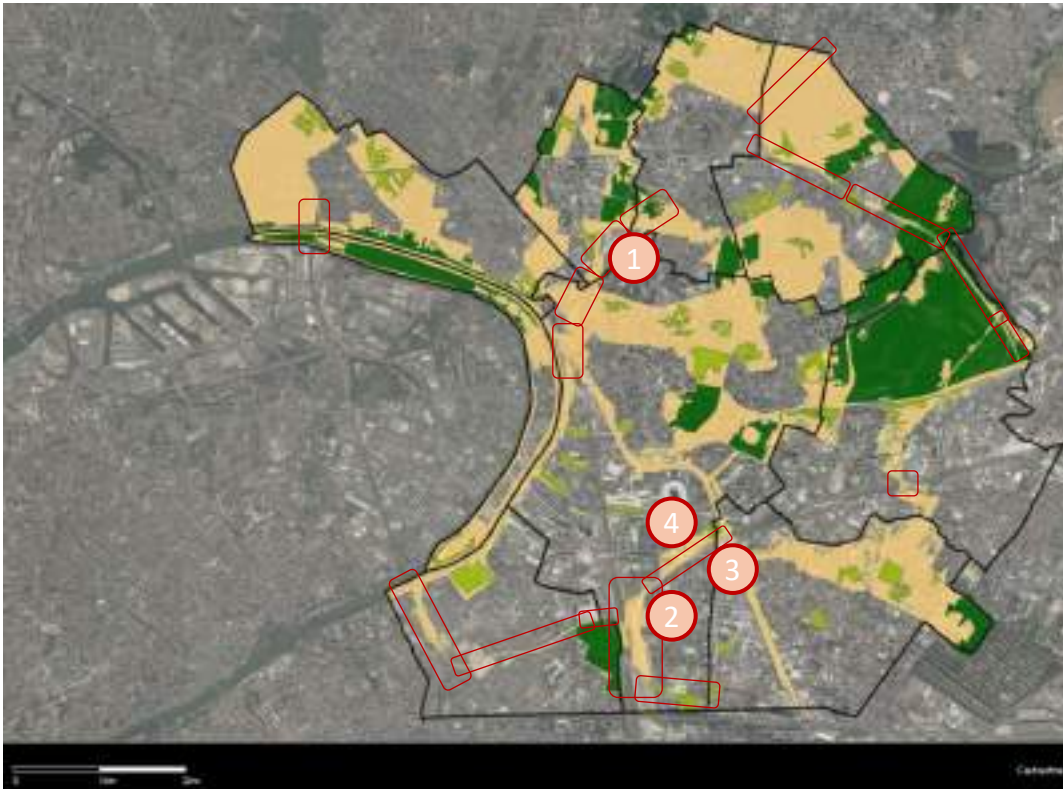
Réponse : Défavorable

Il a été regardé l'ensemble des parcelles et terrains qui pouvaient être transformés en jardins et parcs publics au moment du travail technique du PLUI. Quelques espaces ont pu être identifiés et ils ont été zonés en UVP (friche Griset par exemple). Afin de pallier le manque d'espaces verts, notamment sur le sud du territoire, il a été intégré au sein de la TVB, un nouveau type de noyaux de biodiversité afin de pouvoir renforcer dans le temps la végétalisation. Il s'agit des noyaux tertiaires, soit des terrains possédant une superficie de 2 500 m² à 1 hectare et qui constituent un maillage fin permettant de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, le ruissellement et permettant des relais pour les espèces. Ces terrains bénéficient d'un statut de protection similaire à celui des noyaux secondaires (exception faite du principe de seconde peau). A ce titre, ils sont davantage protégés que dans la version précédente du PLUi.



Demande de dérogation sur les objectifs de pleine terre à atteindre pour les terrains ferroviaires classés en zone UG et concerné par la TVB – SNCF

Demande : la SNCF demande de pouvoir déroger aux règles de pleine terre demandée par la Trame verte et bleue (continuités écologiques et noyaux) sur certaines de ses parcelles situées en zone UG :



DEFAVORABLE :

En rouge, les différents secteurs de superposition du réseau ferroviaire et de la Trame verte et bleue

Liste des éléments spécifiquement ciblés par la SNCF

1/ Technicentre des Joncherolles

2/ Cathédrales du Rail / Ecole Niki de Saint-Phalle

3/ parcelle A86

4/ secteur gare La Plaine – Stade de France

Demande de dérogation à la compensation des arbres abattus en TVB dans le cadre de la MECDU du T8 sud – IDFM

Demande : IDFM demande que la compensation des arbres abattus en Trame verte et bleue (4 pour 1 au lieu de 3 pour 1) sur le parcours du Tramway T8 sud ne soit pas appliquée, notamment en s'appuyant sur l'antériorité de la Mise en compatibilité du PLUi du T8 par rapport aux nouvelles règles de la Trame verte et bleue.

IDFM demande par ailleurs, de modifier la zone de bonne desserte afin de prendre en compte le trajet de la ligne du Tramway T8

Réponse : Partiellement favorable

L'Etablissement public territorial de Plaine Commune répond favorablement à cette demande et demandera une compensation de 3 arbres replantés pour 1 arbre abattu en Trame verte et bleue au lieu des 4 arbres replantés pour 1 arbre abattu en secteur de trame verte et bleue, institué dans la révision.

Cette réponse favorable se fonde sur le fait que le projet de Tramway T8 a été reconnu d'intérêt public et qu'il a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLUi antérieure à la révision du PLUi.

Un protocole de compensation des arbres abattus sur le tracé du projet est d'ailleurs déjà en cours de formalisation avec Plaine Commune.

En ce qui concerne la mise à jour de la zone de bonne desserte avec le tracé du Tramway T8, il est important de noter que la ligne T8 n'est pas encore opérationnelle et que l'emplacement des stations est encore susceptible d'être modifié. Par conséquent, le plan de zone de bonne desserte ne sera pas modifié pour le moment.



Stationnement vélos pour les bureaux les Lumières Pleyel - IDFM

Demande : dans la zone de projet secteur Pleyel – « Méta-îlot » du projet des Lumières Pleyel à Saint-Denis (UP38a), afin de vérifier, en fonction de la surface de plancher des constructions neuves à usage de bureau programmées sur le secteur Pleyel, que le nombre de places de stationnement maximum fixé dans le règlement (750 places) est bien compatible avec les normes plafond prescrites par le PDUIF pour les constructions neuves à usage de bureau sur la commune de Saint-Denis

Réponse : Défavorable

Le stationnement maximum de 750 places pour les bureaux est un reliquat de la programmation de l'ancienne ZAC Pleyel, qui prévoyait une importante programmation de bureaux. La programmation a depuis évoluée (large réduction de la surface des bureaux) et le périmètre du zonage UP38a a été circonscrit aux opérations dont les autorisations ont été délivrées et qui sont actuellement en cours de chantier.

Dans le cas où l'évolution de cette règle ne viendrait pas contraindre de potentiels permis de construire modificatifs, la règle sera modifiée en compabilité avec les normes du PDUIF dans une évolution ultérieure du PLUi.

PRESCRIPTIONS

Normes plafond

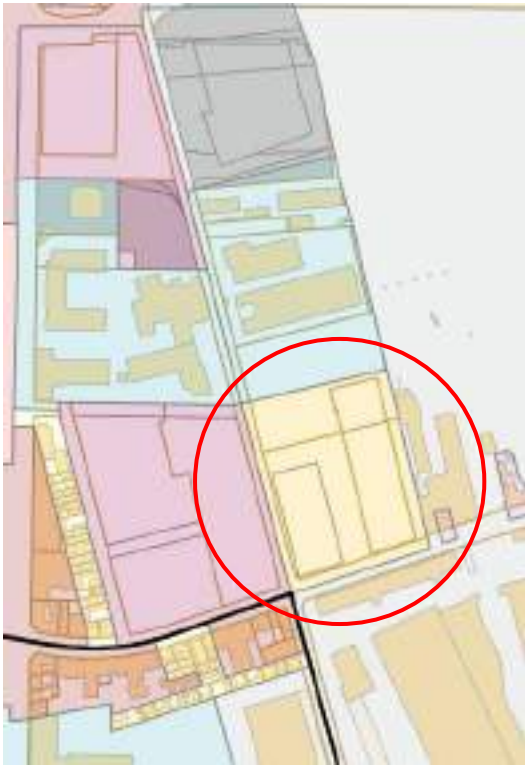
**Aubervilliers, Saint-Denis,
Saint-Ouen-sur-Seine**
*(communes limitrophes de Paris comportant
au moins une station de métro)*

Il ne pourra être construit plus d'une place
pour 90 m² de surface de plancher à moins
de 500 mètres :

- des gares du RER B, du RER C, du
RER D et de la ligne de train H ;
- des stations des lignes de métro 4, 7,
12, 13 et 14 ;
- des stations des trams T1, T3, T5 et
T8 ;
- des futures gares des lignes 15 et
16/17 du Grand Paris Express ;
- des futures stations du tram T8
prolongé à Rosa Parks.

À plus de 500 mètres autour des gares et
stations citées ci-dessus, il ne pourra être
construit plus d'une place pour 70 m² de
surface de plancher.

Extrait PDUIF



Demande : demande à l'EPT Plaine Commune de supprimer le PAPAG ou de le réduire afin qu'il ne couvre plus l'emprise du COB Pleyel. Elle lui propose de créer une OAP sectorielle spécifique ou d'élargir vers l'ouest l'OAP « Secteur Pleyel à Saint-Denis » existante afin de proposer un projet de mutation pour le secteur Pleyel élargi qui tienne compte du maintien du COB.

Réponse : Défavorable

Le PAPAG a été délimité afin de concevoir à l'avenir un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble de ce secteur inclut dans l'étude du secteur **Pleyel élargi**. La réflexion n'est pas suffisamment mûre pour justifier une extension de l'OAP avec des orientations précises.

Néanmoins, **le PAPAG n'empêche pas le maintien du COB, que le zonage UG protège**. Le PAPAG n'interdit pas les constructions générant moins de 10m² de surface de plancher ni les travaux ayant pour effet : l'entretien et la remise aux normes de sécurité, l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée dans le règlement de la zone UG, la réfection ou l'extension (limitée à 10m² de SDP) des constructions existantes..

Demande : demande à l'EPT Plaine Commune d'inscrire une servitude de localisation sur la gare routière/éco-station bus de Saint-Denis Université ;

Réponse : Défavorable

La servitude de localisation est un outil mobilisé dans l'optique d'acquérir du foncier non maîtrisé. Etant donné que La RATP est déjà propriétaire des fonciers mentionnés ci-dessus, il n'apparaît nullement nécessaire d'ajouter des servitudes de localisation.

Demande : demande de retirer sur le plan de zonage et dans l'OAP sectorielle les mentions relatives au projet de création d'une nouvelle station sur la ligne de métro 13 à Saint-Denis entre Carrefour Pleyel et Saint-Denis - Porte de Paris dans le secteur de la Plaine Saulnier

Réponse : Défavorable

L'EPT porte toujours l'ambition d'ouvrir une station de métro de la ligne 13 entre Carrefour Pleyel et Porte de Paris.

Demande : demande de retirer sur le plan de zonage et dans l'OAP sectorielle les mentions relatives au projet de création d'une nouvelle station sur la ligne de métro 13 à Saint-Denis entre Carrefour Pleyel et Saint-Denis - Porte de Paris dans le secteur de la Plaine Saulnier



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



MGP – OAP Plaine Saulnier

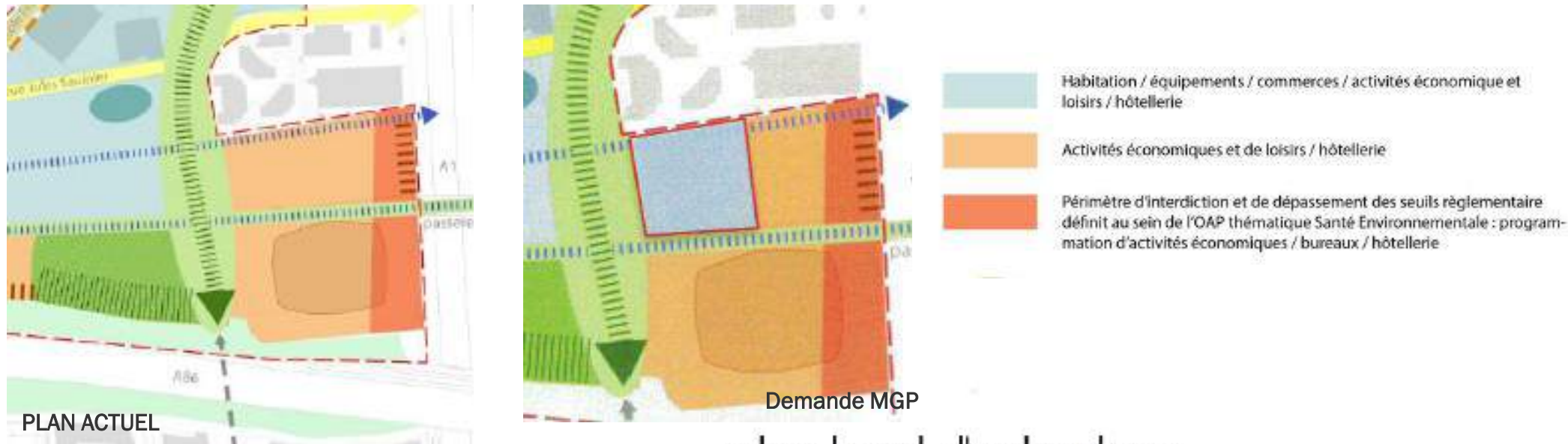
Demande : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation p.6 : Il est demandé par la Métropole de réduire cet aplat orange uniquement sur le périmètre du lot désigné comme « lot 2 » dans la programmation de la Métropole.

Il convient de prévoir qu'une emprise équivalente au lot désigné « lot 3 » dans le plan masse de la ZAC Saulnier, puisse accueillir des habitations, puisqu'il ne figure pas dans la zone de dépassement des valeurs limites règlementaires françaises et qu'il est mis à distance de l'AI. De plus, le lot 2, qui sera compris dans l'emprise orange « activités économiques et de loisirs / Hôtellerie » permet de créer un front bâti protégeant efficacement les programmations qui seront hébergées dans le lot 3.

La Métropole du Grand Paris porte la demande que l'aplat de couleur de l'emprise du lot 3 soit modifié pour figurer en bleu « Habitation / équipements / commerces / activités économiques et loisirs / hôtellerie » comme désigné sur la représentation ci-dessous.

Réponse : Favorable

L'EPT répond favorablement à cette demande, afin de permettre les projets prévus au sein du plan guide de la MGP. Il restera néanmoins nécessaire de réaliser des études qualité de l'air, en compatibilité avec l'OAP Thématique Santé Environnementale.



SPL – NPNRU Franc-Moisin

Demande : Réajustement du contour UVP, en lien avec l'affinement du projet urbain NPNRU de Franc-Moisin

Réponse : FAVORABLE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, les études urbaines ont avancé et le plan guide se stabilise. Il est nécessaire de revoir la zone UVP pour correspondre à la réalité du terrain. De plus, la zone UVP gagne en m² dans la proposition de la SPL



PLUi arrêté



Etat « avant/après » proposé zone UVP – document AMT

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



NPNRU Franc-Moisin

Demande : Franc-Moisin UP33M : suppression du périmètre de maintien de l'activité - sur secteur ouest du quartier

Réponse : FAVORABLE

Le projet ne prévoit plus d'activité sur ce secteur (il a été sorti de l'OAP ZAE Pressensé).



plan local d'urbanisme
intercommunal

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



SPL/ Ville – ZAC des Tartres

Demande : Modification zonage frange Toussaint Louverture et des références à ce zonage dans le règlement écrit. Passage de la zone UP20b vers la zone UP20a

Réponse : FAVORABLE

En effet, à la suite de la reprise du plan guide de la ZAC, les constructions prévues sur le secteur le long de l'avenue Toussaint Louverture s'élèvent sur des hauteurs plus importantes pour s'inscrire dans le tissu urbain existant.



Passage en UP20a

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



SPL – Confluence

Demande : SLC089 sur implantation d'un groupe scolaire à ne pas positionner sur les 4 parcelles fléchées. Plan masse encore non établi et emplacement du futur groupe scolaire non précisé + construction du 2e groupe scolaire selon étude de prospection scolaire
Elargir la SLC089 à l'ensemble du périmètre de la confluence élargie

Réponse : DEFAVORABLE

Il n'est pas envisageable d'élargir une SL sur l'ensemble d'un périmètre aussi grand que la Confluence élargie.



Demande : ZAC Sud Confluence : Ajouter 2 émergences sur la parcelle AG130

Réponse : FAVORABLE

La parcelle AG130, d'une surface conséquente de 18 000m², est située majoritairement en zonage UMGP, où la hauteur max est plafonnée à R+9. Une petite partie est située en zonage UAm, où la hauteur est plafonnée à R+5. L'émergence déplafonne les hauteurs (limitée à l'IGH – soit environs R+16 pour du logement, R+8/9 pour autres destinations) sur une emprise au sol maximum de 400m².

2 émergences sont demandées, soit un déplafonnement sur une emprise au sol totale de 800m². Cette emprise correspond à 2% de la surface totale de la parcelle. L'instauration de ces émergences n'auront donc qu'une très faible conséquence sur l'économie globale des constructibilités permises, d'autant plus que les hauteurs maximales du règlement UMGP sont souples. Néanmoins, il sera nécessaire que leur localisation soit précisée.



MGP – OAP 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 fut un temps dédié à la production de gaz, et sa destination s'orienta ensuite vers la recherche avec l'implantation du centre GDF. La présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols, ce qui a nécessité une importante dépollution dans le cadre de la remise en état des sols de la zone d'aménagement concerté.

Demande : OAP sectorielle n° 19 : La Métropole demande de transformer la rédaction par la proposition suivante : « la présence de ces activités a eu un impact négatif sur les sols. La Métropole a réalisé entre 2020 et 2021 d'importants travaux de dépollution des sols afin de les rendre compatibles avec les usages futurs de la ZAC. »

Réponse : FAVORABLE

L'EPT apporte une réponse favorable à cette demande.

Demande : Règlement écrit Zone UP33M, Paragraphe 5.2, p. 52 : La Métropole porte la demande d'intégrer au règlement écrit de la zone UP33M une modification des normes minimums de stationnement prévues pour les destinations autres que les bureaux. Elle demande à intégrer au règlement de la zone UP 33 M le principe suivant (le texte pouvant être reformulé afin qu'il soit plus conforme d'un point de vue réglementaire) : Pour les constructions et installations prévues sur la ZAC Sou/nier à Saint-Denis et par dérogation, les normes de stationnement à mettre en œuvre sont les minimums appliqués à la zone de bonne desserte.

Réponse : DEFAVORABLE

la politique de stationnement a été définie en fonction de critères géographiques, donc aucun secteur ne peut changer de zones uniquement par souhait.

Demande : OAP sectorielle n° 19 : La Métropole demande la suppression de la mention « Un recul par rapport à l'A1 entraînant un alignement avec le Centre Aquatique pourra également être effectué ».

2.1 La programmation

Le projet d'aménagement prévoit une mixité programmatique, répartie de la manière suivante :

- au centre du quartier, à l'ouest de la trame viaire paysagère nord-sud et le long du bassin de la Malakoum, sera développé un quartier habité. En complément, il est prévu une programmation mixte qui comprendra des logements, des équipements (notamment un groupe scolaire) et activités économiques mixtes, autour de l'hôtellerie, des loisirs, du sport et de la santé ;
- le long de l'A86, à l'ouest du parc, seront développées des activités économiques mixtes autour de l'hôtellerie des loisirs, et du sport (comprenant également des locaux et bureaux types sièges de fédération sportives), qui viendront compléter la colorimétrie sportive amorcée par le Centre aquatique olympique ;
- les terrains le long de l'A1 sont situés en périmètre de dépassement des seuils réglementaires de la qualité de l'air, entraînant des prescriptions définies au sein de l'OAP thématique Santé environnementale (document n°3-2-1) qui devront être respectées. Les constructions au sein de ce périmètre n'accueilleront pas des populations sensibles au titre de la qualité de l'air et du bruit, ce qui comprend notamment des établissements sportifs en extérieur ou intérieur. Seront ainsi à privilégier des programmations d'activités économiques ou de l'hôtellerie. Un recul par rapport à l'A1 entraînant un alignement avec le Centre aquatique olympique pourra également être effectué ;

Réponse : DEFAVORABLE

Cette mention a été écrite dans un but d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation du CAO, et dans une recherche de protection des populations vis-à-vis des pollutions engendrées par l'A1. De plus, la phrase est écrite au conditionnel : "un recul par rapport à l'A1 (...) pourra également être effectué", laissant une marge de manœuvre particulièrement souple pour être en compatibilité avec les orientations de l'OAP.

MGP – OAP Plaine Saulnier

Demande : OAP Trame verte et bleue et ZAC Saulnier : Il est demandé par la Métropole du Grand Paris de confirmer que les servitudes « noyaux secondaire » et « seconde peau » de l'OAP thématique trame verte et bleue n'entrent pas en rapport d'incompatibilité avec la servitude de l'OAP sectorielle et n'obèrent pas la réalisation du franchissement souterrain sur cette emprise.



Réponse : Favorable

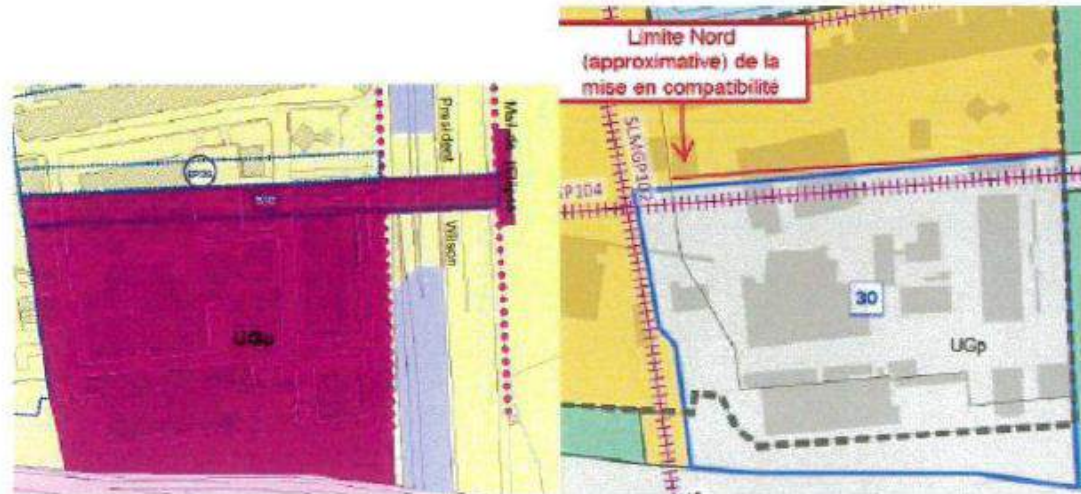
Il sera précisé que la trame verte et bleue ne pourra pas empêcher ce franchissement sous terrain.

MGP – Plan de zonage graphique

1) Mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Denis (auquel le PLUi s'est substitué le 31 mars 2019) mise en œuvre à partir du mois de novembre 2019 faisait pourtant très exactement coïncider l'emprise de la consultation avec la zone UGp.

En effet, en utilisant comme points de repères l'emprise des bâtiments existants qui apparaissent en filigrane des plans, l'examen du plan de zonage n°F1 de la procédure de mise en compatibilité daté de janvier 2020, montre que la limite Nord de la future zone UGp du PLU de Saint-Denis était décalée vers le Nord par rapport au projet de plan de zonage du PLUi de Plaine commune arrêté en mars 2019, et incluait un alignement entre le franchissement et la rampe.



*Plan de zonage MECDU
janvier 2020
(PLU de Saint Denis)*

*Projet de Zonage Saint-Denis Sud
mars 2019
(PLUi de Plaine Commune)*

Réponse : FAVORABLE

Correction d'une erreur matérielle

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



SGP – Règlement écrit UP33m

Demande : 28. L'article 2.1.1 du règlement de la zone UP33M (Saint-Denis), applicable à la gare Stade de France, prévoit: « L'alignement est libre. Toutefois, en cas d'implantation en recul des voies et emprises publiques, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et traité de manière paysagère. Si la future construction prévoit une double peau elle sera considérée comme le plan principal de la façade. » (p. 26).

Il est demandé que la règle du PLUi en vigueur selon laquelle l'implantation par rapport à l'alignement est libre, et qui s'inscrit dans les principes des mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec les déclarations d'utilité publique des lignes du RTGPE, soit maintenue.

Réponse : Favorable

Il sera rajouté dans la règle cette mention : *"Toutefois, en cas d'implantation en recul des voies et emprises publiques, celui-ci devra être au minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques et traité de manière paysagère. Ce recul minimum paysager ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express".*

Demande : 30. La gare Stade de France est située en partie en zone UP33M et en partie en zone UMD. Il est souhaité que l'intégralité du terrain d'assiette de la gare soit intégré à la zone U<P33M afin de faciliter l'application des règles d'urbanisme au projet. Un plan géoréférencé du périmètre du projet pourra être transmis afin de modifier les plans.



Réponse : Favorable

L'EPT apporte une réponse favorable à cette demande, sous réserve de transmission d'un plan.

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de préserver le site d'agriculture urbaine Instant Culture au 30 boulevard Anatole France – Département 93

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis demande de préserver le site d'agriculture urbaine Instant culture au 30 boulevard Anatole France.

Réponse : DEFAVORABLE

Le site d'Instant Culture est classé en UVPL et la parcelle appartient à la ville de Paris, il est inconstructible en raison de la bande de 10 m de recul du Canal. En outre, il est fortement contraint par la présence du boulevard Anatole France et des pollutions qu'il génère.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis Enquête Publique – Commune Nouvelle de Saint-Denis

Modification zonage (suppression hauteur R+2) - CPRU Cristino Garcia – SPL

Demande : UMD + UP33Mb zone identifiée en R+2 en alignement (selon extrait joint)

règlement graphique : Supprimer la limitation de hauteur à R+2 en alignement représentée en pointillé bleu sur le document graphique basculer tout le secteur boise en zone UMD

Réponse : Favorable

Le changement de zonage ne bouleverse pas l'économie globale du projet de révision, puisque la densité permise entre les deux zones sera globalement la même. De plus, les règles de nature en ville en zonage UMD sont plus exigeantes qu'en zonage UP33m (zonage issu du PLU de Saint-Denis avant l'élaboration du PLUi en 2020), ce qui assurera un projet en lien avec les ambitions environnementales portées par la révision du PLUi.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Modification zonage UG vers UAm – ZAC Sud Confluence – SPL

Demande : UG/UAa. La parcelle AG110, située le long des voies ferrées, est classée en zone UG. Le classement en zone UG avait été défini compte tenu de la programmation initiale d'un collège.

Par ailleurs les terrains au Sud et au Nord (parcelle AG130, partiellement BL00062) sont quant à eux en zonage UAm et UAa, permettant des activités économiques diverses, dont l'industrie, afin de protéger les terrains plus à l'Ouest, classés en zone UM et UMGP, des pollutions sonores.

Réponse : Favorable

Un changement du zonage UG vers UAm permettrait l'implantation d'activités industrielles sur ces terrains le long des voies ferrées. Ces activités permettraient de faire tampon entre les terrains ouverts à l'habitation plus à l'ouest, et les voies ferrées à l'ouest. Cela va dans les objectifs de protection des habitants vis-à-vis des pollutions sonores.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epina y-sur-Seine L'île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

Modification de l'OAP Plevel sur la nature en ville – SPL

Demande :

L'OAP donne des orientations concernant la future opération d'aménagement relative à Plevel. (...) En revanche, l'OAP ne donne pas d'orientation sur la nature en ville à l'intérieur des lots, dont l'aspect qualitatif est réglementé par le chapitre 3 des dispositions générales et des règlements de zones. Il apparaît cependant que ces coefficients de nature en ville, mentionnés dans le chapitre 3 des dispositions générales et des règlements de zones, ne permettent pas la réalisation des orientations prévues dans l'OAP sectorielle, à la fois en termes de surface de plancher à développer et d'activation des rez-de-chaussée. Cela est également accentué par la forte pollution des sols sur certains secteurs, qui limite la possibilité de stationnement en infrastructure, favorisant la création de parking en superstructure.

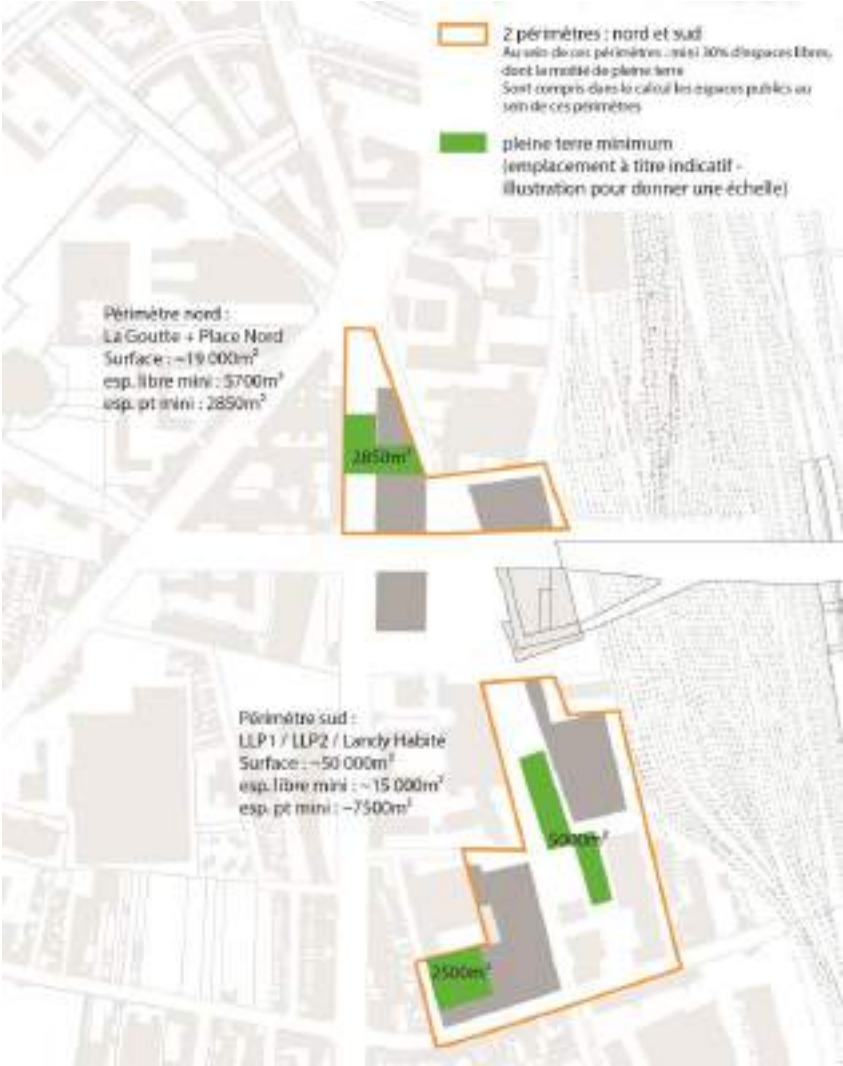
Dans l'optique d'assurer à la fois la végétalisation des espaces publics et une désimperméabilisation du site, tout en permettant d'arriver aux surfaces programmatiques définies au sein de l'OAP et à activer les rez-de-chaussée, il est demandé que les règles quantitatives de nature en ville (coefficient d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre) soient définies dans l'OAP sectorielle sur plusieurs secteurs, en remplacement du règlement écrit.

Il est également demandé que le principe d'aménagement des espaces de pleine terre d'un seul tenant sur au moins 50% de la surface exigée ne soient pas non plus applicable pour aménager plusieurs poches de pleine terre à l'échelle de chaque secteur.

Si la règles et cadre applicables ne sont pas modifiées, la SDP totale attendue sur l'opération Cœur Plevel ne pourra être tenue. De plus, il paraît important que la règle indiquée en rouge dans la colonne de gauche ne soit pas applicable dans le cadre de Cœur Plevel pour permettre de répartir de manière plus homogène les espaces verts sur les secteurs identifiés sur le plan à droite. Ainsi, deux secteurs sont repérés, au sein desquels le calcul des coefficients de nature en ville seront définis au sein de l'OAP sectorielle, afin de permettre un aménagement global et cohérent. Ces deux secteurs correspondent au « périmètre nord », comprenant la Goutte / Place Nord, et au « périmètre sud », comprenant l'Esplanade des Lumières, LLP1 / LLP2 et le Landy Habité. Au sein de ces deux périmètres, il devrait être demandé un coefficient de 30% d'espaces libres, dont la moitié devra être réalisée en pleine terre.

Réponse : Favorable

Dans le but d'apporter une réponse cohérente et mutualisée à l'échelle de l'opération d'aménagement, et afin de favoriser la végétalisation des espaces publics, l'EPT apporte une réponse favorable à cette demande.



Ajout d'un périmètre de maintien de l'activité Avenue Paul Vaillant Couturier et la rue du Général Joinville – Ville

Demande :
Ajout d'un périmètre de maintien de l'activité
La station-service située à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue du Général Joinville (parcelle A00014) constitue la seule station-service de la ville. Afin d'assurer sa préservation, il conviendrait de délimiter un périmètre de maintien de l'activité sur ce site.

Réponse : Favorable Il s'agit de la seule station-service de la ville, pour maintenir l'offre sur le territoire, il est important de la conserver.



Demande Ajout périmètre de hauteur plafond lot E3 Porte de Paris – SPL

Demande : U33M Règle de hauteur vis-à-vis des constructions en limite de propriété.
Proposition d'ajouter un périmètre de hauteur plafond à R+6 sur le lot E3



Réponse : Favorable

L'ajout de ce périmètre de hauteur plafond à R+ permettra la réalisation du Lot E3 programmé dans la ZAC Porte de Paris. La hauteur à R+6 correspond à la hauteur des autres bâtiments de la ZAC Porte de Paris.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Prescriptions relatives aux panneaux solaires dans les fiches patrimoine – ville et administré

Demande : signalement d'une incohérence dans l'écriture des règles relatives à la pose des panneaux solaires

Administré : "concernant les panneaux photovoltaïques notamment, certaines fiches mentionnent que les panneaux doivent s'intégrer dans le bâtiment ET ne pas être visible. A mon sens cette double condition est peu pertinente d'un point de vue architectural puisque si le panneau n'est pas visible le sujet de son insertion n'a plus d'importance". Des erreurs se sont peut-être introduites dans ce document ? .

Ville nouvelle de Saint-Denis : la Mention "Possibilité d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques sous réserve de leur intégration urbaine et architecturale et s'ils ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate» n'a pas de sens.

Réponse : Favorable

D'une manière générale, une incohérence a effectivement été constatée dans l'écriture des règles relatives à la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture, certaines fiches posant une double condition : leur intégration urbaine et architecturale ET qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate; et d'autres fiches posant une condition alternative : leur intégration urbaine et architecturale OU qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate.

Il s'agit d'une justification, la double condition ne reposant sur aucun critère patrimonial et la volonté de Plaine Commune étant d'articuler le mieux possible protection du patrimoine et travaux d'économie d'énergie, comme cela est transcrit dans l'OAP thématique Mise en valeur patrimoniale.

L'EPT va donc modifier toutes les fiches patrimoine du territoire comportant la formulation inadaptée pour la remplacer par la formulation suivante :

“Possibilité d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques sous réserve de leur intégration urbaine et architecturale OU s'ils ne sont pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate”.

Commune déléguée de Pierrefitte sur Seine demandes de la commune

Cimetière des Joncherolles

Demande de la commune de Villetaneuse et de la commune nouvelle de Saint-Denis : Modifier les fiches patrimoine VIL015-PIE020 et PIE020 – VIL015 (son pendant sur Pierrefitte-sur-Seine) qui s'avèrent trop contraignantes par rapport aux interventions pouvant être nécessaires dans ce type d'équipement

Réponse : Favorable

Ces demandes vont être prises en compte afin de répondre aux évolutions nécessaires au bon fonctionnement du cimetière des Joncherolles.

Intégration comme suit des demandes faites :

- le texte actuel « Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble » va être complété par la mention « **sauf en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tels que création de nouveaux ouvrages de type crématorium, columbarium, chambre froide, ...** »
- L'ajout suivant va être réalisé : « **Démolition partielle possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction** »

Demande de modification de zonage UA vers UAL

Demande : Demande de changement de la zone UA vers la zone UAL sur les parcelles cadastrées section R numéros 0038, 0039, 0040, 0096, 0136, 0139, 0146, 0149

Réponse : Favorable

En effet, il s'agit d'un site en reconversion (l'entreprise de traitement des déchets quitte le site) et dont la position est stratégique pour développer des activités liées à la logistique. Il est proposé une zone UAL2.

Plan de zonage



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis des autres PPA sur la Commune déléguée de Pierrefitte sur Seine

Demande de changement de zonage boulevard Jean Mermoz – SEDIF – PPA

Demande : Le site du SEDIF situé 82-84 boulevard Jean Mermoz à Pierrefitte est en zones UM et UMD. Demande que la globalité du site soit classée en zone UM pour plus de cohérence.

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable au changement de zonage UMD vers UM pour la parcelle 469, avec le maintien du périmètre de hauteur plafond (R+5+A) existant sur le secteur.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers

La Courneuve

Stains

Villetaneuse

Epinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Avis Enquête Publique sur la Commune déléguée de Pierrefitte sur Seine

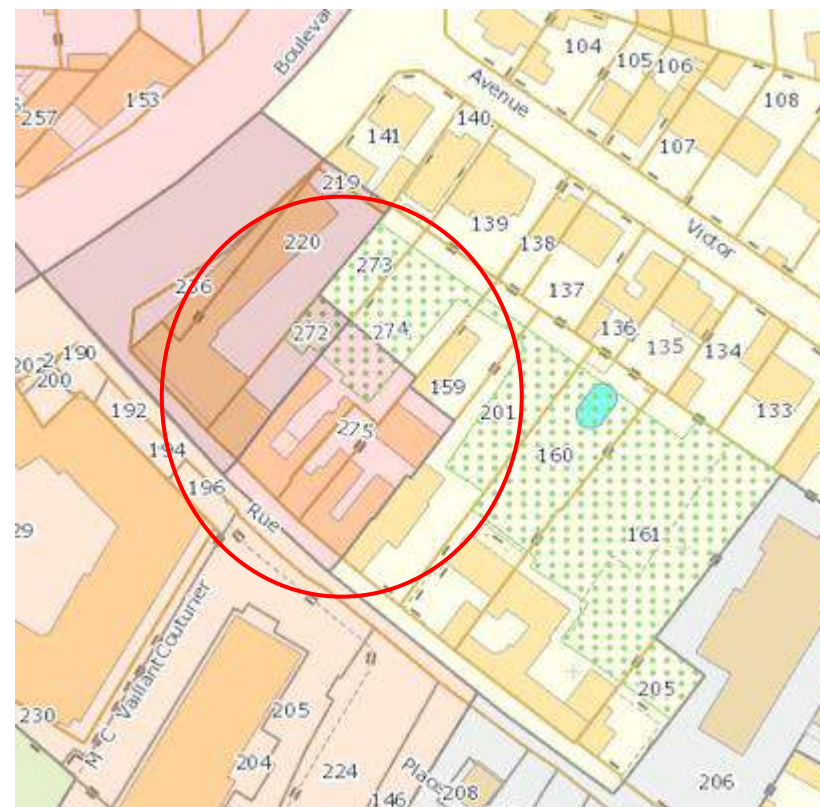
Modification de zonage Rue Guéroux

Demande : Modification du plan de zonage - rue Guéroux (commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine)

Les terrains situés au 19-21 de la rue Guéroux, commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine, sont classés à la fois en zone UMD, UM et UH au plan de zonage du PLUi. Or, ces parcelles pavillonnaires relativement dégradées font l'objet d'un projet de renouvellement urbain, comprenant du logement social. Aussi, la ville souhaiterait que l'ensemble des terrains (parcelles P0159, P0275, P0274, P0273, P0272) soit classé en zone UM. Le périmètre de mixité sociale doit aussi être mis en cohérence sur ces parcelles.

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable à la demande, le bailleur I3F souhaite développer un projet de renouvellement urbain à cet endroit. Les différents zonages (UMD/UM et UH) sont contraignants pour le développement d'un projet qualitatif. L'EVP sur l'arrière des parcelles est maintenu afin de préserver la protection paysagère et les espaces de pleine terre existants.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Commune d'Epina y-sur-Seine

demandes de la commune

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epina y-sur-Seine L'île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Correction du schéma de règle sur les saillies

Demande : Règlement écrit Partie 1 - 2.1.2 Alignement - Page 53:

« 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.»

Il est indiqué 0.80m de profondeur à partir du R+2. Il y a une incohérence sur les schémas « dépassements autorisés à l'alignement » et « éléments non concernés par le recul » qui indiquent en R+2: 0.40m

Réponse : Favorable. L'incohérence sera corrigée.

Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : carrefour de la Briche

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage carrefour de la Briche

Réponse : Favorable

Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : avenue Gallieni

Demande : Règlement écrit Partie 1 - 2.5.7 Règles graphiques - Page 71 - Hauteur à l'alignement / Il y a une incohérence entre la définition et les hauteurs à l'alignement mises en place sur le plan de zonage d'Epinay-sur-Seine. Il est souhaité dans certains secteurs de la zone UM (limitée réglementairement à R+4):

- soit de permettre une hauteur à l'alignement à R+5 avec une hauteur de façade limitée à 19 m pour remplacer l'actuelle hauteur plafond à R+5 avec une hauteur totale à 23 m (avenue Gallieni ; angle avenue Salvador Allende et rue de Paris ; carrefour Leclerc ; carrefour de la briche),

- soit de limiter la hauteur à l'alignement à R+2 avec une hauteur de façade limitée à 10 m pour remplacer l'actuelle hauteur plafond à R+2 avec une hauteur totale à 12 m (rue Gabriel Péri ; rue des Béatus),

Il est souhaité dans la nouvelle zone UMD rue de Paris (ex-zone UP10), limitée réglementairement à R+7, de limiter une hauteur à l'alignement à R+5+attique avec une hauteur de façade limitée à 19 m (hors attique),

Il est souhaité dans la nouvelle zone UM rue de l'Yser (ex-zone UCa), limitée réglementairement à R+4, que la hauteur à l'alignement soit limitée à R+]+attique, avec une hauteur façade limitée à 13 m (hors attique) et un recul de 3 m.

Il s'agit d'appliquer ces nouvelles hauteurs dans la bande de constructibilité principale de 20 m et non sur la totalité des parcelles. C'est ces valeurs qui devraient être affichées sur le plan de zonage sans permettre d'augmenter le nombre de niveau par un attique comme le laisse suggérer la définition de la « hauteur à l'alignement. »

Il pourrait être envisager de mettre une hauteur plafond plutôt qu'une hauteur à l'alignement dans la bande de constructibilité principale de 20 m. La cohérence entre la définition et le règlement de zonage est à revoir.

Réponse : Favorable (cf pages suivantes).



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : rue de Paris

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage rue de Paris

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera précisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : rue de l'Yser

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage rue de l'Yser

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera précisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : avenue Allende / rue de Paris

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage Avenue Allende / rue de Paris

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera précisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : carrefour de Leclerc

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage carrefour Leclerc

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera précisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : avenue Péri

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage avenue Gabriel Péri

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera reprécisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : rue des Béatus

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage rue des Béatus

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera reprécisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

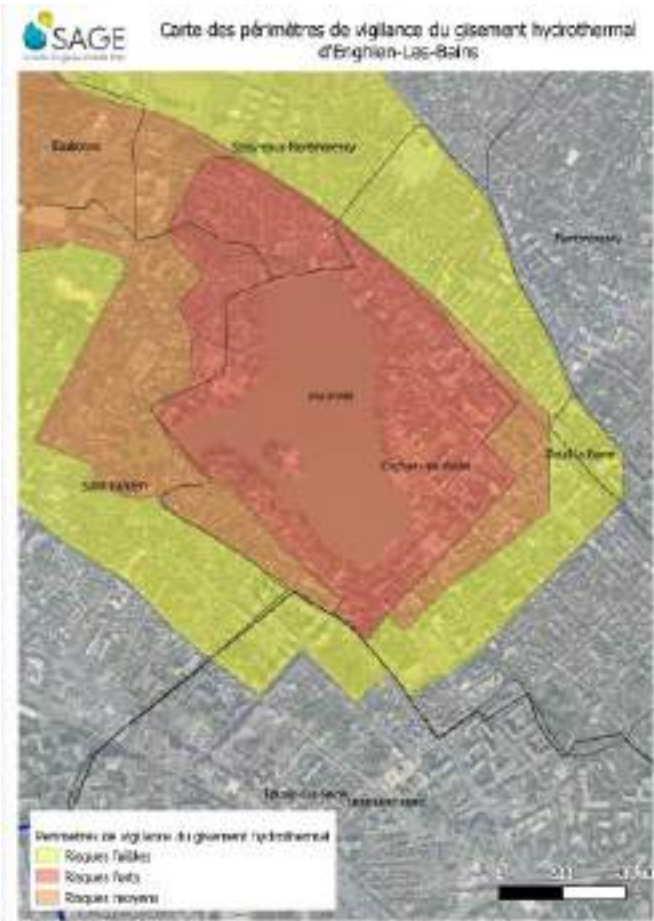


Demande de protéger le secteur de la nappe hydrominérale d'Enghien-les-Bains – SAGE CROULT ENGHIEN VIEILLE MER

Demande : Le SAGE demande la préservation de la nappe hydrominérale d'Enghien-les-Bains qui recouvre quelques secteurs de l'ouest d'Epina-sur-Seine. A ce titre, il demande d'inscrire les destinations interdites et autorisés sous conditions dans le secteur à faible enjeu figuré en jaune dans la carte ci-dessous.

Réponse : Favorable

Le périmètre de la nappe hydrominérale d'Enghien-les-Bains existait déjà sur le plan de zonage détaillé du Plan local d'urbanisme intercommunal. Celui-ci a disparu en raison d'une erreur matérielle dans le cadre de la modification n°4 du document d'urbanisme. Celui-ci sera réintégré dans le cadre de la révision du PLUi.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande passage de la zone UAM qui remplace l'ancienne zone UAb, route de Saint-Leu en zone UAMI afin d'autoriser aussi l'artisanat.

Demande : Plan de zonage - La zone UAM qui remplace l'ancienne zone UAb, route de Saint-Leu devra être transformée en zone UAMI afin d'autoriser aussi l'artisanat.

Réponse : Favorable



Demande d'évolution des hauteurs à l'alignement : avenue Gallieni

Demande : Revoir les hauteurs à l'alignement dans le plan de zonage Avenue Gallieni

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable aux demandes de la ville d'Epinay-sur-Seine sur l'articulation du règlement Partie 1, du règlement de zone et du Plan de zonage détaillé : la règle sera reprécisée, ou un périmètre de hauteur plafond d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement sera instauré.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande d'évolution de l'épaisseur de l'isolant sur les ITE

Demande : la ville d'Epinay-sur-Seine demande que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'ITE n'excède pas 25cm au lieu de 20cm

Réponse : Favorable

Le PLUi fixe des modalités de calcul de l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives (article 2.2.3) et des modalités de calcul de l'emprise au sol (article 2.4.1). Pour le calcul du retrait, n'est pas prise en compte, « *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* ». Il en va de même pour le calcul de l'emprise au sol, pour lequel est exclue, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,20 mètre.

Le PLUi fixe également des modalités de calcul de l'implantation des constructions en recul des voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale (2.1.3). N'est pas concernée par l'application du recul « pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,25 mètre. ».

Afin d'homogénéiser ces dispositions, l'épaisseur de 0,20m prévues pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et pour le calcul de l'emprise au sol sera augmentée à 0,25m comme pour l'implantation par rapport aux voies privées et publiques.

Demande d'ajouter une définition des toitures en pente

Demande : La ville d'Epinay-sur-Seine demande d'ajouter une définition sur les toitures en pente.

Réponse : Favorable

Une définition sera ajoutée dans le lexique des dispositions générales du règlement (à partir d'une pente > à 5%).

Demande OAP Orgemont, supprimer RDC actif sur plot en face de la place de l'école Jean-Jacques Rousseau

Demande : Supprimer le RDC commercial sur le plot de logement situé au sud de la future place de l'école Jean-Jacques Rousseau (Lot NM3c)

Réponse : Favorable

L'EPT est favorable à cette demande. Celle-ci vise à tenir compte des évolutions des orientations sur ce lot qui n'aura pas vocation à accueillir de commerce étant donné que la programmation commerciale est suffisante sur les autres lots alentours.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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

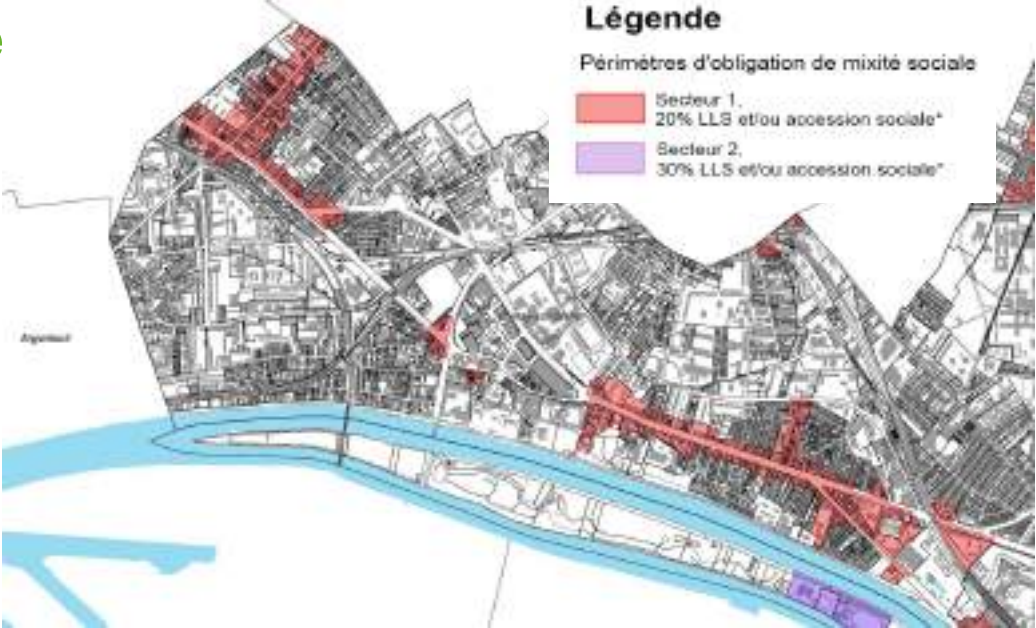


Avis de l'Etat commune d'Epinay-sur-Seine

Périmètres d'obligation de mixité sociale

Demande : Production de logement sociaux et respect de la loi SRU : L'objectif de production de logements sociaux semble ambitieux au regard des orientations du SRHH, d'autant que l'accession sociale (notamment via le BRS et le PSLA) sera comptabilisée dans les quotas SRU, où le territoire affiche déjà un taux de 49 %.

La ville d'Épinay-sur-Seine peine à identifier sa reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) démolis. Étant donné qu'il s'agit de la commune de l'EPT ayant le taux de LLS le plus bas, il serait pertinent d'imposer une exigence accrue concernant le taux de LLS à prévoir sur le territoire communal ainsi que l'élargissement des secteurs concernés par le périmètre d'obligation de mixité sociale.



Réponse : Défavorable

La ville d'Épinay-sur-Seine, bien qu'elle soit dotée du taux SRU le moins important du territoire, demeure tout de même au-dessus du minimum légal (plus de 30%). Pour rappel, le patrimoine du quartier Orgemont est intégralement du logement social de fait non conventionné, soit quelques 1 200 logements voués à la démolition et faisant l'objet d'un programme de reconstruction diversifiée et quelques 2 000 logements supplémentaires rachetés par le bailleur social CDC Habitat et reconventionnés au gré des programmes en cours de réhabilitation. A ce titre, la Ville d'Épinay sur Seine a un taux SRU erroné qui va par ailleurs augmenter à l'issu du programme de renouvellement urbain et ce malgré l'amélioration significative de cadre de vie des quartiers. Par ailleurs, la reconstitution de l'offre est ciblée à l'échelle du territoire de Plaine Commune déjà en difficulté présente et croissante à travers l'obligation de reconstitution 1 pour 1 qui n'est pas appliquée en province qui montre des résultats en mixité sociale bien plus probants que les nôtres. Comme expliqué dans la justification des choix, le choix de définition des ratios de mixité sociale entre le nord et le sud se fonde principalement sur la pression foncière et immobilière, qui est bien plus accrue au nord qu'au sud, de façon à compenser le renchérissement des prix de vente et loyers du logement privé. Le phénomène étant moindre au nord, le taux est désormais à 20%, d'autant plus que, concernant le BRS, le nord du territoire peut s'avérer propice à voir prospérer ce type de logement en accession sociale du fait d'un différentiel entre l'accession libre et le BRS bien moindre qu'au sud. En outre, l'ajout de nouveaux périmètres s'avère infaisable car ces périmètres sont déjà à leur extension maximale : aucune zone urbaine mixte (UM, UMT, UMD, UMGP) supplémentaire qui n'est pas concernée par une opération d'aménagement, de renouvellement urbain ou ne soit occupée par un équipement public (ex : école) n'est à trouver sur la commune.

Zonage – Orgemont

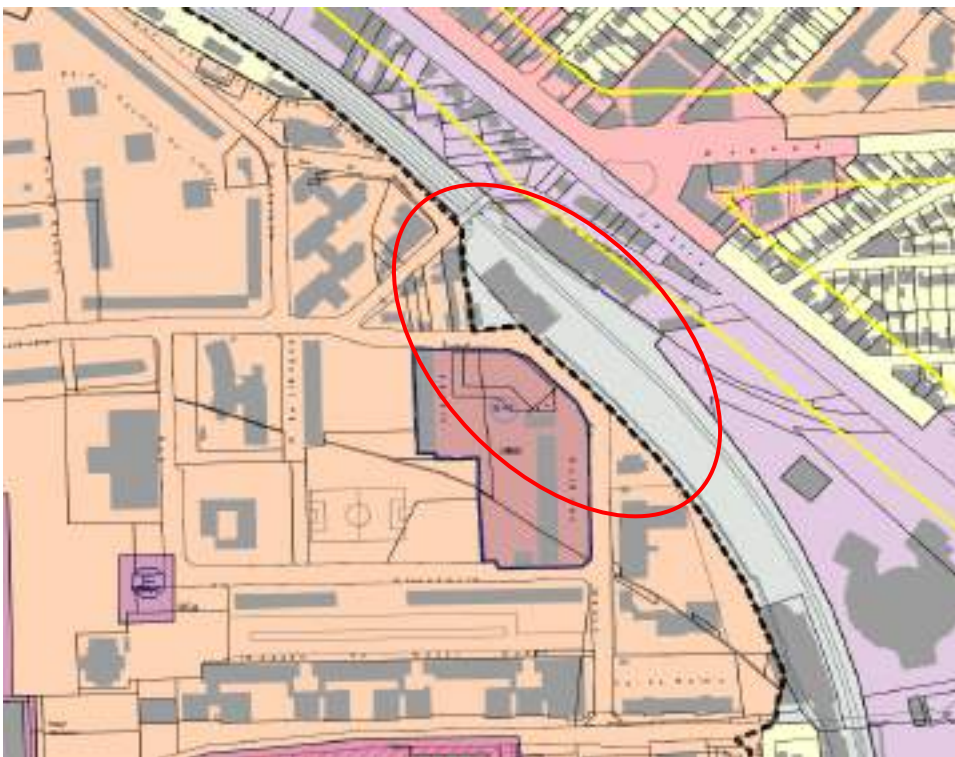
Demande : Changement de zonage de UG vers UCa pour permettre la création de logements.

Réponse : **Défavorable.**

Le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement correspondant au NPNRU d'Orgemont. Dans le cadre de ce projet urbain, il n'est pas prévu la construction de logements à cet emplacement. De plus, il n'est pas souhaité de développer des programmations de logements le long des voies ferrées, dans le but de protéger les habitants des pollutions sonores induites par les voies ferrées.

Demande : Changement de zonage de UG vers UMD pour permettre la création de logements.

Réponse : **Défavorable.** Il n'est pas souhaité de développer des programmations de logements le long des voies ferrées, dans le but de protéger les habitants des pollutions sonores induites à la fois par les voies ferrées et par la route de Saint-Leu. La Ville souhaite conforter l'orientation économique du secteur afin d'améliorer le quartier tout en étant cohérent avec son tissu environnant (Parc technologique de Montmagny)



Avis des autres PPA pour la commune d'Epinay-sur-Seine

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande SPL / Ville – OAP Orgemont

Demande : Modification de l'OAP sectorielle n° 7 Orgemont : la démolition complète des groupes scolaires Alexandre Dumas et Anatole France est revue : démolition partielle et abandon du déplacement complet et des échanges fonciers liés.

- le foncier Sarvilet qui devait accueillir l'école sera destiné à accueillir du logement ;
- le centre socioculturel Félix Merlin pourra faire l'objet d'une réhabilitation / extension ou faire l'objet d'une démolition / reconstruction rue Félix Merlin dans l'un des projets du secteur (Tour Obélisque) ;
- Les voies publiques créées et l'emprise du parc sont à adapter au nouveau plan d'aménagement ;
- la SLPCO32 à décaler dans le prolongement de la rue de Marseille ;
- les SLPCO29 et SLPCO31 restent inchangées ;
- la SLPCO29 est maintenue et le tronçon nord au-dessus de la SLPCO29 est à reconsidérer.

Réponse : Favorable

Au regard des évolutions du plan guide et des orientations du projet, l'OAP sera modifiée, d'autant plus que cela va dans les orientations du PLUi de favoriser la réhabilitation que la démolition / reconstruction (de l'école). Néanmoins, les emprises du parc ne pourront être reconsidérées au sein du schéma de l'OAP sectorielle que si des surfaces équivalentes sont restituées en compensation.



Demande SEDIF

Demandes

- Exclusion des parcelles A0 270 et A0 274 du SEDIF de l'OAP n°37 La Briche et du PAPAG P18 à Epinay
- La servitude de localisation pour voirie SLPC035 à Epinay relative à la création d'une nouvelle voie entre le boulevard Foch et la rue de l'Yser ne doit pas empiéter sur la parcelle A0 270 du SEDIF (notamment la limite séparative)
- Le site du SEDIF situé 2 rue Pasteur à Epinay est classé en zones UAb et UM. Demande que la globalité du site soit classée en zone UAb pour plus de cohérence



Réponse : L'EPT est favorable en partie aux demandes :

- **Favorable** Changement de zonage pour la parcelle A0270 (UM ver UAb)
- **Défavorable.** Le PAPAG et l'OAP sont seulement des outils pour définir un projet urbain global. Réflexion urbaine à une échelle élargie. La création d'une OAP et PAPAG sur une partie des terrains ne sont pas des outils qui visent une expropriation ou qui la permette. Ce sont des outils pour commencer à définir un projet urbain global qui devra être négocié avec les propriétaires dans les années futures.
- **Défavorable.** Maintien de la SL.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



L'Île-Saint-Denis, demandes de la commune

Alignements d'arbres manquants selon la ville

Demande : Alignements d'arbres le long de la seine sur le plan du patrimoine arboré à rajouter ainsi que sur d'autres OAP (OAP Seine-Canal, Paysage, TVB)

Réponse : défavorable

La partie sud de L'Île-Saint-Denis (quai du Chatelier) est beaucoup plus minéralisée que la partie nord de l'île et a connu des travaux récents liés au village olympique et paralympique et au nouveau franchissement de la Seine. La qualité de l'alignement d'arbres est de moindre intérêt que celui au nord : les sujets sont moins nombreux et moins anciens.

Dans l'OAP thématique Paysage, l'alignement est inscrit comme principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée. L'orientation est donc de "préserver les alignements d'arbres existants".

Dans l'OAP Seine-Canal, les alignements d'arbres ne sont pas mentionnés mais les espaces verts en zones N ou UVP font l'objet d'orientations paysagères. Les berges font l'objet d'orientations écologiques relatives à la protection et à l'extension de la ripisylve.



Principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Éléments paysagers et points de vue sur la Seine manquant dans les OAP et la TVB

Demande : Éléments paysagers de l'écoquartier fluvial pris en compte dans l'OAP paysage, l'OAP Seine Canal, l'OAP TVB + Points de vue singulier sur la Seine

Réponse : Favorable en partie

Ces éléments sont déjà identifiés dans l'OAP Seine-Canal et l'OAP Paysage. Néanmoins, un espace vert récemment créé dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier fluvial dispose d'une superficie suffisante pour être intégré à la Trame verte et bleue comme noyau tertiaire. Ce noyau de biodiversité tertiaire sera intégré à l'OAP Trame verte et bleue et au Plan de la Trame verte et bleue (document 4-2-2).



Principe de liaison du maillage paysager et de la trame arborée



OAP Seine - Canal



OAP Paysage

Unibéton - repérage dans la fiche patrimoine et les OAP Seine Canal et Paysage

Demande : le repérage de ce bâtiment pont est jugé insuffisant dans la fiche patrimoine (fiche ISD7) et le Plan Patrimoine.

Par ailleurs, il est suggéré de repérer UNIBETON dans l'OAP Paysage en tant qu'élément repère d'échelle locale et l'OAP Seine Canal afin de préserver le patrimoine en lien avec l'identité fluviale et le mettre en valeur au sein des projets d'aménagement et de construction

Réponse : Favorable en partie

- Le mode de repérage du bâtiment au Plan patrimoine et sur les vignettes de la fiche patrimoine ne peut être changé car il repose sur le découpage cadastral (représentation inchangée par rapport à aujourd'hui).
- Unibéton est d'ores et déjà bien repéré dans l'OAP Seine et Canal Saint-Denis (sous le nom de Techniquip : ci-contre), en tant que patrimoine à préserver en lien avec l'identité fluviale et à mettre en valeur au sein des opérations d'aménagement
- Par contre, le bâtiment ne l'est effectivement pas dans l'OAP Paysage. Plaine Commune propose de le faire figurer comme "élément repère" dans cette OAP, conformément à la demande de la ville.



Extrait de la fiche patrimoine



OAP Paysage – ajout proposé en rouge



OAP Seine Canal

Suppression d'un accès à renforcer sur l'Ile-des-Vannes

Demande : Suppression sur l'OAP paysage des accès à renforcer au niveau de l'Île des Vannes et au Nord du parc départemental

Réponse : Favorable

Cette demande est cohérente avec celle de l'Etat qui s'interroge sur l'impact environnemental de la création d'éventuelles passerelles. Dans l'attente des études relatives à la préfiguration de nouvelles passerelles, les figurés de renforcement des accès traversant la Seine et ne s'appuyant pas sur des accès existants seront retirés.



Accès aux espaces de nature à faciliter et valoriser

Extrait de l'OAP Paysage, Chapitre 3

Continuité à faire apparaître entre le parc départemental et celui des Chanteraines (hors EPT)

Demande : Faire apparaître dans l'ensemble des OAP et notamment l'OAP Paysage la continuité entre le parc des Chanteraines et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis

Réponse : Défavorable

Le PLUi ne peut apporter des orientations concernant des communes en dehors de l'EPT.

Pont Louafi Boughera à faire apparaître dans OAP Grands axes et espace public et modification de légende de la RD1Bis

Demande : Faire figurer dans l'OAP Grands axes et espaces publics le pont olympique Louafi Bouguera. Ville soutenant le rôle de la RD1bis comme support de transports collectifs et non comme axes paysager exclusivement à destination des modes actifs.

Réponse :

Favorable pour l'ajout du pont

Défavorable pour le changement de légende de la RD1bis. La légende "axe paysager à destination des modes actifs" est indicative et n'exclue pas le développement des transports collectifs.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de suppression de 2 PAPAG

Demande :

1. Suppression du PAPAG du centre-ville car incompatible avec la rénovation de cet ilot dans les prochaines années
2. La ville s'interroge sur la nécessité d'instaurer le PAPAG situé au sud de la zone intermédiaire car il ne permet pas à moyen terme une évolution de ce secteur en continuité de l'aménagement de l'écoquartier fluvial



Réponse :

PAPAG 1 : **Favorable**

PAPAG 2 : **Défavorable**

Le projet est encore en phase d'étude pré-opérationnelle. Le site présente des enjeux importants au vu de sa situation, à la fois en terme paysager (en continuité de l'Ecoquartier Fluvial de L'île-Saint-Denis, avec des façades de part et d'autre sur la Seine) et en termes de santé environnementale (pollutions sonores et atmosphériques dues à sa proximité avec l'A86, pollution des sols). Il est donc nécessaire de poursuivre les études afin de déterminer un projet répondant à ces enjeux préalablement à la suppression du PAPAG.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Epinay-sur-Seine

L'île-Saint-Denis

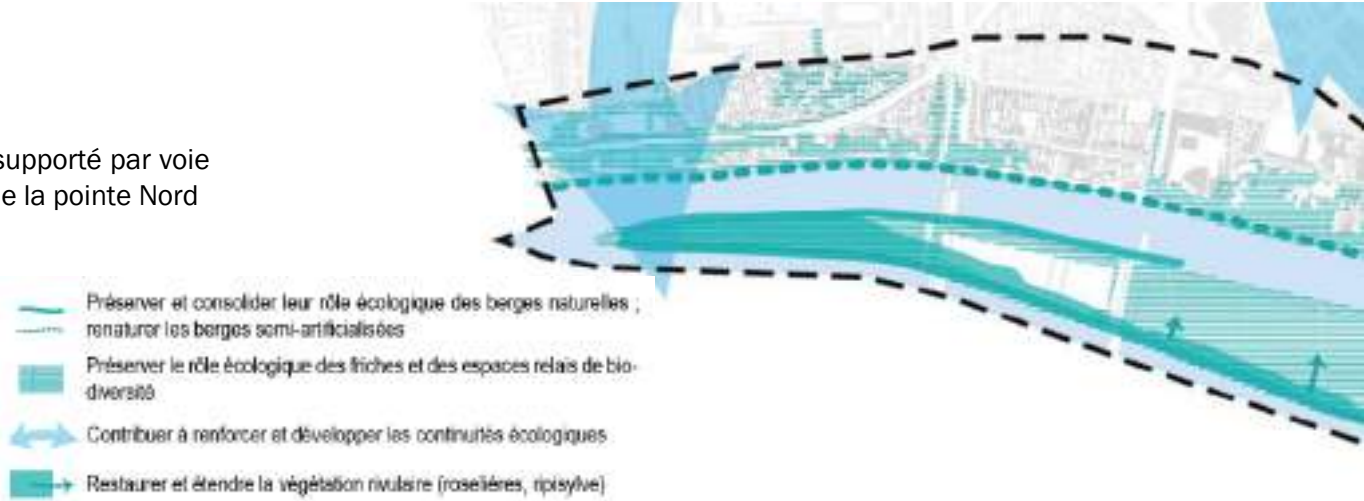
Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Demande d'inscrire un projet de parcours fluvial dans l'OAP Seine-canal

Demande :
 identifier dans l'OAP Seine et Canal Saint-Denis un parcours supporté par voie fluviale mettant en avant la réserve naturelle ornithologique de la pointe Nord



Réponse : Défavorable

Il n'est pas possible de projeter des parcours fluviaux dans des zones naturelles. Néanmoins, l'orientation relative à la pacification du trafic fluvial mentionne l'intention de développer des moyens de renforcer la découverte de la nature pour les habitants.

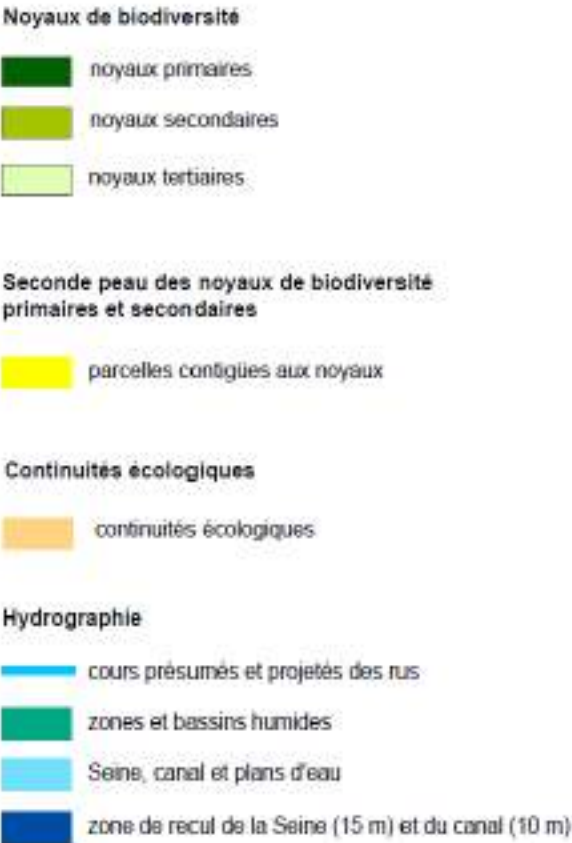
Pacifier le trafic fluvial sur le petit bras et assurer la compatibilité des activités industrielles et logistiques

Cet apaisement serait profitable aux dynamiques écologiques ainsi qu'à l'accès à la nature des populations, dans la perspective d'un « musée à ciel ouvert de la biodiversité » qui s'appuierait sur les atouts écologiques des abords de la Seine, tel que le parc départemental de L'Île-Saint-Denis (site Natura 2000), le linéaire de berges naturelles du petit bras de Seine, et des équipements associés.

La pacification du trafic fluvial est également profitable au développement des loisirs nautiques sur le petit bras de Seine, avec la perspective de constituer un parc de loisirs nautiques qui s'appuie sur la mise en réseau d'un ensemble de points d'accostage et d'une diversité de points d'intérêt et de destination sur les berges. Ces différents éléments étant déjà existants ou à constituer.

Demande d'étudier les conséquences des règles de TVB au nord de l'île

Demande :
Souhaite que les conséquences de la mise en place d'un règlement de la TVB puissent être évaluées notamment au Nord de la ville situé en continuité écologique



Réponse : Sans objet
Il n'est pas possible d'anticiper complétement les conséquences de l'application des nouvelles règles associées à la Trame verte et bleue sur le nord de L'Île-Saint-Denis. Cependant, il est important de souligner que la partie nord de L'Île-Saint-Denis est largement végétalisée, qu'il s'agit aussi d'un corridor écologique majeure à l'échelle nationale avec le passage de la Seine. L'ambition est donc d'y préserver au maximum la nature déjà existante et de la renforcer là où cela est nécessaire. L'application de ces nouvelles règles au regard de ces objectifs sera évaluée comme l'ensemble des dispositions du PLUi.

Réévaluation du pôle commercial de l'écoquartier fluvial dans l'OAP développement économique

Demande :

Qualifier de pôle structurant au sein de l'OAP Développement Economique le développement au sein de l'écoquartier fluvial d'une base nautique, d'une cité des arts, d'un hôtel, d'activités de commerces et d'économie en RDC des immeubles

Réponse : favorable avec réserve

L'écoquartier figurera dans l'OAP thématique Développement économique comme pôle intermédiaire et non comme pôle structurant.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Ajouter un figuré pour la création d'un tiers lieu sur la plage Thorez dans l'OAP Seine-Canal

Demande : Identifier dans l'OAP Seine Canal la création d'un tiers lieu solidaire à proximité de la plage Thorez

Réponse : Favorable



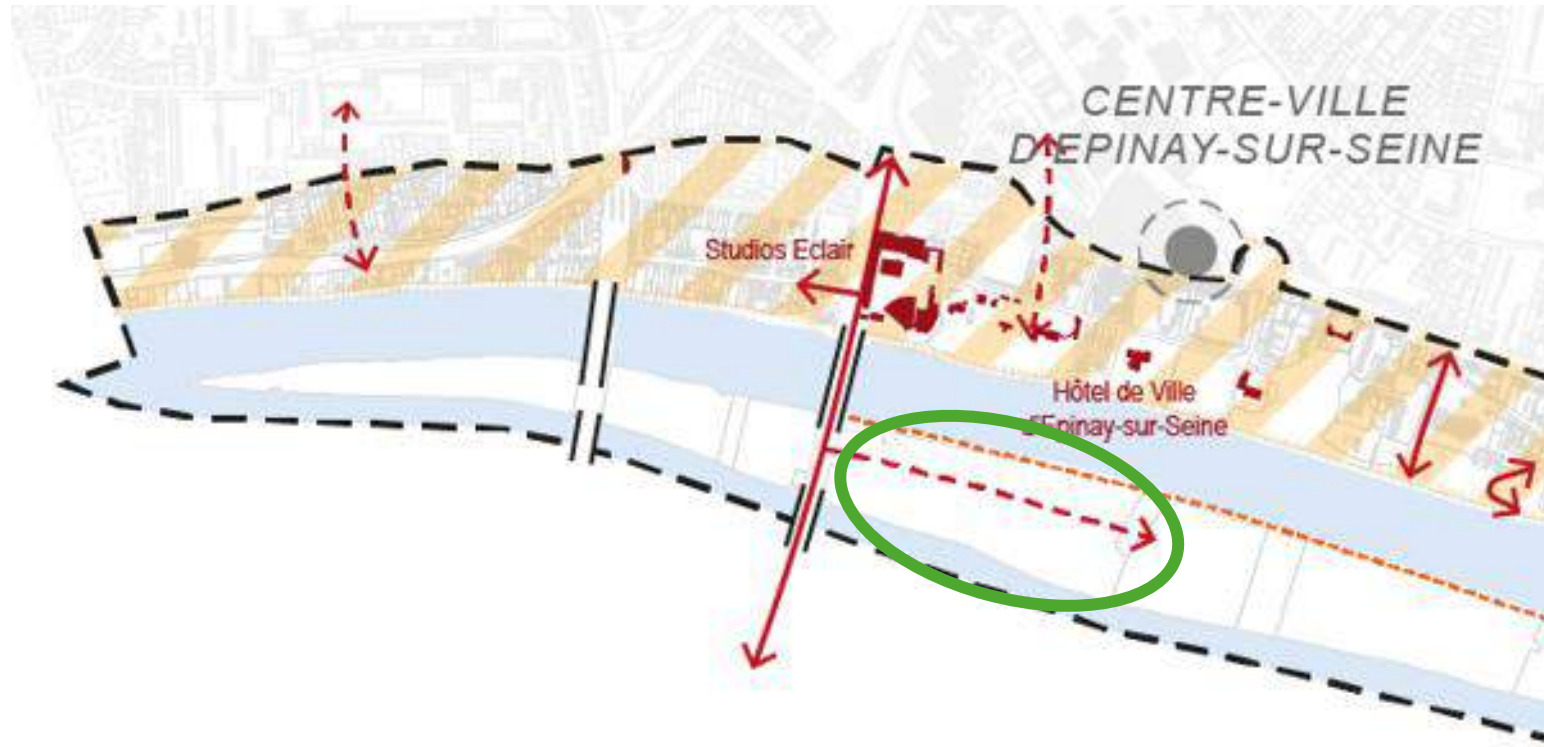
plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis de l'Etat sur la commune de L'Île-Saint-Denis

OAP Seine-Canal St-Denis



Demande : OAP Seine et Canal Saint-Denis: le plan de la page 21 présente une création de nouvelle porosité entre la ville et le fleuve pour renforcer les liaisons sur le parc de L'Île-Saint-Denis. La question se pose de savoir ce qu'implique ce renforcement et les impacts potentiels sur l'entité ISD du site Natura 2000, notamment s'il est prévu la création d'une nouvelle entrée sur le site et, dans ce cas, s'il y aura des incidences du type création d'un nouveau cheminement et donc destruction d'habitat d'espèces, abattage d'arbres, augmentation importante de la fréquentation du site

Réponse : Défavorable

Cette porosité correspond à une ouverture du parc depuis le boulevard d'Epinay mise à l'étude par le Département visant à assurer une continuité avec la ferme horticole sur la pointe de l'île.

OAP Paysage



Demande : OAP Paysage, on note dans le plan de la page 18 des accès aux espaces de nature à faciliter et notamment sur les parcs de L'ISD et Georges Valbon. De la même manière que pour le point précédent, qu'est-ce que cela comporte? Y a-t-il un risque de surfréquentation ou de destruction d'habitat générés par des aménagements liés à cette OAP?

Réponse : Favorable.

Une grande partie des habitants du territoire fréquente déjà le parc départemental Georges Valbon. L'objectif est de sécuriser et faciliter les accès sans modifier le niveau de fréquentation. Le figuré peut se traduire par une amélioration de la signalétique. Dans l'attente des études relatives à l'impact sur les milieux de la création d'éventuels nouveaux accès , les flèches traversant la Seine seront supprimées. Toutefois, l'absence de flèche n'interdit pas de projet de franchissement.

OAP Jaurès - UDAP

Demande : La recomposition du tissu urbain ne doit pas se traduire par une tabula rasa de l'existant au détriment de l'identité et de l'intérêt des lieux. La conservation et la réhabilitation des éléments présentant un intérêt architectural et urbain, au-delà des seuls éléments faisant l'objet d'une fiche patrimoine dans le PLUi, doivent être étudiée dans le cadre du futur projet urbain. C'est notamment le cas pour les deux grandes halles industrielles dont la réhabilitation-reconversion doit être envisagée. La trame urbaine (morphologie et orientation des parcelles, rapport pleins vides, implantation et gabarit des constructions, etc.) doit également être préservée et intégrée dans le plan d'ensemble de l'îlot rénové. Le maintien des dilatations du tissu urbain générant des respirations du paysage urbain est à rechercher.

Par ailleurs, l'aménagement « de ruptures et de 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 » est pertinent. En revanche, les séquençages matériels et chromatiques fragmentant de manière artificielle les façades sont à exclure.

Réponse : **Favorable**

L'OAP prévoit la programmation de logements et d'activités économiques diverses. Il peut être inscrit, dans le texte de l'OAP, que les halles seront réhabilitées. Concernant les immeubles situés rue Verdun, ceux-ci ne font pas l'objet d'orientations morphologiques dans l'OAP. Il est donc proposé d'ajouter que la piste de réhabilitation / extension / surélévation des immeubles pourra être envisagée, sous condition où leur morphologie soit compatible avec les futurs usages du projet. Concernant la trame urbaine, il est proposé de préciser que les constructions devront s'implanter de manière intégrée à l'environnement urbain.



L'aménagement du secteur devra permettre la constitution d'un cœur d'îlot vert marquant un espace de respiration au sein du tissu urbain. Des percées visuelles et axes de pénétration devront permettre les échanges entre le cœur d'îlot et l'emprise publique. Les constructions nouvelles devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le tissu existant.

Sur l'ensemble du secteur, la piste de la réhabilitation / transformation / extension pourra être envisagée lorsque la volumétrie du bâtiment est en adéquation avec le programme et les usages projetés.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis autres des PPA sur la commune de L'Île-Saint-Denis

Demande SPL – NPNRU Quartier SUD

Demande : NPNRU Quartier Sud : Dans le cadre de l'évolution du plan guide NPNRU Quartier SUD, il est demandé d'harmoniser le zonage global du secteur en faisant évoluer les parcelles M0033, M0034, M0035 en zonage « UM » (aujourd'hui « UH ») et d'instaurer sur ces mêmes parcelles un périmètre de hauteur plafond R+2, de façon à permettre de créer à terme un linéaire cohérent le long du Quai de l'Aéropole



Réponse : FAVORABLE

L'EPT apporte un avis favorable à cette demande, dans le cadre de l'évolution du plan guide du NPNRU Quartier Sud. Le périmètre de hauteur plafond sera instauré.

Ville de Stains demandes de la commune

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de changement de zonage UA Vers UVP

Demande : Demande le changement de zonage de la parcelle K0387, de UA vers UVP, correspondant à un espace végétalisé, aménagé et entretenu, ouvert à la circulation générale

Réponse :
 L'EPT est **défavorable** à la demande, cette parcelle fait l'objet d'une procédure dont la fixation du prix en cours.

Demande de changement de zonage UAb Vers UAe ZAE du Bois Moussay

Demande : Demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°265, 228 et 0680, de UAb vers UAa dans la ZAE du Bois Moussay, afin de couvrir toute l'unité foncière, préserver l'activité économique et limiter le commerce de détail dans ce secteur

Réponse : L'EPT est **favorable** à la demande afin de préserver l'activité économique et limiter le commerce de détail dans ce secteur.



Demande Secteur Stalingrad

Demande :

Ce projet prévoit une surface de plancher totale de 15 000 m², dont : 10 000 m² de logements (composés de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS), et 65 % de logements locatifs intermédiaires (LLI)) et 5 000 m² d'accession sociale à la propriété.

Pour assurer la faisabilité de cette opération, la Ville de Stains demande les modifications suivantes:

a)En zone UP32

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Partie 2.2)

Concernant les limites séparatives joignant l'alignement, ajouter qu'en cas de retrait, dans le secteur A, la distance est ramenée au tiers de la hauteur du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Concernant les limites séparatives ne touchant pas la voie, préciser que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 6 mètres hors RDC.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (Partie 2.3)

Dans le secteur A, ramener la distance au tiers de la hauteur du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres

La nature en Ville (Chapitre 3)

Ajouter que dans le secteur A, au moins 5 % de la surface totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre.

B) L'OAP sectorielle Stalingrad

Évolution des hauteurs autorisées dans le secteur A :

Autoriser des constructions jusqu'à R+8 voire ponctuellement R+9, sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de Stalingrad. Ces hauteurs seront conditionnées à une insertion urbaine et architecturale soignée, garantissant une intégration qualitative au tissu urbain.

Le dernier niveau en attique des constructions est conçu de telle façon que le retrait, d'un minimum de 1 m50 dans le secteur A, par rapport au nu de toutes les façades, participe, notamment par sa profondeur, sa configuration et son traitement, au confort des logements. Ils sont utilisables par les occupants des logements concernés.

Maintien d'un gabarit maîtrisé côté rue Sabran de Pontévès :

Les constructions devront être limitées à R+2+C (ou R+2+A en cas de toiture terrasse) le long de la rue Sabran de Pontévès, afin de préserver la cohérence avec le tissu résidentiel existant.

Suppression du principe d'émergence dans le secteur A de l'OAP.

Ces ajustements visent à conjuguer ambition urbaine, mixité sociale et faisabilité économique, dans une logique de production maîtrisée de logements et de revitalisation de notre territoire.

Composition et morphologie urbaine

→ La hauteur des constructions peut aller jusqu'à :



- 3 niveaux, non compris les combles aménageables, soit R+2+A



- dans les secteurs à destination dominante d'habitat collectif, 6 niveaux, y compris les combles aménageables, soit R+5+C Dans le cas de toiture terrasse, pour toute construction présentant une hauteur supérieure à R+3, le dernier niveau doit constituer un attique, soit R+3+A, R+4+A ou R+5+A.



→ Des émergences ponctuelles peuvent être possible jusqu'à 8 niveaux soit R+7 au maximum.

→ Les constructions peuvent s'inscrire dans un épannelage varié à l'échelle de l'îlot et à l'échelle de chaque construction.



Réponse : DEFAVORABLE

Après des échanges et validations complémentaires avec la ville, l'EPT et la ville ne sont pas favorable à ces demandes concernant le secteur de l'OAP Stalingrad et le règlement de la zone UP32 associé. En effet, l'ensemble de ces demandes autoriseraient des constructions très denses et avec une hauteur trop importante par rapport au tissu urbain existant. La modification du coefficient de pleine terre à 5% est aussi contraire à l'ambition environnementale portée dans la révision du PLUi.

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Vi

Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande changement de zonage UM/UVP Parc Georges Valbon

Demande :

La Ville souhaite également corriger le zonage de plusieurs parcelles actuellement classées en UM, en cohérence avec leur situation réelle et leur vocation de liaisons végétales vers le parc départemental Georges Valbon.

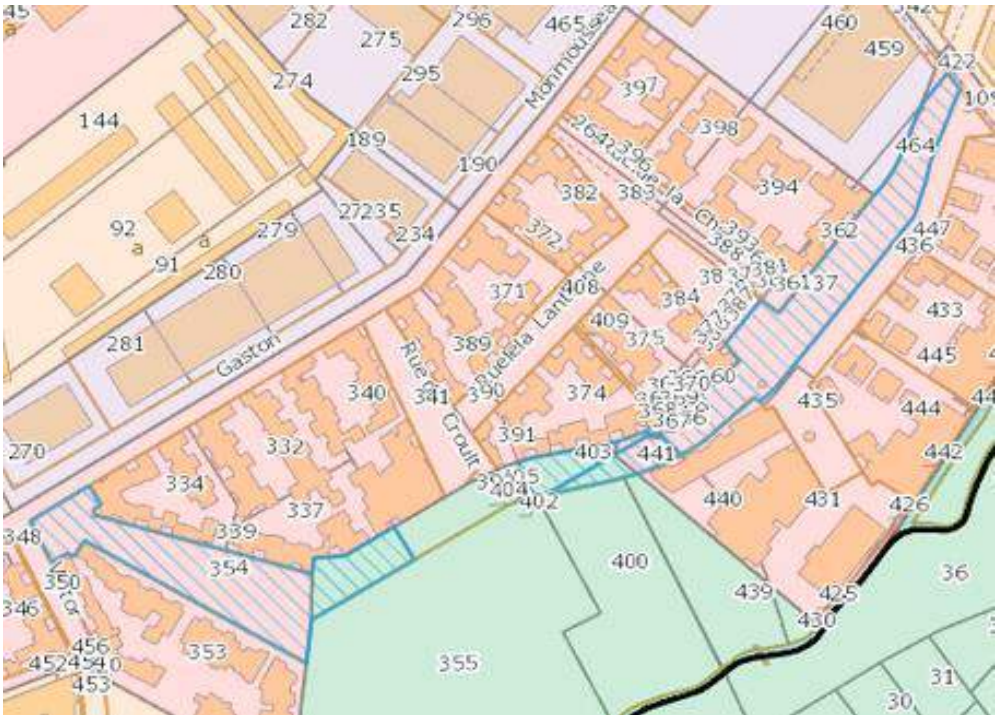
Au regard de leur rôle d'accès au parc, de leur caractère paysager et de leur végétalisation, la Ville de Stains demande le classement en UVP des parcelles suivantes :

- o 930072 T 0354, actuellement classée en UM ;
- o 930072 T 0403, actuellement classée en UM ;
- o 930072 T 0437, actuellement classée en UM ;
- o 930072 T 0441, actuellement classée en UM ;
- o 930072 T 0256, actuellement classée en UM ;
- o 930072 T 0367, actuellement classée en UM.

Ces parcelles propriétés de Plaine Commune, représentent une surface d'environ 4 000 m2.

Le tissu urbain alentour étant relativement récent et figé, le maintien de ces espaces en tant que lisières végétales en lien avec le parc constitue un enjeu majeur en matière de qualité urbaine et environnementale.

Réponse : FAVORABLE



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis

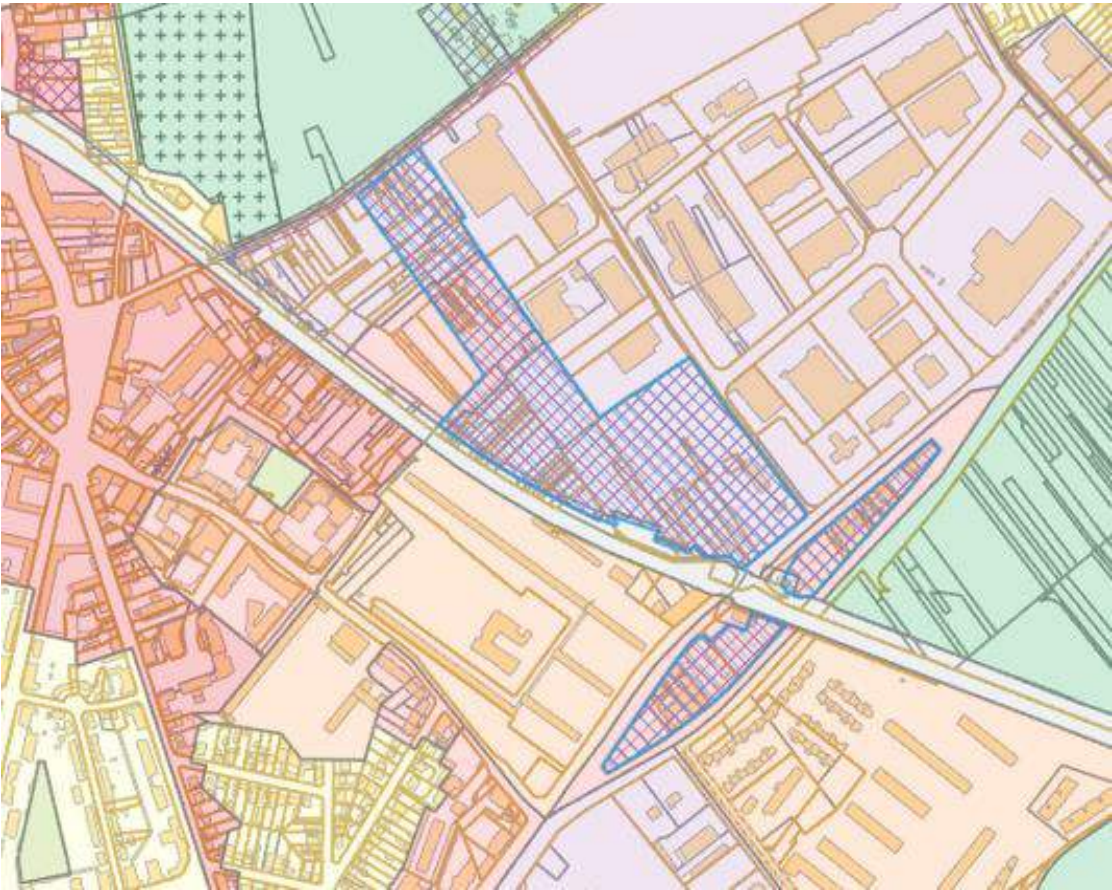


Demande concernant les ER de la RATP

Demande : 3.Emplacements réservés ERRATP166, ERRATP167 et ERRATP168 -Secteur avenue de Stalingrad/ Batêtes -Tome 4 / 4-1-5-1 du PLUi

La RATP, par courrier transmis dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 28 février 2025 (cf. pièce jointe), a demandé la suppression de trois emplacements réservés : ERRATP166, ERRATP167 et ERRATP168, situés dans le secteur "avenue de Stalingrad / Batêtes".

La Ville de Stains, considérant l'intérêt local que représente le maintien de ces réserves foncières pour de futurs projets d'aménagements d'intérêt communal, demande à devenir nouveau bénéficiaire de ces trois emplacements réservés ERRATP166, ERRATP167 et ERRATP168. Cette demande vise à maintenir une maitrise foncière stratégique pour la Ville.



Réponse : FAVORABLE

Suite à la demande de la RATP de supprimer ces 3 emplacements réservés sur la ville de Stains, la ville à demander le maintien de ces emplacements et aussi d'en devenir le bénéficiaire. L'EPT est favorable à la demande de la ville.

Demande de changement de zonage U Ae Vers U Ab

Demande : Demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°782, 525, 762, 785, 791, 793 et 795 de U Ae vers U Ab, pour permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière

Réponse : Favorable

Afin de permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière.



Demande de changement de zonage U Ab Vers U AL1

Demande : Demande le changement de zonage de la parcelle cadastrée section F n°517 de U Ab vers U AL1, pour favoriser la mutation du secteur et permettre l'implantation d'un bâtiment dense

Réponse : Favorable

Afin de permettre la réalisation d'une opération de bâtiment dédié à la logistique urbaine.



Demande d'ajout d'un périmètre de hauteur plafond sur l'îlot Marché - Mairie – Ville

Demande : Inscription de périmètre de hauteur plafond sur l'îlot marché-mairie situé sur la parcelle I0097 et sur une partie de la parcelle I0113 afin de délimiter un périmètre de hauteur de R+5, sans générer de nuisances particulières et en garantissant la qualité urbaine et architecturale de la zone de projet

Réponse : Favorable avec réserve

L'EPT est favorable à cette demande sous réserve que le porteur de projet ne dépose pas de permis de construire avant l'approbation de la révision du PLUi. En effet, à la suite d'une étude urbaine sur l'ensemble du centre-ville de Stains, la ville a souhaité développer un projet de réaménagement de l'espace du Marché. Afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier sur sa frange ouest, la ville a souhaité ajouter un périmètre de hauteur plafond afin d'avoir des hauteurs plus importantes en fond de parcelle



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de modification de l'OAP Clos Saint-Lazare – SPL et Ville de Stains

Demande :

- Suppression de la bande de recul de 3 m
- Suppression du paragraphe: "L'implantation des constructions à destination des logements se fait en recul de l'avenue Stalingrad, au minimum 3 mètres, afin d'opérer une mise à distance par rapport aux pollutions de l'aire et de bruit. Ce recul peut être public ou privée. L'interface entre les logements et l'avenue Stalingrad doit être traitée de manière cohérente et qualitative, sur le modèle des Tartes. En effet, en se basant sur le modèle adopté dans la zone d'aménagement concerté des Tartres, l'aménagement du recul doit être planté et végétalisé."
- Correction sur la phrase "25% de logements en accession sociale"
- Proposition : "25% de logements sociaux en accession et/ou locatif (dont contrepartie)"
- Il est indiqué "l'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'Avenue Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset" or seulement un seul accès véhicule est prévu pour la cité artisanale : depuis l'Avenue Stalingrad (en cours de discussion avec le Département)
- Proposition : "l'accès principal par véhicule à la cité artisanale est à privilégier sur l'Avenue Stalingrad"
- Contradiction avec ce qui est dit précédemment : "En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée (pas de sortie véhicules sur l'avenue Stalingrad). Les accès véhicules des différents lots se feront par la rue Alfred de Musset. Les accès piétons pourront se faire sur les deux axes (avenue Stalingrad et Alfred de Musset)."
- Proposition : "En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots (accès véhicules sur l'avenue Stalingrad uniquement pour la cité artisanale). Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset. Néanmoins les accès piétons pourront se faire sur les deux axes (avenue Stalingrad et Alfred de Musset)."
- Suppression de la bande de recul de 3m sur le schéma
- Proposition : Mettre en la bande de recul le long de la voie circulée (Avenue Stalingrad)

Réponse : L'EPT est favorable en partie aux demandes concernant l'OAP :

- Défavorable pour modifier le recul sur l'avenue Stalingrad (mise à distance des populations)
- Favorable pour la modification de programmation de logement
- Favorable pour la modification des principes d'accès/cheminement entre l'avenue Stalingrad et la rue Alfred de Musset

Les évolutions de l'OAP sectorielle concernent seulement des modifications de principe d'aménagement et ne bouleverse pas les densités du secteur.



Avis de l'Etat sur la commune de Stains

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de modifications de l'OAP Centre-ville de Stains – UDAP

Demande :

- La venelle envisagée afin de relier la rue Carnot et le futur jardin brise l'îlot et n'est pas bienvenue
- Le principe de plantations linéaires en soulignant les entrées d'immeubles n'est pas approprié dans les rues de largeur variant entre 8 et 10m

Réponse : Non favorable

- La création d'une venelle a été validée dans le plan guide des espaces publics du centre-ville de Stains. Il s'agira d'une sente piétonne non carrossable. Le bâtiment d'angle sera conservé, tandis que le bâtiment dépourvu de qualité architecturale à l'emplacement de la venelle ne sera pas remplacé, notamment en raison des contraintes d'urbanisation imposées par le PEB.
- Les plantations sur les rues faubouriennes pourront être ponctuelles, même si elles suivront un principe linéaire. Elles prendront en compte la largeur des espaces disponibles pour la création de fosses en pleine terre (de la strate basse à moyenne, arbres si espace disponible). La plantation étant à envisager sur le long-terme avec une phase test avec une végétalisation par bacs. Cette orientation se fonde sur la stratégie de plantation de l'EPT défendue dans le Plan de végétalisation et de rafraîchissement pour lutter contre les îlots de chaleur urbaine, dont la minéralité du centre-ville de Stains est représentative.



Extraits du plan guide et du diagnostic (Lieux Fauves) : projet de venelle, aspect de la parcelle à percer, plantations envisagées dans les rues à court et moyen-terme

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de modifications de l'OAP Centre-ville de Stains – UDAP

Demande :

- L'avenue Marcel Cachin devrait être doublement plantée, sous réserve des réseaux souterrains
- des hauteurs R+3 devraient être le plafond maximal autorisé dans le village de Stains. Une différence de zonage devrait être opérée pour les constructions en bordure de la voie Marcel Cachin



Extrait du Plan de zonage détaillé

Réponse : Non favorable

- Le rue Marcel Cachin est une route départementale. Des échanges sont déjà en cours avec le départemental sur l'enjeu de l'apaisement du trafic, le sujet de sa double-plantation pourra être discuté dans l'avenir et faire l'objet d'éventuelles évolutions du PLUi.
- Le changement de zonage de UMT et à UM a déjà fait l'objet de discussions mais n'a pas été validé.



Extrait de l'OAP sectorielle

Avis des autres PPA pour la ville de Stains

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande d'évolution de la définition d'espace de pleine terre afin d'intégrer les noues non infiltrantes – SPL

Demande : Plaine Commune Développement, sur le secteur du Cos saint Lazare, demande de faire évoluer la définition de la pleine terre afin de pouvoir comptabiliser des noues non infiltrantes sur des terrains argileux ou gypseux.

Réponse : Défavorable

La définition de la pleine terre jusqu'à la roche inscrite dans le lexique de la Partie 1 - Dispositions générales du règlement est issue du PLUi de 2020 et n'a pas évoluée dans le cadre de la révision du PLUi, excepté pour certaines zones UP dans laquelle elle intégrait une notion de profondeur minimale. Elle est compatible et cohérente avec la définition de la pleine terre du SCOT-M. Elle répond à une logique de fonctionnement écologique des sols. Ainsi, la circulation des espèces doit pouvoir se faire entre la surface et les tréfonds pour permettre le développement d'un sol fonctionnel écologiquement, accompagnant le cycle de l'eau et capable de stocker du carbone.

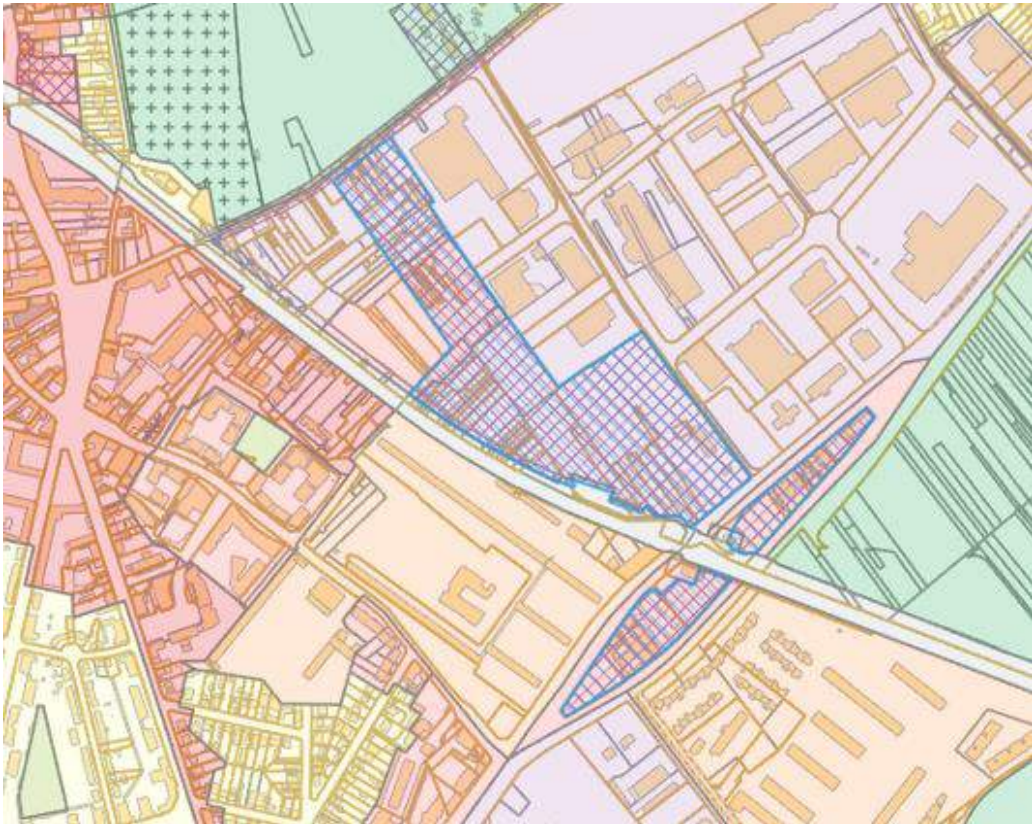
La partie artificialisée de la noue non infiltrante empêche les interactions entre le sol, l'air et l'eau, elle ne peut donc pas être considérée comme de la pleine terre, mais comme un espace libre.

Demande de suppression d'ER – RATP

Demande : Nous sollicitons la suppression des emplacements réservés ERRAT 166, 167 et 168 situés à Stains, avenue de Stalingrad

Ces emplacements réservés au profit de la RATP grèvent des parcelles privées ainsi qu'un . site RATP en vue de l'installation d'un équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général dont l'objectif était de permettre la réalisation d'un prolongement de ligne de métro et un atelier ferré pour le fonctionnement de cette ligne. À ce jour, aucun projet n'est cependant prévu à court - moyen terme dans le cadre de cet emplacement réservé. De plus, ces emplacements réservés ne pas compatibles avec un projet mené par le groupe RATP sur son site et qui vise à reloger des ateliers centraux destinés à la maintenance d'équipements bus à Stains.

+demande à l'EPT Plaine Commune de retirer du PLUi les mentions relatives au projet de prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Stains La Cerisaie, en particulier des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme, en l'espèce le règlement graphique.



Réponse : Favorable

Suite à la demande de la RATP de supprimer ces 3 emplacements réservés sur la ville de Stains, la ville à demander le maintien de ces emplacements et aussi d'en devenir le bénéficiaire. L'EPT est favorable à la demande de la ville.

Avis Enquête Publique sur la ville de Stains

OAP Clos Saint-Lazare Frange Stalingrad – SPL

Demande : Bande de recul de 3 m préciser dans le paragraphe de la bande de recul qu'elle démarre de la voie circulée par les véhicules motorisés et correction de la phrase 25% de logement en accession social en 25 % de logements sociaux dont contrepartie dans le cadre de la convention ANRU

Réponse : Ces points ont déjà l'objet de demande dans le cadre de l'avis PPA de la SPL Plaine commune développement.
L'EPT est favorables à la modification de l'OAP par rapport à la programmation annoncé. Concernant la précision sur le recul de 3m, ce point est déjà expliqué dans l'OAP.

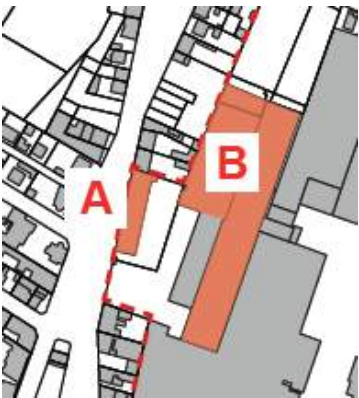
Ville de La Courneuve, demandes de la ville

KDI - Actualisation de la fiche patrimoine et de l'OAP Quartier de la Mairie – Demande Ville de La Courneuve et SPL

Demande : Prendre en compte la démolition de l'ensemble des bâtiments du site à l'exception du bâtiment 6, identifié A dans la fiche patrimoine

Réponse : FAVORABLE

Extrait de la fiche patrimoine actuelle (LC0015)



La fiche LCI015 va être modifiée en conséquence, de même que la fiche typologie LCO081 "Immeuble industriel" dont relève ce patrimoine, ainsi que le plan patrimoine de La Courneuve

Extrait de l'OAP sectorielle n° 12 "Quartier de la Mairie"



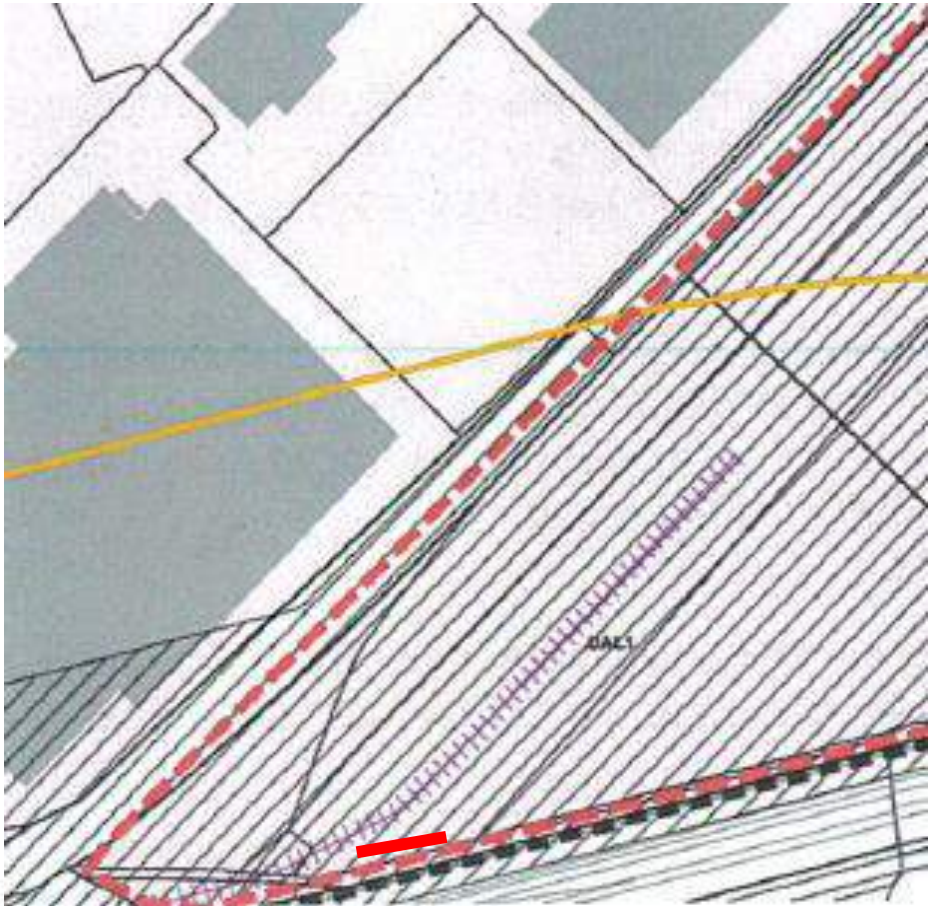
Les fonds de plan et la photographie aérienne seront modifiés pour rendre compte des constructions démolies

Demande modification de servitude de localisation pour voirie dans le triangle de Verdun – Avis SGP + demande à l'enquête publique / Avis de la Ville

Demande : La SGP demande de modifier la SLPC069 située sur le "Triangle de Verdun" afin qu'elle soit déplacée autant que possible le long de la voie Carrefour afin de ne pas obérer l'implantation des constructions futures sur sa parcelle. L'emplacement de la servitude devra demeurer compatible avec l'emplacement de l'ouvrage annexe 3403 de la ligne 16 en cours de réalisation. Etant précisé que le futur projet immobilier prendra en compte le devenir de cette servitude (en voie ferroviaire ou voie véhiculaire)

Réponse : Favorable

La servitude SLPC069 va être déplacée et modifiée. Afin d'intégrer au mieux le futur aménagement du "Triangle de Verdun" et l'ouvrage annexe lié à la ligne 16.



Demande de modifier l'emplacement des EVP – Ville

Demande : Modifier l'emplacement des espaces végétalisés (EVP) situés sur le Mail de Fontenay tout en maintenant leur dimension en cohérence avec le projet de NPNRU sur le secteur.

Réponse : Favorable

L'EVP est déplacé pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU. La surface de l'EVP ne sera pas réduite.



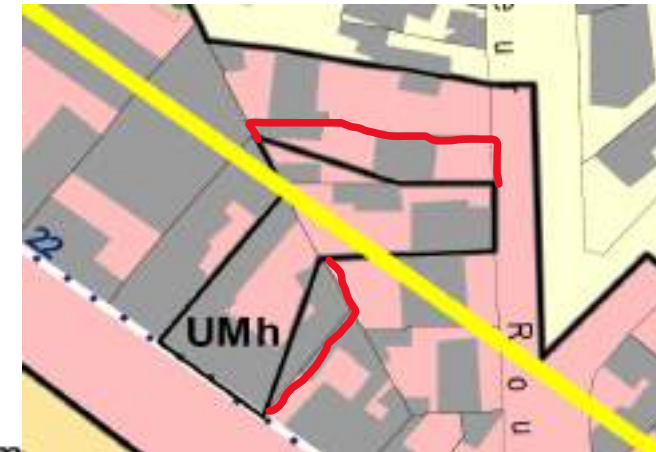
Demande de correction d'un tracé incohérent de la zone UMh – Demande Ville et SOREQA

Demande : Nous avons relevé une incohérence dans le tracé de la zone UMh sur les parcelles AQ 39/40 et 60 (7-9 rue du Docteur Roux et 91 avenue J. Jaurès). Ces trois parcelles sont situées entièrement ou partiellement en zone UMh (traitement de l'habitat indigne).

Cependant, dans le projet de PLUi révisé, le tracé de la zone ne correspond pas exactement au contour des trois parcelles et le tracé traverse le bâtiment du 91 av. Jaurès sans justification. --> Nous proposons de rectifier ce qui semble être une erreur de tracé et permettre ainsi de confirmer la faisabilité des architectes qui ont considéré que les trois parcelles faisaient intégralement partie de la zone UMh. Une fiche de lot sera établie en 2025 par les architectes, d'où l'importance de s'assurer d'un zonage cohérent du PLUi avant de démarrer ce travail.

Réponse : Favorable

Il s'agit d'une erreur dans le tracé de la zone UMh. Cette zone est dédiée à la résorption de l'habitat insalubre. Cette demande a aussi été formulée par la Soreqa.



plan local d'urbanisme
intercommunal

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

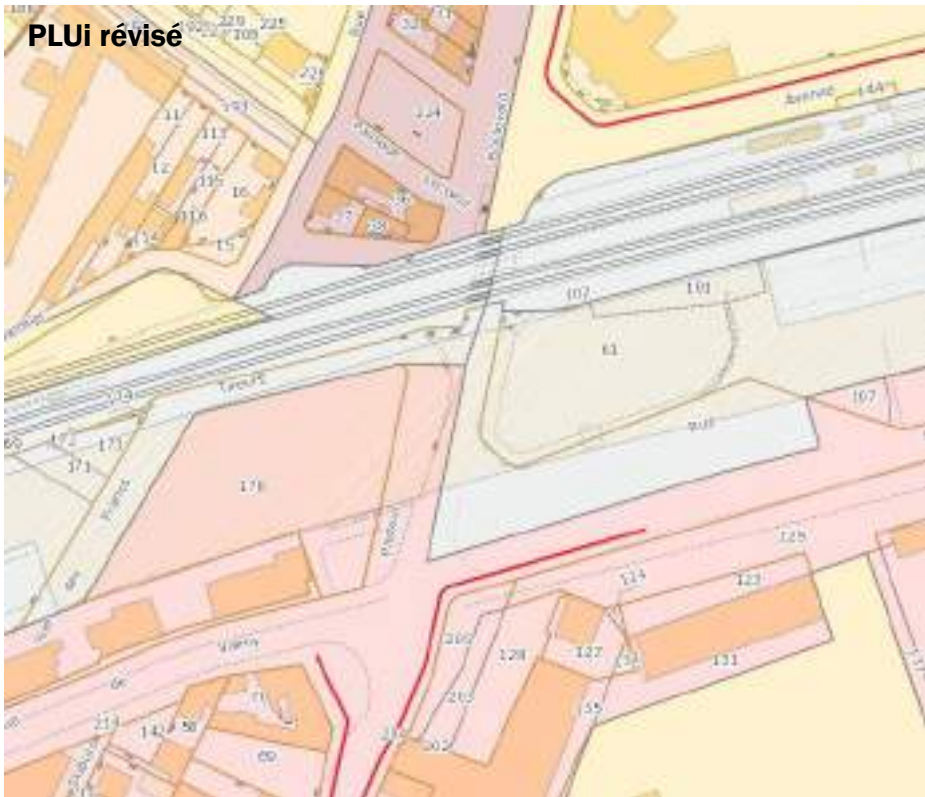
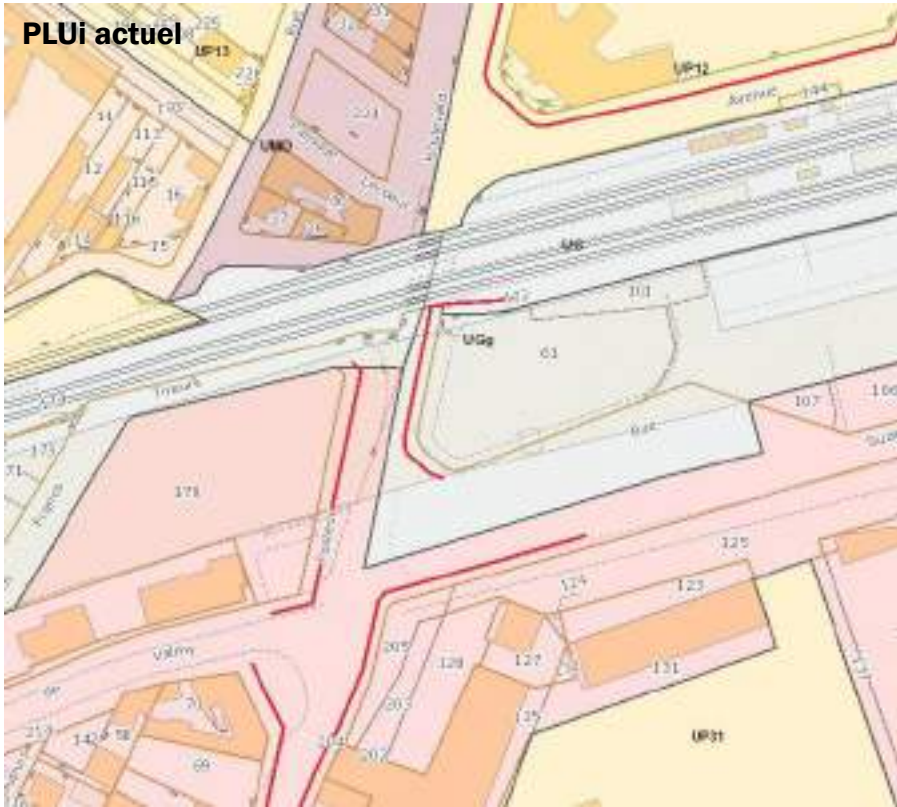


Demande de redessiner le linéaire commercial sous le pont de la gare d'Aubervilliers – La Courneuve

Demande : Le dessin du linéaire commercial situé sous le pont autoroutier et ferré de la gare d'Aubervilliers - La Courneuve a été supprimé par erreur, il convient de le maintenir sur sa partie Est comprenant toujours un commerce et un guichet SNCF.

Réponse : Favorable

En effet, il s'agit d'une erreur lors de la reprise des linéaires commerciaux dans la révision du PLUi. La ville est engagée dans la requalification commerciale de ce secteur.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Ajout d'un linéaire commercial allée du Progrès – NPNRU Convention

Demande : Pour traduire règlementairement les objectifs portés dans le cadre du NPNRU du secteur Convention impliquant un travail de requalification de l'allée du progrès et de préservation des commerces, il est proposé d'y intégrer un linéaire commercial à l'Est et à l'Ouest de l'allée du Progrès.

Réponse : Favorable

Un des objectifs du NPNRU Convention est la préservation des commerces sur l'allée du Progrès.

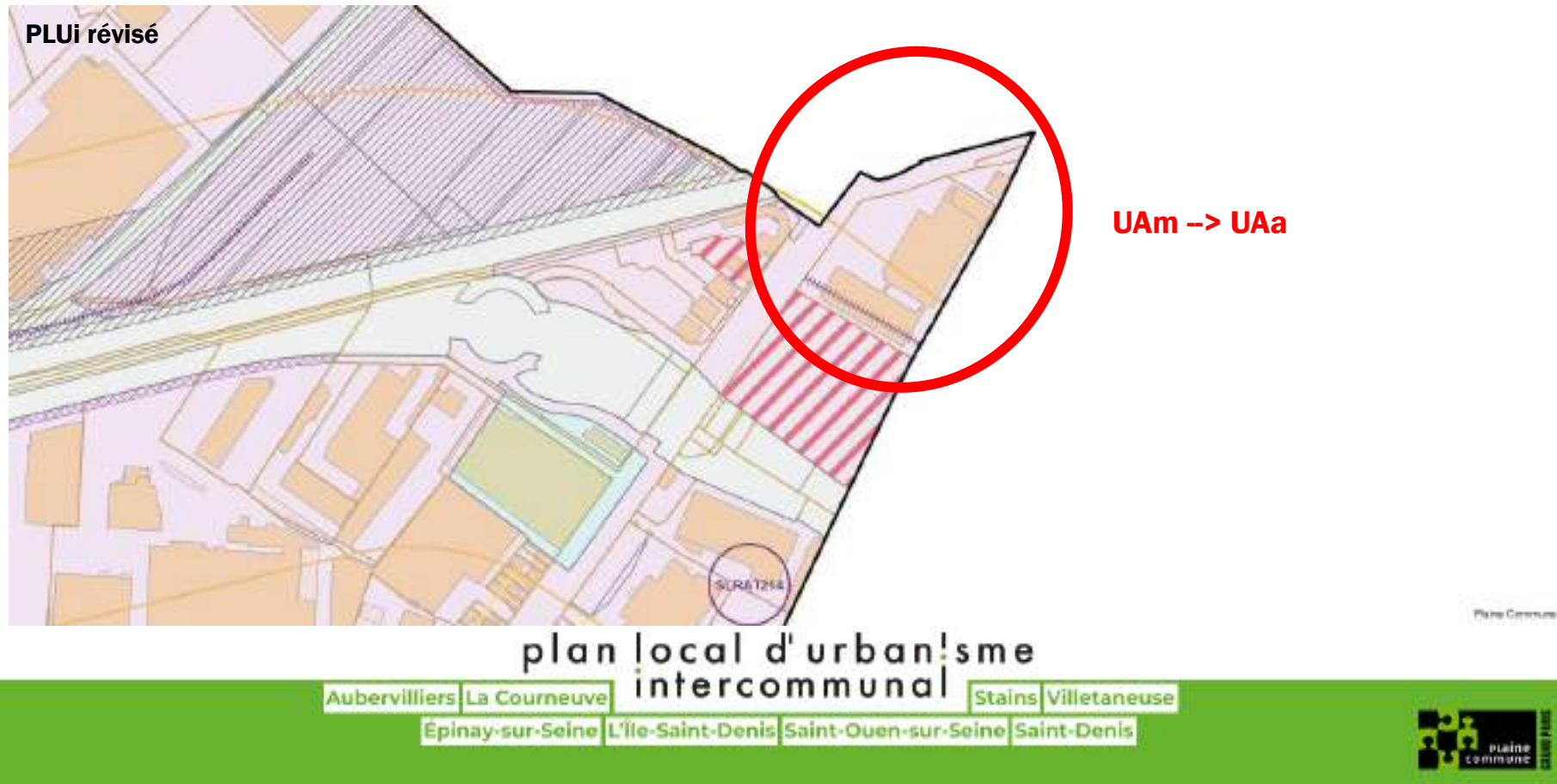


Modification du plan de zonage – point nord-est de l'avenue Paul Vaillant Couturier

Demande : Il est demandé de passer le terrain situé à la pointe Nord Est de l'avenue Paul Vaillant Couturier en zone UAa du PLUi.

Réponse : Favorable

En effet, il était prévu de l'UAm sur ce secteur mais la ville souhaite maintenir la destination artisanale du secteur sans ouvrir à trop de destinations.



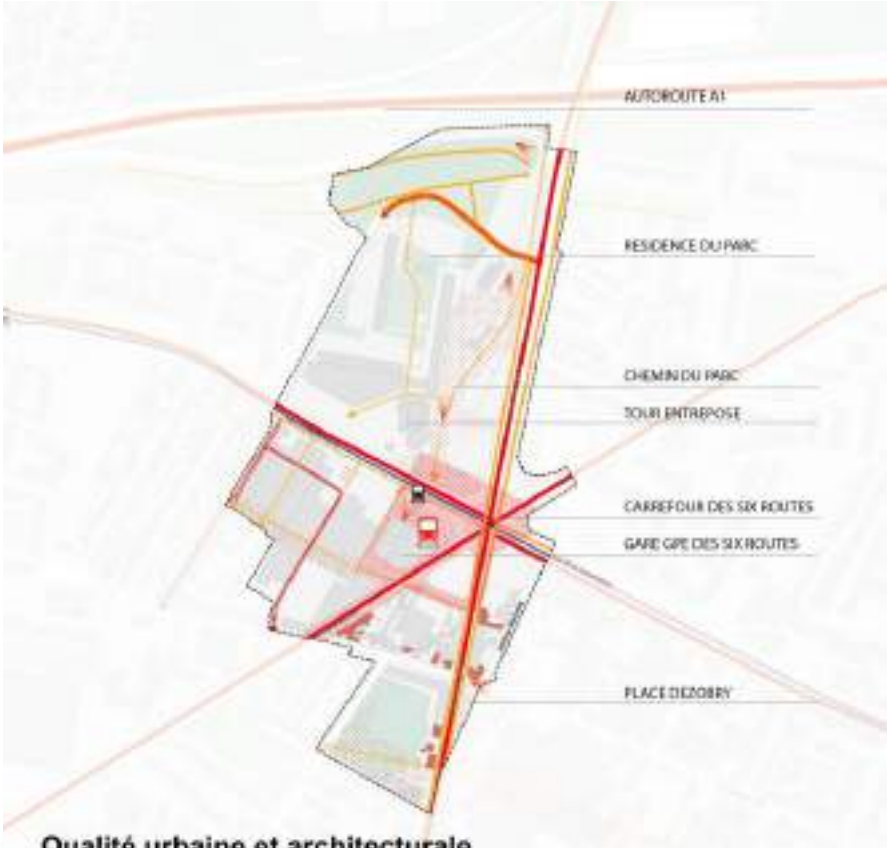
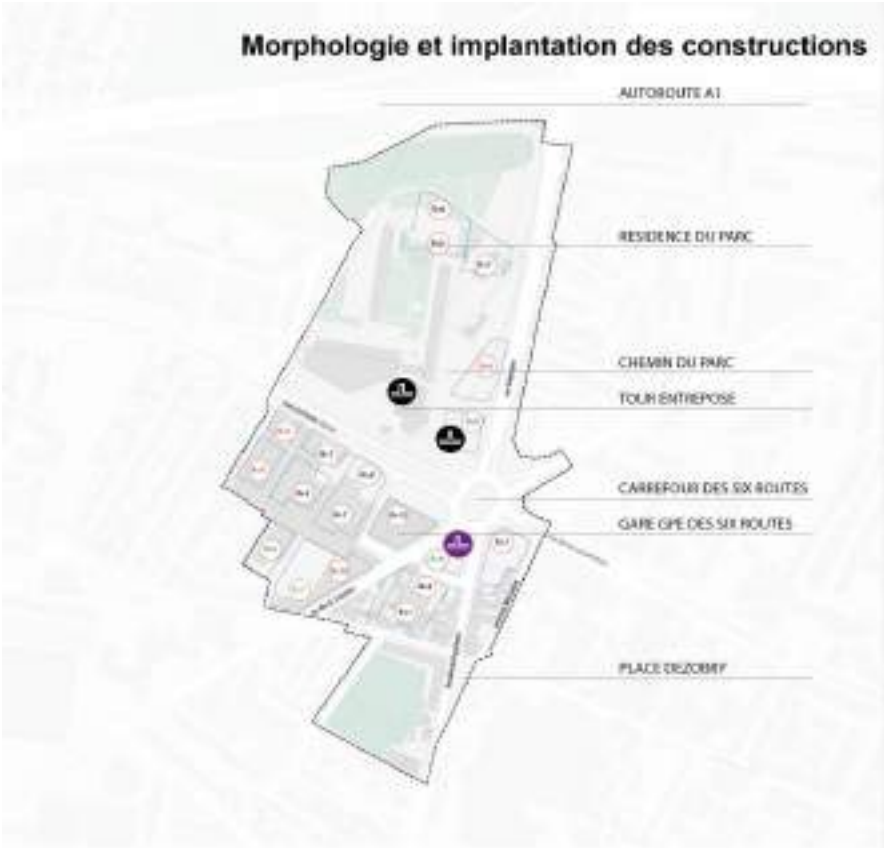
Demande d'évolution de l'OAP sectorielle Six-Routes – SPL et Ville

Demande : Faire évoluer l'OAP sectorielle n° 13 des Six-Routes afin de prendre en compte les évolutions récentes du plan guide de la ZAC. Faire évoluer plusieurs points dans le schéma du chapitre 2 dédié à la morphologie et à l'implantation des constructions (hauteurs, 9/11 Plan de patrimoine ajustement des délimitations de lot et déplacement d'une émergence) ; et modification du schéma viaire sur le secteur de Cartondul dans le chapitre 4.

Réponse : Favorable

Le plan guide de la ZAC des 6 routes à fait l'objet de modification depuis l'arrêt du PLUi. Il s'agit essentiellement d'ajustement d'hauteur et des principes des schémas viaires.

Synthèses des modifications de hauteur	
Secteurs Parc et Gare	-5
Secteur Cartondul-Sprit	+3
Nombre d'émergences inchangé	
Moyenne	-2



Demande d'évolution de l'OAP sectorielle Six-Routes – SPL et Ville

Demande : Faire évoluer l'OAP sectorielle n° 13 des Six-Routes afin de prendre en compte les évolutions récentes du plan guide de la ZAC. Faire évoluer plusieurs points dans le schéma du chapitre 2 dédié à la morphologie et à l'implantation des construction (hauteurs, 9/11 Plan de patrimoine ajustement des délimitations de lot et déplacement d'une émergence) ; et modification du schéma viaire sur le secteur de Cartondul dans le chapitre 4.

Réponse : Favorable : Le plan guide de la ZAC des 6 routes à fait l'objet de modification depuis l'arrêt du PLUi. Il s'agit essentiellement d'ajustement d'hauteur et des principes des schémas viaires.

Secteur Six-Routes		
Lot	Modifications de nombre d'étages	Modification d'émergence
Lot 5	+2	mais suppression émergence
Lot 6	-6	
Lot 7	-1	mais ajout émergence
Lot 11	-1	
Lot 12	+2	
Lot 14	+2	
Synthèses des modifications de hauteur		
Secteurs Parc et Gare	-5	
Secteur Cartondul-Sprit	+3	
Nombre d'émergences inchangé		
Moyenne	-2	



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Modification du règlement de la zone UP 31 - Secteurs de projet de La Courneuve

Demande : L'article 2.1.1 de la zone UP 31 relatif aux secteurs de projet de la ville de La Courneuve indique : « La bande de constructibilité principale (BCP) a une profondeur de 18 mètres à partir de la limite d'emprise ou des voies. ». Clarifier l'écriture de la règle concernant la notion d'emprise en indiquant qu'il s'agit uniquement des emprises publiques.

Réponse : Favorable

Il s'agit d'une clarification de la règle afin d'éviter les interprétations réglementaires.

Plans du patrimoine incomplets à La Courneuve

Demande de la ville de La Courneuve : Les parcelles relevant des fiches typologies ne sont pas identifiées dans les plans patrimoine de la ville. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle.

Réponse : Favorable

Il s'agit effectivement de corriger cette erreur matérielle

Parcelle AU43 : 8 rue des prévoyants – 14 rue Rabelais à La Courneuve

Demande de la ville de La Courneuve : Les caractéristiques des constructions sur la parcelle AU43 correspondant aux 8 rue des Prévoyants/ 14 rue Rabelais diffèrent manifestement de celles couvertes par la fiche typologie "immeuble collectif" LC080 : il s'agit en effet de pavillons d'un niveau et de leus extensions et non d'un immeuble collectif. Il apparait donc opportun de retirer la parcelle AU43 de la liste des parcelles concernées par la fiche typologique LC080 " immeuble collectif"

Réponse : Favorable

Le bâtiment situé sur la parcelle AU43 repérée dans La fiche typologique LC080 "immeuble collectif" ne correspond pas en effet à cette typologie;.Il y a donc lieu de supprimer la référence cadastrale AU43 de la fiche typologique LC080.



Avis PPA sur la ville de La Courneuve

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Avis UDAP – Patrimoine bâti protégé au PLUi

Demande : La cité des Anciens construite par Paul Chemetov à La Courneuve aurait pu faire partie des fiches patrimoine

Réponse : Défavorable dans le cadre de la révision

La révision du PLUi n'a pas fait évoluer le corpus des bâtiments protégés aujourd'hui pour leur valeur patrimoniale mais elle a consisté à enrichir et sécuriser juridiquement le contenu des fiches (qui comportent toutes à présent des prescriptions et orientations).

La proposition d'ajout faite par l'ABF sera étudiée ultérieurement dans le cadre d'une étude patrimoine pilotée par Plaine Commune, qui vise à compléter le corpus actuel des protections du patrimoine bâti en vue d'une évolution ultérieure du PLUi



Cité des Anciens Ambroise Croizat
35-41 rue du Docteur Roux à La Courneuve (AQ0203)



Moulin Fayvon - Actualisation d'une fiche et du plan patrimoine – SPL

Demande : supprimer la protection portant sur la parcelle AD0016 ("Moulin Fayvon") 47 avenue Roger Salengro du fait de la possibilité d'une demande de démolition par la ville (propriétaire)
(demande aussi formulée par la ville : non prise en compte avant l'arrêt du projet de PLUi révisé, cette demande a été réitérée, la parcelle étant impactée par un projet d'intérêt général développé sur l'ensemble du secteur dans le cadre de la ZAC des Six routes).

Proposition de réponse : FAVORABLE

La fiche typologie LCO079 "Maison et Pavillon" concernée ainsi que le plan patrimoine vont être modifiés (retrait de la parcelle AD0016)

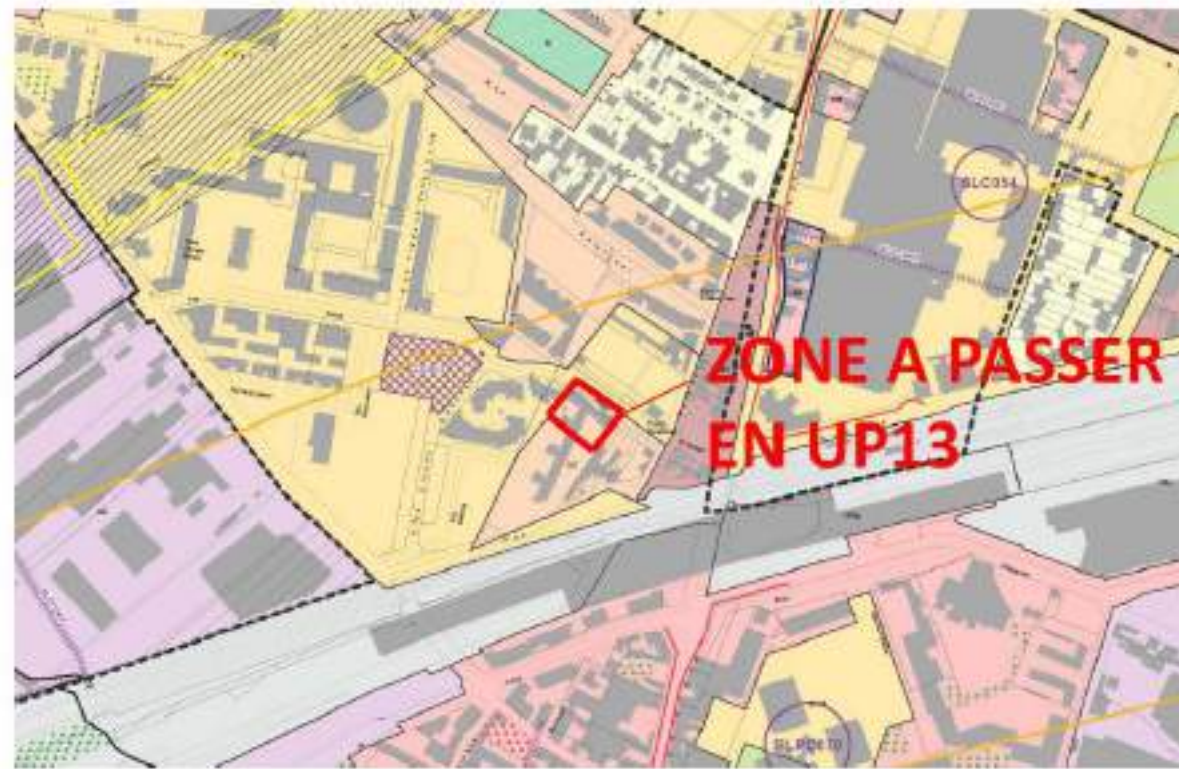


Demande de changement de zonage ZAC de la Tour – SPL

Demande : ZAC de la Tour - Secteur Debussy : Intégrer le futur lot H dans la zone UP13 au lieu de la zone UC

Réponse : Défavorable

Il n'y a pas de projet travaillé en ce moment et le projet est à une échéance lointaine (2028/2030)



plan local d'urbanisme
intercommunal

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

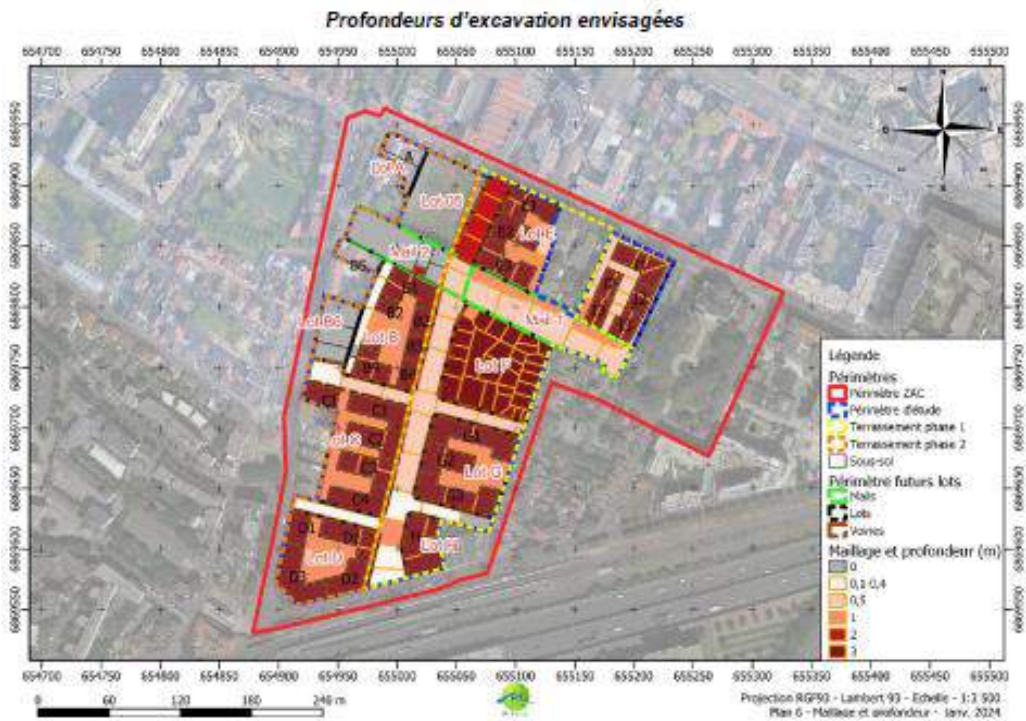
Demande d'évolution des règles de l'OAP Santé environnementale sur le secteur Quartier de la Mairie – SPL

Demande : Plaine Commune Développement questionne l'OAP Santé environnementale, notamment sur les retraits qu'elle demande aux nouvelles constructions pour les éloigner des sources de pollutions. Elle cible notamment le lot H et le lot D.

Réponse : Sans objet

La demande de retrait ou d'éloignement n'est qu'une solution parmi d'autres pour pouvoir protéger les populations par rapport aux pollutions aériennes ou au bruit. L'OAP n'impose pas de solution spécifique mais demande de protéger les populations. Les projets doivent donc permettre de répondre à cette demande en proposant des solutions adaptées.

En matière de calendrier, le lot H devrait faire l'objet d'un dépôt de permis de construire à l'été 2025, ainsi il n'y aura pas de problème spécifique pour Plaine Commune Développement. Pour le lot D en revanche et au regard des remarques de la MRAe sur le site de la ZAC, il y aura nécessairement à retravailler l'étude de qualité de l'air et à apporter une réponse architecturale, urbaine, technique et paysagère adaptée pour protéger les populations.



Les types de pollution et les plans de maillage des pollutions pour chacun des lots et par phases sont présentés dans les figures ci-dessous.

Possible création de rue canyon sur l'axe Lacazette au sein de la ZAC Quartier de la Mairie – SPL

Demande : Plaine Commune Développement s'interroge sur sa capacité à ne pas créer une rue canyon sur l'axe Lacazette au sein de la ZAC Quartier de la Mairie. Elle souligne que la hauteur des bâtiments sera plus de 1,5 fois supérieure à la largeur de la voie.

Réponse : Sans objet

Tout d'abord, l'écriture de l'OAP Santé environnementale est assez lâche sur le sujet puisqu'il s'agit d'éviter la création de rue canyon. Ici, le linéaire du profil à risque demeure peu étendu (66 m de longueur)

Il s'agit de la partie centrale en R+6. La largeur de voie de façade à façade est de 20 m à cet endroit pour une hauteur de R+4 en façade et R+6 en attique avec un retrait de 3 m.

La première hauteur des immeubles sera de 16 m environ. Afin d'éviter la création d'une rue canyon la largeur de la voie doit correspondre à 1,5 fois la hauteur des bâtiments, ici il s'agit donc d'une hauteur de 13 m. Ainsi, la hauteur de 16 m ne paraît pas disproportionnée. D'autant qu'elle reste inférieure à la largeur de la voie. Pour la seconde hauteur du R+6 en attique, elle serait d'environ 22 m pour une largeur de façade à façade de 26 m, elle devrait être de 17 m. Si la disproportion est un peu plus forte, la largeur de voie est toujours supérieure à la hauteur des façades.

En outre, la façade concernée est d'environ 66 m (21 m lot G1, 24 m lot G2, 21 m lot G3), la règle de rupture architecturale s'impose elle pourra être d'une réduction de la hauteur afin de briser l'effet de rue canyon sur cette portion.

Pour les parties où les hauteurs sont plus élevées au sud (R+9 et R+10) le profil de rue canyon ne peut être retenue car il s'agit de l'embouchure de la voie. En outre, les autres sections ne posent pas de problème particulier (école en R+2, ouverture avec le mail piéton, etc.).



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



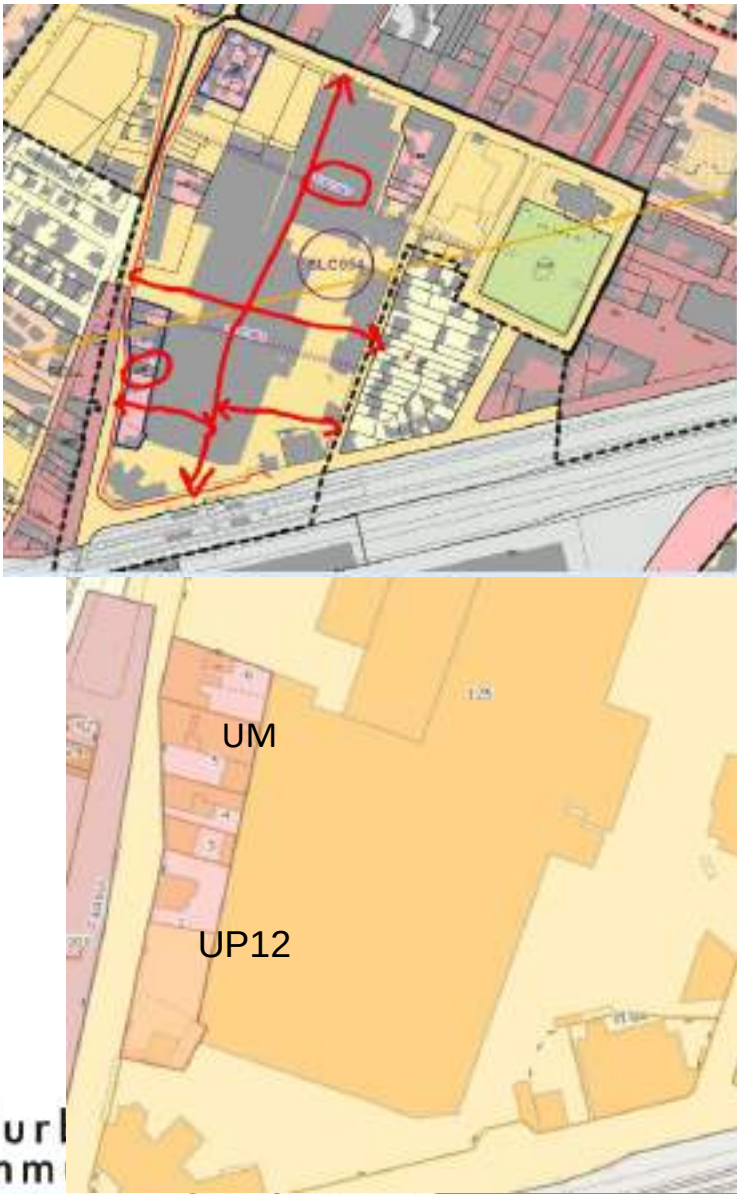
Demande d'évolution du zonage dans Quartier de la Mairie – SPL

Demande : Plaine commune développement demandes des évolutions dans la ZAC QDM :

- Les tracés de la rue Lacazette et des rues transversales sont à ajouter et/ou replacer sur le document graphique.
- Une partie du site est en zone UM. Ces zones devront évoluer pour devenir zones UP.

Réponse :

- **Favorable** : Les servitudes de localisation donnent un principe de localisation, elles peuvent évoluer sur plusieurs parcelles. De plus, la SL Nord/Sud ne semble pas nécessaire car la SPL est déjà propriétaire du terrain. Et l'ensemble des principes du schéma viaire de la ZAC sont précisés au sein de l'OAP 12 Quartier de la Mairie
- **Favorable** : il s'agit d'une erreur dans une précédente évolution du PLUi. Cette partie de la zone UM est incluse dans le périmètre de la ZAC et elle est nécessaire à la réalisation du lot D.



Demande que la conformité pour les exigences d'activation des toitures sur Quartier de la Mairie ne se fassent que sur un point et pas sur toutes les mesures des dispositions générales – SPL

Demande : Plaine Commune Développement demande que la conformité des autorisations d'urbanisme ne soit réalisée que sur une des demandes relatives à l'activation des toitures. Sur Quartier de la Mairie, secteur situé hors Trame verte et bleue la demande pour du logement est la suivante :

- o 100% de toitures actives
- o dispositif de production d'EnR et de récupération et / ou toiture végétalisée
- o 50% de la toiture accessible aux usagers du bâtiment

Réponse : Défavorable

Les règles de toiture ont été précisées et réécrites afin de faciliter leur lecture, leur compréhension et leur application. Plaine Commune souhaite l'activation de ces toitures à la fois pour permettre le rafraîchissement de la ville, le développement de la biodiversité, l'accès à des espaces végétalisés pour les populations et pour alimenter la transition énergétique du territoire. Ainsi, il est considéré que la SPL, comme les autres acteurs de la construction, doit se conformer à ces demandes pour porter les objectifs de la collectivité. Une dérogation pour un secteur où l'intégralité des bâtiments seront neufs et soumis à la RE2020 ne paraît pas pertinente.

Il est aussi important de souligner que la règle telle qu'elle est écrite n'empêche pas de réaliser plus de 50% de toiture végétalisée sur les bâtiments à destination de logement, d'hébergement et de bureau. En revanche, elle favorise le développement des énergies renouvelables et de récupération sur les toitures des autres destinations à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics qui eux sont relativement libres en matière d'activation.

Demande de modification des dispositions générales sur les clôtures - RATP

Demande : Les clôtures implantées en limites séparatives
Dans l'hypothèse d'un alignement, il est explicitement prévu que:« La hauteur des clôtures est limitée à 2,10 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public pour lesquels elle est limitée à 3,50 mètres. ».
Cette distinction n'est pas faite en ce qui concerne les limites séparatives, où la hauteur est limitée à 2,5 mètres - a priori pour tout type de bâtiment ou équipement. Bien que le paragraphe 4.S.4 prévoie des règles alternatives, nous souhaiterions que l'exception prévue pour les clôtures à l'alignement(« sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public pour lesquels elle est limitée à 3,50 mètres» soit prévue également pour les clôtures en limites séparatives.

Cette demande est motivée par les contraintes de fonctionnement (nuisances sonores) générées par notre projet d'atelier de maintenance des trains (projet situé 162- 174 avenue Paul Vaillant Couturier 93120 LA COURNEUVE (parcelles P189, P196, P123, P222, P221, P220, P103, A079, A03).

Réponse : FAVORABLE

Demande de SLRATP214 - RATP

Demande : Le site du futur AMT de la Courneuve est grevé d'une servitude de localisation SLRAT214 (Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général -Création d'un atelier de maintenance) sur un périmètre parcellaire P103 - P123 - P196 - P220 - P221 - P222.
Ce périmètre parcellaire excède les stricts besoins du futur AMT.
Pouvez-vous nous reconfirmer que cette servitude de localisation sur l'intégralité des parcelles mentionnées n'obère pas la réalisation d'un projet de valorisation sur certaines d'entre elles avec des destinations autres ? (cela nous avait déjà été indiqué lors d'une réunion avec la Ville).

Réponse : FAVORABLE

cette SL est au bénéfice de la RATP (pour la création d'un atelier de Maintenance) donc oui elle pourra développer autre chose à condition :
1/ qu'elle soit propriétaire des terrains,
2/ que la future valorisation soit permise par le PLUI



SLRAT214	Equipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général	La Courneuve	Création d'un atelier de maintenance	RATP	P103 – P123 – P196 – P220 – P221 – P222
----------	--	--------------	--------------------------------------	------	---



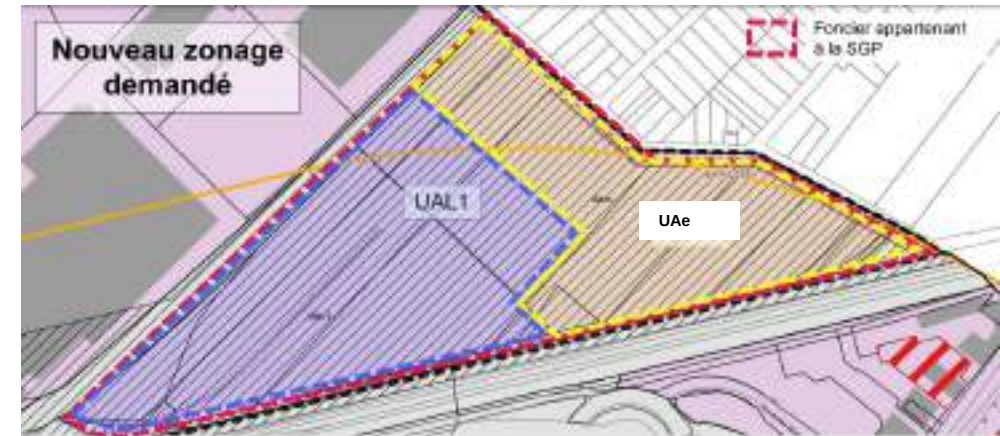
Triangle de Verdun - Avis SGP + enquête publique

Demande : La SGP demande de modifier le zonage du "Triangle de Verdun" afin de d'agrandir la zone UAL1 dédié au programme de logistique tout en concevant une bande UAm sur la rue de Verdun pour le programme de cellule artisanale

Réponse : Favorable

Le zonage du "Triangle de Verdun" sera modifié afin d'augmenter le zonage UAL1 tout en conservant une bande de zonage UAa suffisante pour permettre la réalisation d'un programme d'activités d'artisanat tel que prévu dans le rendue de l'étude de préfiguration conduit par la SGP.

Le long de la rue de Verdun le zonage sera en UAe et non UAm zonage correspondant plus à votre projet d'aménagement, ce point a été discuté avec vos services lors de la réunion du 21 mai 2025

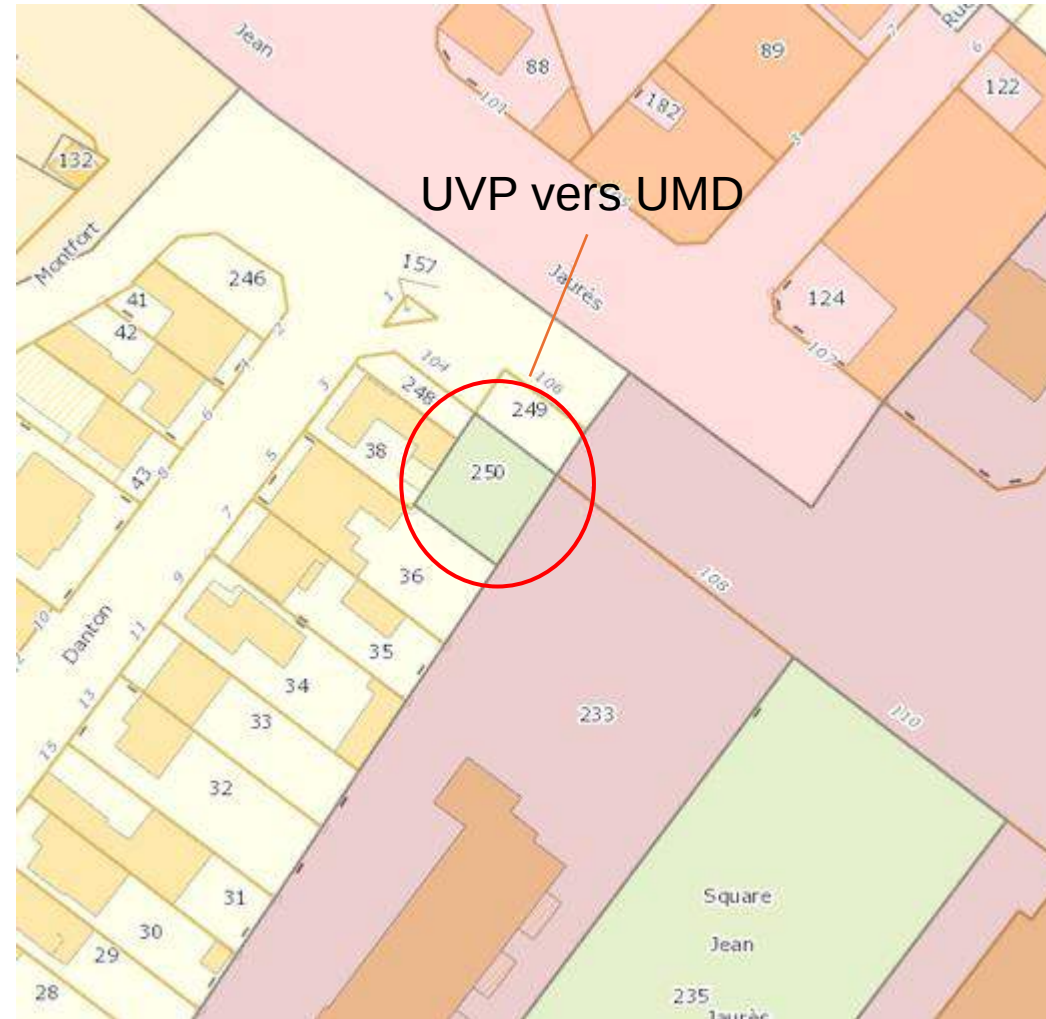


Demande d'évolution de zonage - RATP

Demande : Nous souhaiterions la modification du zonage de la parcelle AP 250 située 104 avenue Jean Jaurès à La Courneuve de la zone UVP à la zone UMD.

Cette parcelle, située à la frontière des zones pavillonnaires et du secteur mixte, est concernée par un projet d'installation de bornes de recharge électrique porté par le Groupe RATP qui n'est pas compatible avec le maintien d'un zonage UVP.

Réponse : Défavorable Ce zonage n'a pas été modifié dans le cadre de la révision, par ailleurs il est juridiquement fragile de déclasser une zone verte inconstructible pour la rendre constructible.



Avis SGP

Demande : La SGP demande modifier dans l'OAP Mermoz l'orientation relative à la réalisation de locaux dédié à l'ESS à hauteur de 20% de la SDP de la programmation de l'ensemble du "Triangle de Verdun"

Réponse : Favorable en partie

L'objectif de Plaine Commune est de garantir que les futurs programmes d'activités du Triangle de Verdun intègrent des locaux abordables spécifiquement conçus pour l'ESS. Cette direction stratégique reste inchangée. Néanmoins, considérant que le taux de 20% était ambitieux, nous allons modifier cette orientation pour fixer un nouvel objectif de 10% de la surface de plancher SDP à l'échelle du programme consacrée aux locaux pour l'ESS.

Demande de changement de zonage éventuel sur le théâtre de verdure dans Georges Valbon - Département 93

Demande : Le Département estime que le zonage N2000 et N est trop contraignant pour pouvoir faire évoluer le Théâtre de verdure du Parc départemental Georges Valbon.

Réponse : Défavorable

L'évolution du zonage N2000 au sein du parc départemental Georges Valbon n'est pas souhaité. Il s'agit d'un des deux sites majeurs de biodiversité au sein du territoire. Les impacts écologiques d'une évolution du zonage ne sont pas identifiés aujourd'hui et ne pourraient l'être dans la temporalité d'approbation du PLUi. Une évolution éventuelle devrait être travaillée et largement justifiée avant de pouvoir intégrer le document d'urbanisme.



Commune de Villetaneuse, demandes de la ville

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de faire passer le zonage d'UVPL en UVPL1 sur stade Dian – SPL / Ville

Demande : Plaine Commune demande l'évolution du zonage du stade Dian de UVPL vers UVPL1 afin de pouvoir installer des préfabriqués pour le maintien de l'école Paul Langevin – Jule Vallès durant les travaux de rénovation du site actuel.

Réponse : Plaine Commune est favorable à cette évolution d'autant que le secteur ne présente pas un intérêt écologique majeur. Les terrains de football présents sur site sont en synthétique et la partie plus naturelle de l'ouest serait conservée en UVP.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve

Stains Villetaneuse

Épinay-sur-Seine

L'Île-Saint-Denis

Saint-Ouen-sur-Seine

Saint-Denis



Cimetière des Joncherolles – Ville

Demande : Modifier la fiche patrimoine VIL015 - PIE020 qui s'avère trop contraignante par rapport aux interventions pouvant être nécessaires dans ce type d'équipement

Réponse : Favorable

Cette demande va être prise en compte afin de répondre aux évolutions nécessaires au bon fonctionnement du cimetière des Joncherolles. Les prescriptions vont être modifiées conformément à la demande de la ville.

Intégration des demandes :

- le texte actuel « Interdiction de démolir totalement ou partiellement l'ensemble des constructions constituant l'ensemble » va être complété par la mention « sauf en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tels que création de nouveaux ouvrages de type crématorium, columbarium, chambre froide, ... »
- L'ajout suivant va être réalisé : « Démolition partielle possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité et de sécurité - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction »

La fiche patrimoine PIE020-VIL015, pendant de la fiche VIL015-PIE020 à Pierrefitte-sur-Seine, va être modifiée en conséquence (elle a fait l'objet des mêmes demandes de modifications de la part de la commune nouvelle de Saint-Denis).

Avis des PPA à Villetaneuse

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande : IDFM demande de supprimer un espace végétalisé à préserver, qui n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire et la maintenance du technicentre SNCF-Paris-Nord à Villetaneuse

Réponse : Défavorable

Les deux EVP identifiés par IDFM sont présents dans le PLUi en vigueur et n'ont fait l'objet d'aucun changement dans le cadre de sa révision. En conséquence, ces deux EVP seront conservés, puisqu'ils ne font pas l'objet de la présente révision du PLUi.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de préserver le site d'agriculture urbaine de l'association L'autre Champ 165 avenue Division Leclerc à Villetaneuse – Département 93

Demande : Le Département de Seine-Saint-Denis demande le maintien de l'agriculture urbaine sur le site de L'autre Champ situé au 165 avenue Division Leclerc à Villetaneuse

Réponse : Sans objet

Le site de L'autre Champ situé au 165 avenue Division Leclerc à Villetaneuse. Il est protégé par un EVP qui limite fortement sa constructibilité, il n'est donc pas souhaité de faire évoluer le zonage.



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



Demande de faire évoluer la zone UM en ajoutant 4 200 m² – Etat / Université Paris 13

Demande : Dans sa note d'avril 2025 l'Etat demande l'extension du zonage UM sur la partie en zone N au nord et à l'est de la zone UM projetée dans l'arrêt. Il demande une augmentation de 4 200 m² de la zone UM en plus des 8 600 m² déjà prévus.

Réponse : cf. Diapositive suivante



- Hypothèse d'extension de la zone UM au nord et à l'est pour accueillir le programme de l'USP
- /// Bande de constructibilité de 20 mètres par rapport à la limite, hypothèse de décaler la limite maximale au-delà de 44
- Conservation du corridor écologique nord-sud
- Conservation et animation de la servitude de passage
- Ajustement de l'emplacement du chemin d'accès selon sur l'emprise de la Départementale
- Projet de la Maison de Santé

plan local d'urbanisme
intercommunal

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



Demande de faire évoluer la zone UM en ajoutant 4 200 m² – Etat / Université Paris 13

Réponse :

Au préalable, il est nécessaire de rappeler qu'afin de ne pas modifier l'économie générale du projet de révision, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ne doit pas augmenter sensiblement et que le statut de noyau primaire de la friche Saint-Leu doit être préservé. Ainsi, la zone N ne doit pas descendre en dessous de 44 000 m².

Pour y parvenir, Plaine Commune propose le redécoupage suivant du zonage.

1/ une augmentation de la zone UM à 11 660 m². Il s'agit donc d'une augmentation de 2 460 m² au profit de l'Etat et de 600 m² pour pouvoir accueillir le stationnement de la maison de santé, soit 3 060 m².

2/ afin de permettre le maintien en noyau primaire de biodiversité. La zone UVPL est largement réduite pour une superficie de 1 990 m² au lieu de 6 860 m² dans la révision.

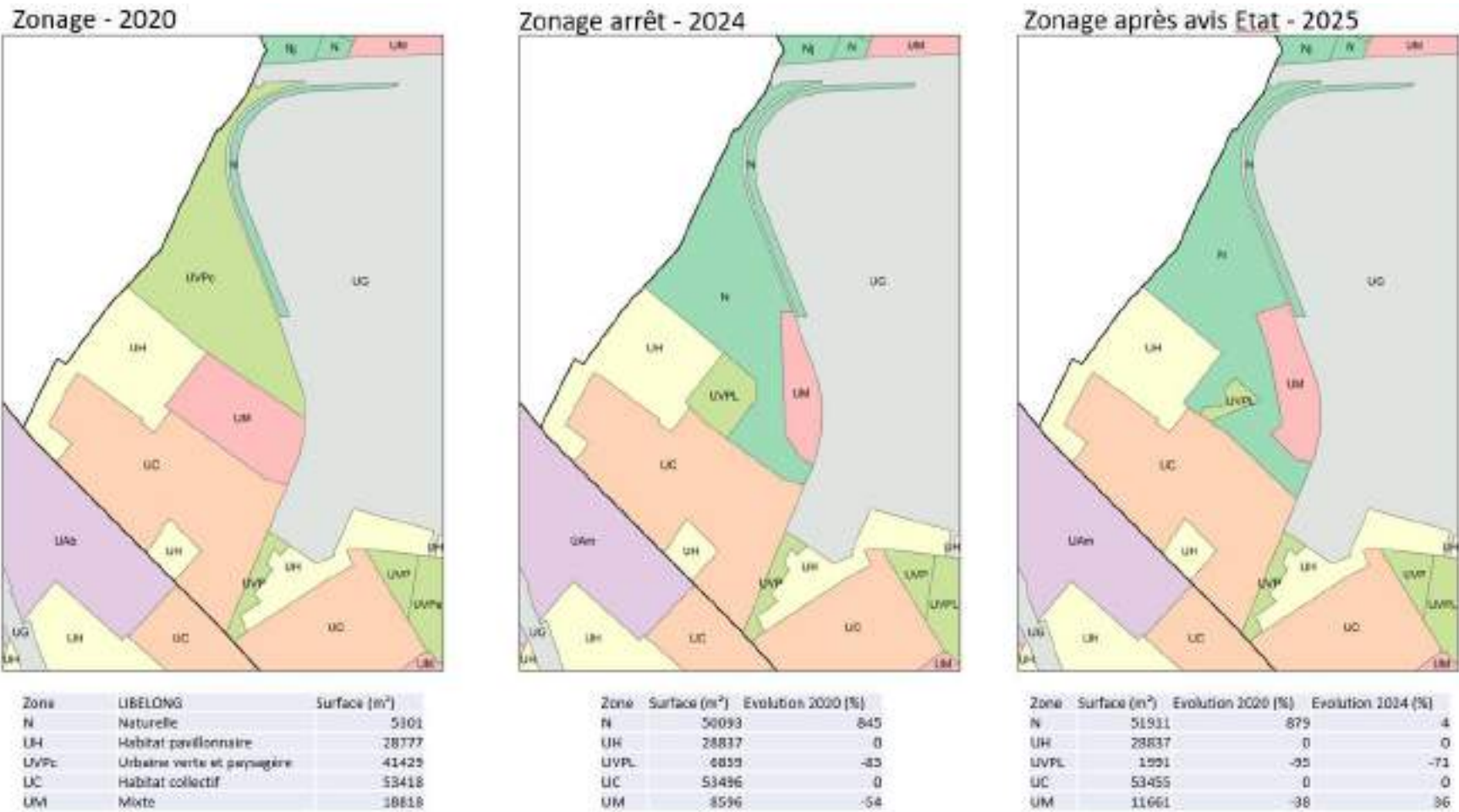
3/ la zone UC est redessinée pour que le prolongement prévu de la rue du Maroc en direction de l'avenue Jean-Baptiste Clément soit réalisé au plus près de la voie privée déjà existante. Elle est maintenue peu ou prou à la même superficie que précédemment.

4/ enfin, la zone N est redessinée avec une augmentation de sa superficie passant de 44 790 m² dans le projet de révision à 46 610 m² dans cette proposition.



Demande de faire évoluer la zone UM en ajoutant 4 200 m² – Etat / Université Paris 13

Réponse :
 Evolution du zonage



Demande de faire évoluer la zone UM en ajoutant 4 200 m² – Etat / Université Paris 13

Réponse :
Evolution des ENAF

ENAF zonage - 2020



MOS_11	Zone	Surface (m²)
Milieux semi-naturels	UC	2217
Milieux semi-naturels	UM	11995
Forêts	UM	3416
Milieux semi-naturels	UVPL	4310

ENAF zonage arrêt - 2024



MOS_11	Zone	Surface (m²)	Evolution 2020 (%)
Milieux semi-naturels	UC	2281	2
Milieux semi-naturels	UM	1611	-70
Milieux semi-naturels	UVPL	280	-94

ENAF zonage après avis Etat - 2025



MOS_11	Zone	Surface (m²)	Evolution 2020 (%)	Evolution 2024 (%)
Milieux semi-naturels	UC	2293	3	1
Milieux semi-naturels	UM	5973	-50	85
Forêts	UM	647	-81	
Milieux semi-naturels	UVPL	0	-100	-100

Avis Enquête Publique Villetaneuse

plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Epinay-sur-Seine L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis



37 rue Frédéric Ozanam – demande de changement de zonage

Demande : Demande de passage d'un zonage UHp a un zonage UH de la parcelle cadastrée section V, numéro 0082, située au 37 rue Frédéric Ozanam

Réponse : favorable

Les caractéristiques architecturales de ce bâtiment ne correspondent effectivement pas à celles des autres bâtiments protégés par la zone UHp.



Rénovation du kiosque de la place JB Clément



Demande de la ville : Fiche patrimoine VIL0087 - Demande de prise en compte de la rénovation du kiosque de la place

Réponse : favorable

n local d'urbanisme
intercommunal

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

