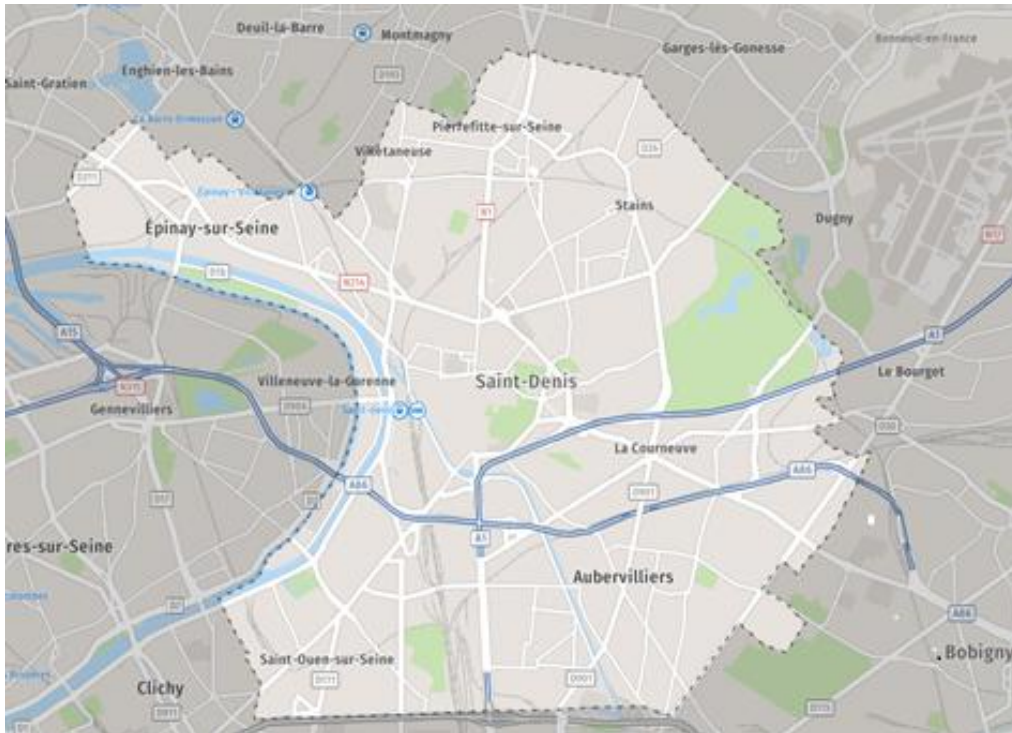


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLAINE COMMUNE PROJET DE REVISION



Enquête publique du 25 avril au 2 juin 2025 inclus

A la demande de Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune

TOME I

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Marcel LINET Président

Charlotte CAILLAU Commissaire-enquêtrice

Alain GILLES Commissaire-enquêteur

TABLES DES MATIERES

CHAPITRE I GENERALITES	11
1.1 LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	11
1.2 LES ENJEUX DU TERRITOIRE	15
CHAPITRE II PRESENTATION DU PLUI EN REVISION	16
2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION	16
2.2 LE PADD	19
2.3 LES NOUVELLES OAP THEMATIQUES	20
2.3.1 OAP Santé environnementale	20
2.3.2 OAP Réhabilitation et construction neuve :	22
2.3.3 OAP Trame verte et bleue	23
2.3.4 OAP Mise en valeur patrimoniale :	24
2.3.5 OAP Développement économique :	25
2.3.6 OAP Grands axes et Espaces publics :	26
2.3.7 OAP Paysage :	27
2.3.8 OAP Seine et canal Saint-Denis	28
2.4 LES OAP SECTORIELLES	29
2.5 LE REGLEMENT ECRIT GENERAL (PARTIE 1)	32
2.5.1 CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS	32
2.5.2 CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	33
2.5.3 CHAPITRE 3 : NATURE EN VILLE	35
2.5.4 CHAPITRE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,	37
2.5.5 CHAPITRE 5 DEPLACEMENT ET STATIONNEMENT	39
2.5.6 CHAPITRE 6 RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT	39
2.6 LES ZONAGES ET REGLEMENTS ECRITS DE ZONE (PARTIE 2)	39
CHAPITRE III AVIS SUR LE PROJET	40
3.1 L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET LES REPONSES DE L'EPT	40
3.2 L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	53
3.2.1 Avis CNPF/CRPF	53
3.2.2 Avis du SEDIF	55
3.2.3 Avis SYCTOM	56
3.2.4 Avis GRTgaz	56
3.2.5 Avis Département des hauts de Seine	56
3.2.6 Avis APHP	56
3.2.7 Avis RTE	57

3.2.8 Avis IDFM	58
3.2.9 Avis SEQUANO	61
3.2.10 Avis VILLE DE PARIS	62
3.2.11 Avis de la SNCF	62
3.2.12 Avis SGP	64
3.2.13 Avis RATP	75
3.2.14 Avis SOREQA	79
3.2.15 Avis MGP (Métropole Grand Paris)	81
3.2.16 Avis Université Paris cité	83
3.2.17 Avis EST-Ensemble	84
3.2.18 Avis Ville de Pantin	84
3.2.19 Avis du département de Seine Saint Denis	84
3.2.21 Avis HAROPA PORT	89
3.2.20 Avis SNCF Gares et connexions	89
3.2.22 Avis de la VILLE DE DRANCY	89
3.2.23 Avis DE L'ETAT	90
3.2.24. Avis du SEDIF	94
3.2.25 Avis de L'UDAP	95
3.2.26 Observations de la DRIEAT	96
3.3 Avis CIPENAF	97
3.4. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPT	97
3.4.1 Commune d'Aubervilliers	97
3.4.2 Commune de La Courneuve	98
3.4.3 Commune d'Epinay sur Seine	100
3.4.4 Commune de l'Île Saint-Denis	101
3.4.5 Commune nouvelle de Saint-Denis	102
3.4.6 Commune de Saint-Ouen-sur-Seine	105
3.4.7 Commune de Stains	108
3.4.8 Commune de Villetaneuse	109
CHAPITRE IV ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	110
4.1- LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	110
4.2- LA PREPARATION DE L'ENQUETE	110
4.2.1 LES REUNIONS DE PRESENTATION DU PROJET	110
4.2.2 LES REUNIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	111
4.2.3 LES VISITES DE CERTAINS SITES SPECIFIQUES	111
4.3- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE	112

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

4.4- LE DOSSIER DE PLUi	116
CHAPITRE V DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	117
5.1- L'INFORMATION DU PUBLIC	117
5.1.1 LES MESURES DE PUBLICITE LEGALES	117
5.1.2 LE PLAN DE COMMUNICATION	118
5.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE ET LE DEROULEMENT	118
5.3- LA REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ECHANGE	119
5.4- L'EXPRESSION DU PUBLIC	120
5.5 LA CLOTURE DE L'ENQUETE	121
CHAPITRE VI EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	121
6.1- LA METHODE DE RECUEIL ET D'ANALYSE DES OBSERVATIONS	121
6.2 L'ANALYSE GLOBALE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC	122
6.3- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	123
6.4- LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC	124
CHAPITRE VII ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'EPT	124
PREMIERE PARTIE : SUJETS GENERAUX	124
THEME 1 CONCERTATION COMMUNICATION	124
THEME 2 : AMENAGEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE	133
THEME 3 : ENVIRONNEMENT	167
THEME 4 : RENFORCEMENT DE LA NATURE	194
THEME 5 : ESPACE PUBLIC	211
THEME 6 : ACTIVITES ECONOMIQUES	224
THEME 7 : REGLEMENT, ZONAGE, SERVITUDES	250
DEUXIEME PARTIE : PROJETS D'AMENAGEMENT EVOQUES PAR COMMUNE	293
SAINT-OUEN-SUR-SEINE	293
EPINAY SUR SEINE	313
VILLETANEUSE	323
AUBERVILLIERS	326
SAINT-DENIS Nouvelle Commune	342
SAINT-DENIS Nouvelle Commune	342
PLAINE COMMUNE (Projets transversaux)	354
LA COURNEUVE	365
STAINS	368
TROISIEME PARTIE : demandes d'ordre individuel	370
TABLEAU ANNEXE Erreurs matérielles relevées au cours de l'enquête	449

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Un **TOME 2** est consacré à l'avis et aux conclusions de la commission d'enquête sur le projet de révision du PLUi

Un **TOME 3** rassemble les annexes et pièces jointes au présent rapport.

Liste non exhaustive des sigles utilisés dans le dossier d'enquête publique

ADEME Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Ae Autorité environnementale

AEP Alimentation en eau potable

AEV Agence des espaces verts

ALUR Accès au logement et un urbanisme rénové

ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine

AOL Autorité organisatrice du logement

APUR Atelier parisien d'urbanisme

ARD Agence régionale de développement de Paris Ile-de-France

ARS Agence Régionale de Santé

AUT Association des usagers de transports

BRGM Bureau de Recherche géologique et Minière

CCI Chambre de commerce et d'industrie

CCIP Chambre de commerce et d'industrie de Paris

CDT Contrat de développement territorial

CESER Conseil économique social et environnemental régional

CGEDD Conseil général de l'environnement et du développement durable

CIPENAF Commission Interdépartementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CODERST Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

CPER Contrat de projet Etat-Région

CRIdF Conseil régional d'Ile-de-France

CRMA Chambre régionale des métiers et de l'artisanat

DRIEA Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement

DRIEE Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie

DUP Déclaration d'utilité publique

EE Evaluation environnementale

EBC Espace Boisé Classé

EGT Enquête globale transport

ENS Espace naturel sensible

EPFIF Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

EPT Etablissement Public Territorial

ER Emplacement Réservé

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

ERC Démarche Eviter/Réduire/Compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement

FFB Fédération française du bâtiment

F RTP Fédération régionale des travaux publics

GES Gaz à effet de serre

GPE Grand Paris express

IAU IDF Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France

ICPE Installation classée pour la protection de l'environnement

IDFE Ile-de-France Environnement

IIC Inspection des installations classées

INRA Institut national de la recherche agronomique

JO Jeux Olympiques

LEMA Loi sur l'eau et les milieux aquatiques

MEDEF Mouvement des entreprises de France

MGP Métropole du Grand Paris

MOS Mode d'occupation du sol

NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP Orientations d'aménagement et de programmation

OIN Opération d'intérêt national

OMS Organisation mondiale de la santé

PADD Projet d'aménagement et de développement durable

PAPAG Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

PAPI Programme d'actions de prévention contre les inondations

PCAET Plan Climat Air Energie Territorial

PCET Plan Climat-Energie Territorial

PDIPR Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

PDUIF Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France

PEB Plan d'exposition au bruit

PGRI Plan de gestion des risques d'inondation

PGS Plan de gêne sonore

PIG Projet d'intérêt général

PLD Plan local de déplacements

PLH Plan local de l'habitat

PLU Plan local d'urbanisme

PME Petite et moyenne entreprise

PMI Petite et moyenne industrie

PPA Personnes Publiques Associées

PPC Personnes Publiques Consultées

PNRU Programme National de Renouveau Urbain

PPRN Plan de prévention des risques naturels

PPRT Plan de prévention des risques technologiques

PRIF Périmètre régional d'intervention foncière

PRMD Plan d'action régional en faveur de la mobilité durable

PRS Plan régional de la santé

QPV Quartier Politique de la Ville

RER Réseau express régional

RNT Résumé non technique

SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT Schéma de cohérence territoriale

SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDRIF Schéma directeur de la région d'Ile-de-France

SGP Société du Grand Paris

SL Servitude de localisation

SOLIDEO Société de Livraison des Ouvrages Olympiques

SRCAE Schéma régional climat air énergie

SRCE Schéma régional de cohérence écologique

SRDEI Stratégie de développement économique et de l'innovation

STECAL Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

TOL Territorialisation de l'Offre de Logements

TCSP Transport en Commun en Site Propre

TPE Très petite entreprise

TVB Trame Verte et Bleue

ZAC Zone d'aménagement concerté

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

ZAE Zone d'Activités Economiques

ZI Zone industrielle

ZNIEFF Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Zone A Zone Agricole

Zone N Zone Naturelle

Zone UA Zone d'Activités Economiques

Zone UC Zone Urbaine Collective

Zone UE Zone Economique Mixte

Zone UG Zone Grands Equipements

Zone UH Zone à dominante d'habitat individuel

Zone UM Zone Urbaine Mixte

Zone UMD Zone Urbaine Mixte Dense

Zone UMT Zone Mixte Traditionnelle

Zone UP Zone de Projets

Zone UVP Zone Urbaine Verte Paysagère

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Le présent rapport relate le travail de la commission d'enquête, composée de 3 membres titulaires chargée de procéder à l'enquête préalable à la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U I.) de Plaine Commune.

Cette commission d'enquête a été désignée par ordonnance du président du Tribunal Administratif de Montreuil à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, Monsieur le président de l'Etablissement public territorial de Plaine-Commune.

Les membres en ont été choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement.

La procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale de la commission d'enquête, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

S'agissant de l'avis que doit exprimer la commission d'enquête, celle-ci doit examiner les observations consignées ou annexées au registre ; il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; elle n'est pas tenue de répondre à chacune des observations qui ont été exprimées, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participées à l'enquête.

La commission d'enquête s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes règlementant l'enquête publique et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés aux commissaires enquêteurs ou au président de la commission d'enquête, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées et prenant en considération le long mémoire en réponse produit par l'EPT Plaine Commune, la commission d'enquête après en avoir longuement délibéré a rendu in-fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance

CHAPITRE I GENERALITES

Avant de s'engager dans la révision du PLUi de Plaine Commune, l'Etablissement Public Territorial a établi un diagnostic très approfondi de ce territoire de plus de 450 000 habitants regroupant 9 communes (8 après fusion depuis le 1^{er} janvier 2025 de la commune de Saint-Denis et celle de Pierrefitte sur Seine) :

1.1 LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Ce **diagnostic** peut être résumé de la façon suivante :

- ✓ Un rôle historique au XX^{ème} siècle de « territoire servant » le fonctionnement et le rayonnement de Paris : des infrastructures morcelant le territoire, des industries lourdes, la construction massive de grands ensembles ;

La population :

- ✓ La moitié de la population a moins de 30 ans ;
- ✓ Une part plus importante de familles nombreuses et de familles monoparentales ;
- ✓ Un solde migratoire essentiellement naturel dû à une forte natalité. Historiquement, un accueil important de population étrangère mais aussi de nombreux départs par manque d'attractivité du territoire ;
- ✓ Un profil socio-économique qui change : les communes du sud du territoire voient arriver des populations plus aisées notamment dans les opérations d'aménagement proposant des logements neufs. Une partie de la population demeure néanmoins particulièrement touchée par la pauvreté et l'isolement social.

Les logements :

- ✓ Un parc de logements en majorité composé de logements sociaux. Le territoire est parmi les plus grands bâtisseurs de la métropole avec une production de logements importante depuis plus de vingt ans ;
- ✓ Une demande forte et croissante de logements sociaux malgré des taux de logements sociaux parmi les plus élevés de France ;
- ✓ Une part croissante des logements, surtout dans le parc privé, touchée par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité. Le parc privé demeure un parc

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

social de fait où se concentrent des populations précaires. L'augmentation des prix de l'immobilier, notamment au sud du territoire, conduit les ménages modestes à ne plus pouvoir se loger, ni accéder à la propriété ou à demeurer captifs du logement social et conduit à des situations de suroccupation et d'insalubrité croissante en particulier au nord ;

- ✓ L'offre de logements étudiants augmente, mais peu de solutions pour les jeunes de familles modestes souhaitant quitter le logement familial ;
- ✓ Un phénomène de locations meublées touristiques qui accentue les difficultés d'accès à la location et à la propriété ;
- ✓ Des divisions de logement illégales importantes et croissantes dans les tissus pavillonnaires.

Les équipements publics :

- ✓ Les établissements scolaires du premier degré et les collèges longtemps en surcapacité, font désormais face à une baisse des effectifs. Les équipements d'accueil de la petite enfance et lycées sont toujours insuffisants par rapport aux besoins ;
- ✓ D'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre d'équipements sportifs, considérés comme insuffisants et vétustes, même si la population apparaît éloignée du sport ;
- ✓ Plaine Commune fait partie des territoires parmi les plus carencés en termes d'offre de soin, en ambulatoire comme en médecine de ville, alors que les habitants sont particulièrement vulnérables aux risques de santé (l'espérance de vie est inférieure d'une dizaine d'années au reste de la région, avec une mortalité infantile très importante) et doit faire face à une augmentation des départs à la retraite de praticiens ;
- ✓ Les services publics de proximité (poste, commissariats, agences France Travail, CAF, accès au numérique...) jugés rares ou peu accessibles par la population a poussé Plaine Commune à simplifier pour les rendre plus lisibles et à mutualiser les différents services dans des maisons « France Services », ainsi qu'en développant un réseau d'équipements de lecture publique, aidant les gens dans leurs démarches et mettant à disposition des ordinateurs. Milieu associatif très riche et diversifié ;
- ✓ L'accès aux espaces verts publics de plus de 1 hectare est très inégal sur le territoire. 18% de la population n'y a pas accès, notamment dans le sud de Saint-Ouen (Rosiers, les Pucés), le vaste quartier autour de la gare d'Epinau-Villetaneuse, le nord du centre-ville de Saint-Denis (Delaunay-Belleville, Auguste-Delaune et Université) ainsi que le quartier de Quatre-Routes à la Courneuve. La

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

non-accessibilité est due autant à l'éloignement qu'à la présence d'infrastructures créant des coupures dans le territoire.

Activités économiques :

- ✓ Un pôle tertiaire majeur (le troisième après Paris et la Défense) en offrant de vastes surfaces de bureaux à prix modéré, qui a attiré de nombreux sièges sociaux de grandes entreprises essentiellement dans le sud du territoire, mais souffre aujourd'hui d'une vacance élevée de son parc de bureaux (23%) ;
- ✓ Une présence importante d'administrations publiques et de pôles d'enseignement dans le nord du territoire (Villetaneuse, Stains, Pierrefitte et Epinay-sur-Seine) (40% des emplois tertiaires dans ces communes) ;
- ✓ Les zones d'activités et quelques grands parcs d'activités restent largement présents sur le territoire. Ces zones offrent des possibilités d'amélioration et de densification importantes. Plaine Commune présente également de nombreux secteurs mixtes qui imbriquent de petites activités de stockage ou artisanales avec des fonctions résidentielles.
- ✓ Les locaux d'activités sont soumis à une pression foncière importante, la construction de bâtiments plus denses dédiés au bureau et au logement étant plus rentable ;
- ✓ Une offre de commerce de proximité liée au potentiel de consommation des habitants qui reste limité, et qui se concentre dans le sud du territoire ; un maillage dense de grandes surfaces et de marchés, mais peu de petites centralités proches des habitants, une dégradation constante et un enclavement de certains centres-villes qui ne jouent plus leur rôle de cœur vital de la vie locale (manque de diversité des commerces, taux de vacance des locaux commerciaux élevé (20%) dû en partie à une multitude de petites surfaces inadaptées et de mauvaise qualité) ;
- ✓ Un positionnement touristique à développer : patrimoine architectural, industriel et populaire, patrimoine naturel (Seine et canal, qualités paysagères), cultures vivantes et programmation artistique (festivals, stade de France) pouvant permettre de construire un positionnement touristique alternatif en lien étroit avec les habitants ;
- ✓ Un parc hôtelier de 34 hôtels (limité à la tour Pleyel, le stade de France et des hôtels contre le périphérique) insuffisant et inadapté pour capter notamment la demande de la clientèle d'affaires, importante en Ile de France ;
- ✓ Des filières importantes à développer (fil rouge du développement du territoire) :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Les activités culturelles et créatives très présentes sur le territoire (industries techniques du cinéma, arts vivants, artisanat d'art, entreprises de design... 50% du secteur sur le Nord Est se trouve à Plaine Commune) mais en perte de vitesse ;
- L'économie sociale et solidaire moins développée à Plaine Commune qu'ailleurs ;
- L'agriculture urbaine ;
- L'économie circulaire, notamment sur les chantiers dans la construction.

Accès à l'emploi des habitants :

- ✓ Un taux de chômage important (21%) et un taux d'activité plus faible qu'ailleurs (71%) ;
- ✓ Nombre important de jeunes sans qualification ;
- ✓ Inadéquation croissante entre la nature des emplois à Plaine commune et la qualification des actifs résidents, particulièrement pour les ouvriers et employés, les jeunes et les femmes ; Mais des incohérences, l'enquête annuelle Pôle Emploi révélant des métiers en tension sur Plaine Commune dans des catégories socio-professionnelles où le taux de chômage est le plus fort (ouvriers du bâtiment, agents d'entretien, conducteurs et livreurs, maintenance, surveillance...) ;
- ✓ Création d'emplois devrait être induite par la dynamique du territoire bâtisseur (12milliards d'investissement privé et public en cours ou à venir).

Transport et mobilités :

- ✓ Des grandes infrastructures routières et autoroutières majeurs qui parcourent le territoire (A1, A86, périphérique (5 entrées/sorties), réseau dense de routes nationales et départementales) qui assurent une bonne accessibilité du territoire, mais accueillent des flux croissants de transit, source importante de pollutions et de bruit ;
- ✓ Des difficultés de déplacements locaux pour les piétons, les cyclistes et les bus : coupures urbaines, mauvaise qualité de l'espace public, pas de continuité, pas d'intermodalité ;
- ✓ Un maillage de rues locales très insuffisant en raison notamment de grosses emprises, obligeant les habitants à faire de grandes distances (ensembles bâtis faisant 200 à 300m de longueur) pour les contourner ;
- ✓ Des axes structurants fortement congestionnés et de largeur variable ne permettant pas tous les usages ;
- ✓ Un réseau de transports en commun qui s'est fortement enrichi : prolongation de la ligne 12, ligne 14, les tramways T1, T5, T8 dont l'extension est prévue et T11, l'arrivée du Grand paris Express avec

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

la Gare de Saint-Denis Pleyel qui reliera le métro 13 et 14 aux nouvelles lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express), mais une insuffisance de desserte fine en relais ;

- ✓ Un stationnement en voirie qui connaît une forte pression (en partie gratuit) et des parkings en ouvrage globalement sous-utilisés (mais payants) ;
- ✓ De nombreuses zones, notamment pavillonnaires, majoritairement peu accessibles aux PMR, mais réflexion sur un accès assuré sur les principaux itinéraires ;
- ✓ Logistique urbaine (transport des marchandises et de matériaux) : Plaine commune s'inscrit dans un triangle formé par les trois grands pôles de logistique du nord de la métropole (Gennevilliers, La Chapelle internationale, le Bourget/Roissy-Charles de Gaulle) et concentre une part élevée de flux logistiques, essentiellement par route, sans tirer parti des atouts offerts par les infrastructures portuaires, fluviales et ferroviaires ; pas d'intégration effective de sites logistiques dans les opérations d'aménagement, pas de réflexion sur l'intégration de ces sites en milieu urbain.

Paysage et patrimoine

- ✓ Patrimoine hétéroclite à protéger, issu notamment du passé industriel du territoire.
- ✓ Patrimoine sous-valorisé qui pourrait permettre un tourisme alternatif.

1.2 LES ENJEUX DU TERRITOIRE

En conclusion de cette analyse L'EPT dresse plus précisément les **enjeux** du territoire de la façon suivante :

- Préserver la richesse et la diversité des paysages et formes urbaines
- Protéger et mettre en valeur le riche patrimoine du territoire dans ses différentes composantes, notamment le patrimoine ordinaire lié à l'industrie, à l'habitat et représentatif de l'histoire du territoire
- Affirmer l'objectif du polycentrisme en s'appuyant sur les polarités locales existantes et en anticipant les futures, pour offrir à tous un véritable droit à la centralité.
- Résorber les coupures liées aux infrastructures et améliorer le cadre de vie à leurs abords
- Rendre lisible le grand paysage ainsi que les caractéristiques des grandes unités paysagères •
Concrétiser la trame verte et bleue et renforcer l'offre d'espaces verts de proximité.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Assurer la mise en œuvre de la phase opérationnelle du NPNRU à venir.
- Faire atterrir les grands projets tels que le Grand Paris Express et la phase Héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 en tant qu'opportunité pour le développement du territoire.
- Assurer une mutation des espaces qui rende service au territoire (habitat, économie, équipements, espaces publics qualitatifs, végétalisation, rafraîchissement, biodiversité, etc.)
- Surveiller les mutations croissantes dans la partie nord du territoire, notamment dans les tissus diffus.
- Anticiper le renforcement de la pression foncière et immobilière pour rendre plus soutenable une trajectoire de développement très dynamique et en faire bénéficier l'ensemble du territoire :
 - Prolonger l'effort de rénovation urbaine en faveur des quartiers anciens et des grands ensembles ;
 - Maîtriser l'évolution des secteurs dans le diffus, en particulier les tissus constitués, les quartiers pavillonnaires, les activités économiques Réguler la concurrence foncière entre fonctions économiques, résidentielles, de loisirs et d'équipements, de services écosystémiques ;
 - Limiter les effets des phénomènes d'anticipation et de la spéculation foncière
 - Garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets

CHAPITRE II PRESENTATION DU PLUI EN REVISION

Un PLUI, comporte un certain nombre de diagnostics permettant d'asseoir, de justifier et d'explicitier les choix qui ont été faits par Plaine Commune pour son élaboration : un bilan et une évaluation environnementale, un diagnostic des enjeux du territoire (population, habitat, mobilités, paysage et patrimoine, transformation du territoire)

2.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation présente l'articulation du PLUI révisé avec les documents de rang supérieur, qui ont pu évoluer depuis l'adoption du premier PLUI. Le PLUI révisé est soumis :

- Au SCoT (schéma de cohérence territoriale) de la Métropole du Grand Paris approuvé en 2023 ;
- Au Plan local de déplacements de Plaine Commune (plan 2016-2020 et plan 2024-2029 arrêté) ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Aux documents-cadre relatifs à l'eau (orientations fondamentales du SDAGE du bassin de la Seine (2022-2027), objectifs de gestion du risque inondation du PGRI du bassin Seine-Normandie, le SAGE « Croult-Enghien-Vieille Mer) ;
- Au PCAET de Plaine Commune (Plan climat air énergie territorial) (2020-2026) ;
- Au PLH (Plan local de l'habitat (2022-2027)).

Il présente, en outre, l'ensemble des choix retenus pour élaborer les différentes dispositions du PLUi révisé et leur justification, en s'appuyant sur les enjeux mis en évidence dans les diagnostics et études environnementales conduites.

Le rapport de présentation expose enfin une analyse des objectifs de développement que se fixe le territoire de Plaine Commune pour les 10 à 15 années à venir :

- ✓ Les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ✓ Le projet de développement démographique et résidentiel ;
- ✓ Les capacités de densification des espaces bâtis.

Les **objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain** : Plaine Commune est un territoire essentiellement urbanisé et artificialisé. Les consommations d'espaces naturels restent peu importantes. L'occupation des sols sur le territoire de Plaine Commune a évolué de la manière suivante entre 2012 et 2021 selon le MOS 2021 (base de données Mode d'Occupation des Sols, Institut Paris Région) :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers (correspondant pour une part importante à la Seine et au canal Saint-Denis sur le territoire de Plaine Commune) représentent 4,1% du territoire en 2021 : Il a été consommé 3,7 hectares entre 2012 et 2021, essentiellement de terres agricoles, mais qui ont été compensées partiellement par la création de nouveaux espaces verts communs ;
- Les espaces ouverts artificialisés (correspondant essentiellement aux jardins publics et à des friches) représentent 19,8% en 2021 et ont progressé sur la période de 6,7 hectares ;
- Les espaces construits représentent 76,2% du territoire et sont restés stables sur la période 2012 à 2021 (-3,7 hectares). Cela cache de profondes disparités selon le type de bâtis. Les surfaces d'activités ont fortement diminué (-10%, soit 103 hectares de moins) au profit de l'habitat collectif (+11,2%, soit 90 hectares de plus). L'habitat individuel a perdu 6 hectares (-1,1%). L'occupation des sols représentée par les transports (+ 13 hectares) et les équipements (+2 hectares) a progressé.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Un travail a été mené sur les espaces ouverts pour protéger davantage d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Plaine Commune a réinterrogé la constructibilité d'un certain nombre de friches pour le cas échéant mieux les protéger. Ce travail a permis de réduire dans le PLUI révisé la consommation annoncée en 2020 d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 3,7 hectares au lieu de 7 hectares initialement prévus dans le PLUI actuel.

Les abandons de consommation d'espaces naturels ou agricoles annulent presque en totalité la consommation envisagée dans le PLUI actuel (7 hectares). En revanche, des consommations nouvelles sont envisagées dans le PLUI révisé pour 3,3 hectares.

Le projet de développement démographique et résidentiel : le PLUI révisé confirme la volonté de Plaine Commune de rester un territoire bâtisseur. Il affiche un objectif de production de logements de 3500 logements/an, qui sera porté aux $\frac{3}{4}$ par les opérations d'aménagements et $\frac{1}{4}$ dans le diffus. Grâce à ce rythme de construction moyen, la population de Plaine Commune devrait atteindre 535 000 habitants à horizon 2035, soit 70 000 personnes de plus qu'au début de 2019.

La densité résidentielle moyenne atteindrait ainsi environ 110 habitants/hectare en 2031, soit une progression de l'ordre de 18% par rapport à 2019.

Les capacités de densification des espaces bâtis : la capacité de densification des espaces bâtis est liée à la programmation inscrite dans les opérations d'aménagements prévus sur le territoire et à l'impact des règles de constructibilité (morphologie, implantation des constructions, gabarit, espaces libres) prévues pour chaque zone par le règlement du PLUI. Dans le diffus, la densification porte essentiellement sur des comblements de dents creuses, des démolitions/reconstructions, des extensions/surélévations. Le diffus est identifié comme disposant d'une capacité importante de renouvellement urbain.

Les règles du PLUI révisé favorise une densification importante dans les zones UMGP, UP, UMD, UA et UE à proximité des transports collectifs et une densification moindre dans les autres zones, notamment faible en zone UH. Le renforcement des règles du PLUI révisé ne vise pas seulement à permettre une densification. Il permet également une amélioration de la qualité des constructions et de l'habitabilité des nouvelles constructions, lorsqu'il s'agit de logements.

2.2 LE PADD révisé (projet d'aménagement et de développement durables)

Le PADD traduit le projet politique du territoire, tel qu'il a été approuvé par l'ensemble des communes de Plaine Commune dans le « Manifeste pour un territoire » en 2022. Le PADD révisé a été refondu de manière importante pour retranscrire le nouveau projet de territoire.

Le PLUI actuel, premier document d'urbanisme commun à tout le territoire, visait à construire un projet commun pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune, traduisant un projet fondé sur la coopération entre les 9 communes le composant alors. Il s'agissait d'harmoniser les règles d'urbanisme des 9 communes du territoire, tout en préservant les spécificités de chaque quartier, dans un document unique plaçant les habitants au cœur des priorités. Il comportait cinq axes de développement :

- Un territoire pour tous, solidaire et inclusif
- Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants
- Un territoire de diversité économique, productif et actif
- Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable
- Un territoire dynamique et protecteur, affirmant le droit à la centralité et respectueux des singularités des villes

Compte tenu de l'ampleur prise par les problématiques de pollution, de gestion de l'eau et des inondations, ainsi que l'adaptation du territoire au réchauffement climatique, le PLUI révisé réorganise les objectifs du projet de territoire autour de trois axes, en développant de manière importante les problématiques environnementales :

- Axe I – Transition écologique, santé et résilience, pour aborder l'avenir avec confiance

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

Orientation 2 – Garantir un urbanisme favorable à la santé

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

- Axe II – Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement à celle du territoire

Enquête publique révision du PLUI de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

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

Orientation 5 – Développer des quartiers vivants et multifonctionnels

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

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

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

- Axe III – Pour un développement économique au service de l'intérêt général

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

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

2.3 LES NOUVELLES OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques sont établies en cohérence avec le PADD et cadrent l'évolution du territoire sur un certain nombre de sujets importants. Le PLUI actuel comporte trois OAP thématiques :

- ✓ Environnement et santé
- ✓ Commerce et artisanat
- ✓ Grands axes et urbanisme de liaison

Dans le PLUI révisé, les OAP thématiques ont été en grande partie réécrites et développées pour les rendre plus opérationnelles. Elles sont destinées à encadrer de façon structurante les projets sur le territoire. Certaines thématiques sont déclinées en règles contraignantes dans le règlement. Les projets doivent être compatibles avec le cadre imposé par l'OAP.

Plaine Commune a fait le choix, dans le PLUI révisé, de traiter les différents sujets environnementaux dans des OAP thématiques distinctes. Les problématiques liées au patrimoine sont également développées. Les nouvelles OAP thématiques du PLUI révisé sont :

2.3.1 OAP Santé environnementale :

Les autoroutes A1 et A86, le boulevard périphérique, les échangeurs, les bretelles d'accès et certaines routes nationales et départementales, les axes ferroviaires, sont de graves sources de

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

pollutions présentant un danger pour la santé des habitants (bruit, particules fines) et diminuant leur espérance de vie.

L'OAP met en place un nouveau cadre structurant pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique :

- L'OAP institue un périmètre de vigilance (repris dans le règlement écrit et graphique) fondée sur le dépassement du seuil réglementaire français relatif au dioxyde d'azote (NO₂) et aux particules fines PM₁₀ et PM_{2,5}. La cartographie a été construite à partir des données de AirParif. Dans le périmètre de vigilance, l'OAP demande aux projets d'adapter la forme, l'implantation, l'étanchéité et la ventilation des constructions, les usages, les espaces libres et les plantations pour prendre en compte les flux de pollution, leur dispersion, et diminuer l'impact de la pollution atmosphérique sur les futurs occupants. L'OAP concerne aussi bien les nouvelles constructions que les réhabilitations ;
 - A l'intérieur ce périmètre, l'OAP institue un périmètre de dépassement des seuils réglementaires nationaux des pollutions atmosphériques, dans lequel des obligations supplémentaires sont imposées :
 - ✓ Sont interdits les constructions nouvelles ou changements de destination de constructions existantes, pour faire des logements collectifs, des établissements d'accueil de la petite enfance, des établissements scolaires, des établissements sportifs. Les aménagements de plein air (aire de jeux, de sport ou de loisirs) sont également interdits ;
 - ✓ Une étude de qualité de l'air doit être réalisée comprenant une modélisation 3D destinée à aboutir à des prescriptions d'organisation spatiales et techniques visant à protéger les populations (à réaliser avant le dépôt du permis de construire) ;
 - ✓ Un cordon forestier doit être intégré afin de créer un filtre intermédiaire végétal dense (éviter la dispersion des polluants et ne pas être collée aux façades pour ne pas créer de concentration).
- Pour limiter l'exposition au bruit des populations, l'OAP crée également un périmètre de vigilance au bruit basé notamment sur les dépassements réglementaires de bruits ferroviaire et routier constatés, ainsi que sur le plan d'exposition au bruit des aéroports, et la catégorisation des voies et routes selon le degré de nuisance. Dans ce périmètre :
- Les projets doivent adapter l'organisation spatiale, les formes urbaines, prendre des dispositions architecturales pour limiter l'exposition au bruit des populations ;
 - Pour les constructions de logements collectifs et les établissements sensibles au titre du bruit, un diagnostic acoustique renforcé à toutes les étapes de la construction doit être réalisé (mesures de

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

bruit, modélisation de l'état initial et des évolutions induites par le projet pour valider les pistes d'aménagement) ;

L'OAP prévoit également la protection des zones calmes par des aménagements appropriés et une gestion valorisante du site pour le bien-être des populations.

L'OAP renforce également la prise en compte de la pollution des sols en imposant au porteur de projet un diagnostic portant sur les sources de pollutions connues ou présumées et leur étendue, établi à partir de plusieurs échantillonnages, afin de prendre en compte les risques environnementaux et de transferts potentiels, ainsi que des risques sur la santé humaine. Des restrictions de constructibilité peuvent en découler.

2.3.2 OAP Réhabilitation et construction neuve :

Tous les projets doivent viser à réduire l'impact environnemental de la construction. L'OAP rend le respect des diverses chartes de Plaine Communes relatives à la construction et à l'économie circulaire obligatoire en y faisant référence ou en reprenant plusieurs de leurs préconisations.

L'OAP développe un certain nombre de points par rapport au PLUi actuel :

- Impose la sobriété dans le secteur de la construction : en matière de démolition, le projet doit justifier la nécessité d'une démolition par rapport à une réhabilitation de l'existant par la production d'un diagnostic en six volets (technique, patrimonial, énergétique, économique, habitabilité si logements) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, permettant d'apprécier la possibilité ou l'infaisabilité de la réhabilitation de l'existant ;
- Généralise le réemploi : l'OAP fait une place importante à la déconstruction, le réemploi et la mise en place d'une économie circulaire. Les projets doivent dresser un inventaire des éléments récupérables, favoriser la réutilisation sur le site ou les mettre à disposition des repreneurs intéressés, utiliser des procédés de construction permettant la déconstruction, choisir des matériaux qui permettront un réemploi ou sont issus de l'économie circulaire... ;
- Développe la conception en amont de la gestion des eaux pluviales pour qu'elle soit intégrée dès le départ dans la conception du projet, pour une gestion écologique des eaux pluviales, à la parcelle, intégrant la régulation de l'écoulement des eaux, le traitement des eaux. La gestion doit être adaptée à la configuration et aux caractéristiques hydrologiques et écologiques du terrain et des ouvrages ;

- Impose une réhabilitation responsable des constructions : dans un premier temps, l'OAP impose un diagnostic très détaillé des caractéristiques techniques, constructives, patrimoniales des bâtiments. Dans un second temps, l'OAP fournit une méthodologie précise à suivre par type de bâti en termes de matériaux et de procédés de rénovation ou d'isolation, de chauffage et de ventilation, permettant de faire des choix efficaces, mais surtout en phase avec les spécificités de chaque type de bâti (véritable cours sur les propriétés techniques des matériaux : résistance et inertie thermiques, albédo) ;
- L'OAP propose un cadrage précis pour une amélioration de la qualité et de la pérennité des constructions (lutter contre une obsolescence prématurée des constructions) ainsi qu'une meilleure ergonomie selon les usages (habitabilité, qualité de vie et confort pour les logements, RDC commerciaux réversibles, efficaces et flexibles...).

2.3.3 OAP Trame verte et bleue :

L'OAP se fonde sur la carte générale de la trame verte et bleue à Plaine Commune qui identifie un maillage de biodiversité à préserver :

- ✓ Des noyaux primaires de biodiversité (espace de pleine terre > 4,4 hectares)
- ✓ Des noyaux secondaires de biodiversité (>1 hectare et <4 hectares)
- ✓ Seconde peau des noyaux (périmètre entourant les noyaux)
- ✓ Des noyaux tertiaires de biodiversité au sud du territoire
- ✓ Des continuités écologiques reliant les noyaux
- ✓ Abords de la Seine et du canal Saint-Denis, restauration des rus

L'OAP cherche à préserver au maximum les éléments existants, notamment la pleine terre et les arbres, développer et améliorer la biodiversité en luttant contre la fragmentation, la perte de surface et la dégradation des espaces à caractère naturels, et rendre effective la chaîne des continuités reliant les espaces de nature entre eux.

L'OAP a été retravaillée pour être plus opérationnelle. Elle définit des règles qualitatives qui sont, ensuite, déclinées en obligations quantitatives dans le règlement révisé :

- Noyaux primaires (14 répertoriés) : aucune fragmentation majeure n'est autorisée. Les projets ont des obligations importantes et doivent contribuer à l'amélioration du site écologique ;

- Noyaux secondaires (46 répertoriés) : les constructions sont possibles mais soumises à des contraintes de pleine terre majorées et des aménagements importants en faveur de la biodiversité ;
- Seconde peau : les projets situés sur des terrains jouxtant des noyaux primaires ou secondaires et non séparés par une route carrossable sont destinés à jouer un rôle d'amplification du noyau et de développement de la nature et de la biodiversité. Ils supportent des obligations majorées dans cette finalité ;
- Noyaux tertiaires du sud (125 répertoriés) : des noyaux supplémentaires ont été créés au sud du territoire, très déficitaire en espace de nature, pour protéger les espaces de pleine terre d'une superficie de 2500m² à 1 hectare qui existent. Ils bénéficient des mêmes règles de protection que les noyaux secondaires, exception faite des règles de seconde peau.
- Continuités écologiques (13 réseaux de continuité répertoriés) : Les projets incluant le trajet d'une continuité écologique ont des obligations renforcées, notamment de protection de la pleine terre existante. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les opérations d'aménagement couvrant des continuités écologiques pour faciliter sur le trajet de la continuité la constitution d'espaces publics qualitatifs favorisant l'émergence de surfaces de pleine terre susceptibles de devenir de nouveaux noyaux de biodiversité.

2.3.4 OAP Mise en valeur patrimoniale :

L'OAP traduit la volonté de Plaine Commune de conserver, restaurer, adapter le patrimoine bâti qui a forgé son histoire et le paysage urbain.

Elle comporte trois axes :

- Description et identification de toutes les richesses patrimoniales (typologie de tous les bâtis intéressants) du territoire débouchant sur les fiches patrimoniales réglementaires ;
- Recommandations et orientations pour proposer une méthodologie générale d'intervention afin que les travaux préservent la qualité patrimoniale du bâti ;
- Orientations sur la façon de prendre en compte les enjeux environnementaux (transition écologique) sur des bâtiments patrimoniaux.

L'OAP concerne uniquement les immeubles et ensembles identifiés par une fiche (en annexe du règlement). Pour chaque immeuble, la fiche est destinée à guider le propriétaire dans la préservation et la mise en valeur des éléments ou caractéristiques répertoriés en fournissant des

indications précises de rénovation. Certaines sont prescriptives et opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, d'autres sont des orientations, le projet de travaux devant être compatible avec ces orientations.

Un travail important de définition et de hiérarchisation des protections a été effectué et les fiches ont été retravaillées dans des proportions importantes à l'occasion de la révision. Le PLUi révisé distingue :

- Les immeubles bâtis ou isolés classés en deux catégories : le patrimoine bâti remarquable qui a été peu transformé et dont l'intégrité doit être protégée, et le patrimoine bâti d'intérêt souvent modifié, qui fait l'objet de protection plus ciblée sur les éléments à protéger ;
- Les ensembles bâtis patrimoniaux classés en deux catégories : les ensembles bâtis composés de constructions similaires, dont il faut protéger les caractéristiques architecturales qui donnent leur cohérence à l'ensemble, et les ensembles urbains et paysagers dont les immeubles présentent une architecture différente, mais une cohérence urbaine et paysagère, qu'il s'agit de protéger.

2.3.5 OAP Développement économique :

L'OAP actuelle s'intéressait au commerce et à l'artisanat. L'organisation du maillage commercial sur le territoire organisé en pôles structurants est reprise. L'OAP révisé s'intéresse plus largement à l'implantation des activités économiques à Plaine Commune avec l'idée d'éviter la dispersion sur le tout le territoire d'activités susceptibles d'être des sources de nuisances pour les habitations, et de valoriser et faire monter en qualité les zones d'activités existantes.

Notamment, l'OAP mise sur :

- Une amélioration importante des zones d'activités économiques (ZAE) : concentration des activités productives, artisanales et logistiques dans ces zones pour éviter leur dispersion sur le territoire quand elles sont source de nuisances, développement des activités par la densification des bâtiments notamment en hauteur (modèle plus compact, ergonomie, empilement des usages pour une meilleure utilisation des sols), encourager des synergies/mutualisations des infrastructures et des services au profit de tous dans la zone (pôle de services), rationalisation et amélioration des accès et sorties de véhicules, protection du bâti industriel patrimonial, adaptation des ZAE aux défis écologiques, intégration des ZAE dans son environnement par un meilleur traitement des coutures avec les quartiers voisins ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- La limitation des plaques tertiaires (bureaux) en raison d'une vacance de 22% en 2023 : interdiction des projets de grandes zones de bureaux. Le développement de bureaux est limité à des opérations dans le diffus ou à une densification dans les zones de bureaux existantes ; Le changement de destination de bureaux vers l'habitat, l'habitat spécifique ou l'équipement est autorisé ;
- La diversification des activités : l'OAP prône le développement du tourisme, de l'économie sociale et solidaire, et une économie alimentaire locale socialement et écologiquement vertueuse.

2.3.6 OAP Grands axes et Espaces publics :

L'OAP révisé a été nettement simplifiée pour donner une vision plus synthétique des enjeux d'aménagement de l'espace public pour l'ensemble du territoire. L'OAP révisée a toujours pour ambition :

- De mieux hiérarchiser le réseau viaire afin de réduire notamment les pollutions qui lui sont liées. L'OAP révisée identifie, et décline en six typologies de quartier, des poches de tranquillité dans lesquelles les voies ne doivent plus accueillir de trafic de transit mais rester dédiées à la vie de quartier et doivent être aménagées prioritairement pour le bien-être des habitants du quartier ;
- D'identifier de nouveaux franchissements qui pourront être installés au gré des projets ou pourront améliorer les franchissements existants. La carte révisée intègre les passerelles réalisées dans le cadre des JO2024 et précise le franchissement de la Seine entre Epinay et l'île Saint Denis ;
- De favoriser le développement urbain autour des centres-villes et des gares de transports en commun (notamment les nouvelles gares) ;
- De mieux partager l'espace public entre les différentes mobilités (vélos, transports collectifs, piétons, voitures) en identifiant les axes à privilégier et développer par type de mobilité pour assurer une continuité, et d'assurer la continuité des berges pour les vélos et les piétons en accentuant également leur caractère paysager ;
- D'améliorer les portes et liaisons avec Paris.

En outre, l'OAP exprime de nouvelles orientations destinées à prendre en compte les effets du dérèglement climatique sur l'espace public. Elle a pour ambition de :

- Créer un maillage de parcours de fraîcheur qui identifie un réseau de voies reliant tous les espaces ouverts et accessibles au public (parcs, jardins, terrains de sport, jardins partagés espaces verts des ensembles collectifs). La végétalisation de ces voies doit permettre d'assurer aux habitants des parcours de fraîcheur sur tout le territoire. Elles sont destinées à être bordées d'arbres de grand

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

développement, plantés dans des conditions maximales (de développement, d'accès à l'eau) et en multipliant les strates végétales quand ce sera possible ;

- Végétaliser les abords des écoles (rue aux écoles) ;
- Limiter l'imperméabilisation des nouveaux aménagements.

2.3.7 OAP Paysage :

L'OAP Paysage est une nouvelle OAP qui a pour ambition de rendre lisible le paysage de Plaine Commune dans toute sa diversité pour orienter les projets vers la prise en compte et la valorisation, dès la conception des paysages du territoire :

L'OAP structure la prise en compte et la valorisation du paysage :

- En identifiant deux unités paysagères, chacune marquée par des caractéristiques différentes, qui permet à l'OAP de décliner des orientations spécifiques à chaque paysage :
- ✓ Franges de Seine, elle-même découpée en trois sous-unités paysagères (Epinay-Sur-Seine, Villetaneuse, la Butte Pinson / la Seine et l'Île Saint-Denis / Saint-Ouen sur Seine) ;
- ✓ Plaine de France, elle-même découpée en trois sous-unités paysagères (Val de Croult / Aubervilliers / Faisceau d'infrastructures)

Les vues et percées visuelles, ouvertures paysagères, éléments repères d'échelle métropolitaine ou locale, les perspectives paysagères et les vues sur la Seine sont repérées par l'OAP ;

- En identifiant les seuils urbains correspondant à des zones moins denses le long d'infrastructures, assimilables à des entrées de villes, et servant de jonction entre deux espaces urbains. Ces seuils sont souvent dégradés, confrontés à des ruptures de forme urbaine, du stationnement sauvage, et sont peu valorisés ou difficilement praticables (en raison d'infrastructures infranchissables) par les piétons et les vélos ;
- En identifiant un maillage des espaces de respiration, à valoriser par une trame végétale rendant plus visibles les squares et jardins, les espaces d'eau, la trame paysagère arborée, les espaces cultivés et tous les espaces ouverts ;
- En dressant une carte des tissus urbains de Plaine Commune, dans le but de conduire les projets à préserver la diversité des quartiers et leur identité.

2.3.8 OAP Seine et canal Saint-Denis

La Seine et le canal représentent les corridors écologiques principaux du territoire (vecteur de rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique, réservoir de biodiversité) et sont aussi des axes économiques majeurs pour la capitale en direction des ports de Gennevilliers, de Rouen et du Havre. La Seine est accompagnée d'un site Natura 2000 sur l'île Saint-Denis et de zones humides classées au niveau d'une partie de ses berges.

L'OAP identifie quatre secteurs aux enjeux particuliers :

- La Seine Amont, dont les berges sont très artificialisées pour avoir accueilli de nombreuses industries, source de pollution par ruissellement des eaux de pluie sur des sols très pollués, et servent de support naturel à de nombreuses axes de communication (routes et fer) accentuant l'effet de ruissellement et d'îlot de chaleur ;
- La confluence accueillant l'embouchure de l'intégralité du réseau hydrographique du territoire se déversant dans le fleuve et des noyaux de biodiversité, jouant un rôle important dans la trame verte et bleue et possède un caractère paysager intéressant ;
- La Seine aval avec des espaces naturels remarquables à préserver ;
- Le Canal Saint-Denis, symbole fort du paysage de Plaine Commune, fortement imperméabilisé, dont les espaces publics le jouxtant sont en pleine mutation et soumis à la pression des activités économiques, du développement du tourisme et d'espaces récréatifs dans un contexte de carence d'espaces verts dans les quartiers qu'il traverse.

L'OAP encadre :

- La mise en valeur d'une armature paysagère reliant les points d'intérêt patrimonial, les vues et les continuités paysagères tout le long des voies d'eau ;
- La renaturation des berges, la désimperméabilisation et le développement des continuités écologiques, la végétation à restaurer, la gestion des eaux de pluie aux abords des voies d'eau ;
- Le renforcement des liaisons et interactions entre la ville et les voies d'eau (notamment les porosités visuelles entre la ville et les cours d'eau), le développement de l'accès et des cheminements piétons et vélos ;
- L'évolution des activités économiques en lien avec les voies d'eau (logistique, flux métropolitains, mais aussi les activités de loisirs, l'artisanat et les activités culturelles et artistiques).

Ces orientations sont déclinées plus spécifiquement pour la Seine d'une part et pour le Canal Saint-Denis d'autre part.

2.4 LES OAP SECTORIELLES

Plaine Commune est un territoire en pleine mutation, qui connaît de nombreuses opérations d'aménagement, de renouvellement urbain NPNRU et de projets de transformation dans le diffus.

Les projets peuvent être caractérisés dans le PLUI actuel par des OAP sectorielles (orientations) et/ou un zonage particulier UP (dispositions réglementaires) qui a vocation à disparaître lorsque le projet est achevé.

Les OAP sectorielles sont destinées à encadrer la mutation de certains secteurs (notamment de zones d'activités vers des secteurs plus mixtes comprenant de l'habitation), à encadrer l'évolution des centres-villes, ou à orienter des opérations d'aménagement à venir ou en cours en fixant une programmation précise.

Les OAP sectorielles ont donc évolué par rapport au PLUI actuel en fonction de l'achèvement d'opérations d'aménagement, de l'évolution des programmations ou des orientations souhaitées par rapport aux OAP actuelles, et de l'arrivée de nouveaux projets.

10 OAP nouvelles ont été créés, 22 OAP existantes ont été modifiées, 6 OAP n'ont pas évolué, 11 OAP ont été supprimées. LE PLUI révisé comporte en conséquence 37 OAP sectorielles :

Elles concernent les secteurs suivants :

1. Aubervilliers – Campus Condorcet
2. Aubervilliers – Fort d'Aubervilliers
3. Aubervilliers – Pont de Stains
4. Aubervilliers, Macreux
5. Aubervilliers, Ex-Parfumeries Piver
6. Epinay-sur-Seine -Villa Charles
- 7 Epinay-sur-Seine - Orgemont
8. La Courneuve – Babcock

9. La Courneuve – Champagnole -Mécano
10. La Courneuve – Mermoz
11. La Courneuve – Quatre- routes
12. La Courneuve, Quartier de la Mairie
13. La Courneuve -Six-Routes
14. L'Île-Saint-Denis – Jaurès-19 mars 1962
15. L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine – Village Olympique et Paralympique
16. Pierrefitte-sur-Seine – Jules Vallès
17. Pierrefitte-sur-Seine – Rues de Paris et Maurice David
18. Saint-Denis- Centre - Ville de Saint-Denis
19. Saint-Denis – Plaine Saulnier
20. Saint-Denis – Pleyel
21. Saint-Denis – Strasbourg -Saint-Rémy
22. Saint-Denis – Studios de la Montjoie
23. Saint-Denis – Duclos-Poterie
24. Saint-Denis – Calon - Genovesi
25. Saint-Ouen-sur-Seine – Docks de Saint-Ouen
26. Saint-Ouen-sur-Seine – Secteur Victor Hugo -Campus Hospitalo-Universitaire Saint Ouen Grand Paris Nord
27. Saint-Ouen-sur-Seine – Porte de Saint-Ouen
28. Stains – Avenue de Stalingrad
29. Stains-Centre-Ville de Stains
30. Stains – Secteur sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad
31. Villetaneuse – îlot des Poiriers

32. Villetaneuse – Pôle gare Villetaneuse-Université

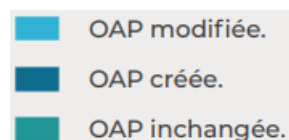
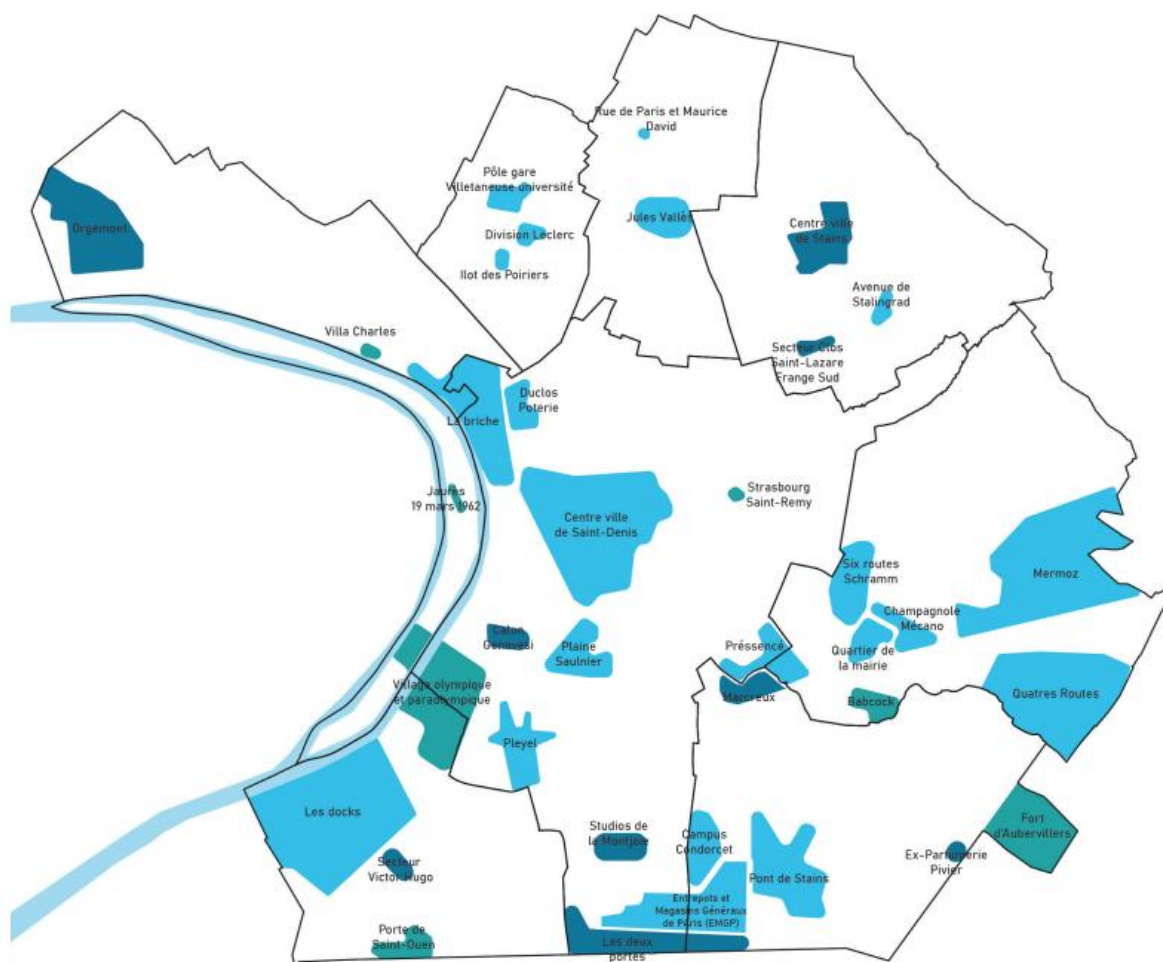
33. Villetaneuse – Division Leclerc

34. Intercommunale (Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis) -Pressensé

35. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis) – Entrepôts et Magasins Généraux de Paris

36. Intercommunale (Aubervilliers, Saint-Denis)' Les Deux Portes (Porte d'Aubervilliers, Porte de la Chapelle)

37 Intercommunale (Epinay-sur-Seine, Saint-Denis) -La Briche



2.5 LE REGLEMENT ECRIT GENERAL (PARTIE 1)

Le règlement écrit se décompose en un règlement général applicable à toutes les zones et des règlements par zone. Dans les secteurs de projets, certaines parcelles font encore l'objet d'un règlement spécifique UP dédié au projet, qui a vocation à évoluer lorsque le projet sera achevé, pour être reclassé dans les différentes zones de droit commun selon le type de constructions édifiées.

Le règlement écrit général du PLUI révisé évolue sur les points suivants :

2.5.1 CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

La servitude de mixité sociale a été durcie :

- A partir de 5000m² (au lieu de 7000m²)
- Deux secteurs : un à 20% et un à 30% (au lieu d'un secteur unique à 25%) ;
- La servitude inclut la possibilité de réaliser des BRS et des PLSA (ce qui n'est pas le cas dans le PLUI actuel) ;
- Les logements sociaux créés devront être organisés de manière totalement indépendantes des autres logements produits, stationnement compris (cage d'escalier dédiée ou bâtiment séparé ou distinct) ;
- La servitude s'applique globalement dans une opération d'aménagement.

La servitude de taille minimale des logements a été étendue et durcie :

- La division d'une construction ne peut pas conduire à rétablir une situation antérieure de petits logements si leur taille est inférieure à ce qu'impose la servitude ;
- La servitude est généralisée aux zones UP ;
- Dans les zones UMGP, UMD, UMT, UM et UP, pour les programmes de logements réalisant plus de 20 logements, la servitude de taille minimale passe de 60m² à 65m² ;
- Dans la zone UH, la servitude de taille minimale s'applique de manière généralisée (seule la Courneuve était concernée) : plus aucune production d'appartements inférieurs à 45m² n'est possible en zone UH.

La servitude de mixité fonctionnelle (périmètre de maintien de l'activité économique, hauteur des RDC, linéaire commercial, actif et actif non commercial, périmètre hôtelier) est durcie :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Dans les linéaires commerciaux, le changement de destination et sous-destination est interdit pour le « commerce artisanal de proximité » et les « activités médicales et paramédicales de proximité » ;
- Dans les linéaires actifs non commerciaux, le changement de destination et sous-destination des « activités médicales et paramédicales de proximité » est interdit.

Conformément à l'OAP Santé Environnementale, une nouvelle servitude de protection des populations face aux pollutions atmosphériques est instituée et consiste en deux périmètres :

- Périmètre de dépassement réglementaire : Les destinations logements collectifs, établissement accueillant des populations sensibles (petite enfance, scolaire, hospitalier et médico-sociaux, sportifs en intérieur et extérieur) sont interdites pour les constructions neuves et les changements de destination. Les projets de réhabilitation des constructions existantes relevant de ces destinations doivent mettre en œuvre toutes les préconisations techniques et précautions inscrites dans l'OAP Santé environnementale ;
- Périmètre de vigilance : Toutes les destinations autorisées à condition que les choix effectués par le projet (organisation spatiale, formes urbaines, conception architecturales) permettent de limiter l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

2.5.2 CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Plusieurs modifications par rapport au règlement écrit actuel :

- Règles d'alignement assouplies pour permettre la réalisation de dispositifs d'isolation thermique sur une épaisseur de 0,25m (au lieu de 0,20 précédemment) et si la dérogation à l'alignement (lorsqu'il est autorisé par le règlement de zone) permet de préserver de la pleine terre ;
- Modification du calcul du retrait pour le premier niveau des constructions implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des cimetières, des parcs et jardins, des berges de la Seine lorsque la construction comporte des vues ;
- Deux nouvelles possibilités de déroger aux règles d'implantation en limite séparative (quand le règlement de zone l'autorise) pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale, ou si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, afin que la construction nouvelle puisse s'y adosser.
- Amélioration de la qualité des futures constructions et le confort des habitants, notamment en matière d'éclairage, en augmentant de façon importante la largeur et la profondeur de dégagement à respecter en cas de vis-à-vis entre deux bâtiments contigus sur un même terrain ou

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

deux façades d'une même construction au droit des baies principales (12m de largeur et de profondeur au lieu respectivement de 8 et 6m applicable actuellement) et des baies secondaires (6m en largeur et profondeur au lieu de 2m50 en profondeur, rien n'étant imposé actuellement pour la largeur de dégagement) ;

- Création d'un symbole d'émergence (pour les plans de zonages détaillés) : le symbole autorise sur le terrain une émergence ponctuelle d'une emprise au sol maximale de 400m² à destination principale de logement, hôtel ou bureau ;
- En limite séparative de zone UH, la construction implantée sur cette limite côté UH ne peut être qu'une construction principale et non une annexe.

Le bonus de constructibilité évolue :

L'ancien PLUI prévoyait un bonus de constructibilité permettant de dépasser les règles relatives à la hauteur lorsque les constructions faisaient preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou étaient à énergie positive au sens du code de la construction et du code de l'urbanisme. Le bonus permettait de rajouter un niveau supplémentaire (n'excédant pas 75% de la surface de toiture, implanté en recul de 3m, et ne pouvant avoir pour effet de majorer de plus de 10% la surface plancher totale de la construction. Le bonus n'était applicable que dans six communes, à l'exception de Saint-Denis, Saint-Ouen et Epinay sur seine.

Le règlement révisé développe, généralise et diversifie les bonus de constructibilité. Ces bonus ne sont pas cumulables :

- un bonus de constructibilité est accordé pour la transformation d'un immeuble de bureau en immeuble de logements ou en hôtel (par changement de destination) sous réserve de respecter des normes de qualité supérieures énumérées au règlement ;
- un bonus de constructibilité si l'opération de construction neuve ou de réhabilitation comporte une surface de pleine terre supérieure de 15 points aux obligations du règlement ;
- un bonus de constructibilité pour les opérations de plus de 20 logements, réalisées dans le secteur de bonus de mixité sociale du règlement graphique, si l'opération crée au moins 50% de logements locatifs sociaux et/ou de logements en BRS sur l'ensemble de l'opération.

Dans ce cas, ces trois bonus permettent le dépassement des règles de hauteur à raison d'un niveau supplémentaire dans la limite d'une augmentation de la hauteur de façade de 3m maximum et de la hauteur totale de la construction de 4m.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Pour les constructions neuves, ce niveau doit être réalisé en attique et ne pas excéder 75% de la surface de la toiture de la construction, ni avoir pour effet de majorer de plus de 10% la surface plancher totale de la construction.

Pour les opérations de surélévation, le niveau supplémentaire peut couvrir toute la surface du toit et s'implanter librement, notamment dans le prolongement du nu de la façade, à condition de ne pas avoir pour effet de majorer de plus de 15% la surface plancher totale de la construction.

Les bonus peuvent, comme c'était le cas sous l'ancien PLUI, être refusés pour des raisons d'insertion urbaine, architecturale ou de préservation du patrimoine bâti ou paysager.

2.5.3 CHAPITRE 3 : NATURE EN VILLE

Le règlement révisé renforce l'importance accordée à l'aménagement et à la qualité des espaces libres. Les obligations qualitatives sont renforcées :

- Généralisation de la composition en plusieurs strates de végétation à tous les espaces végétalisés, même de petite taille ;
- Orientation de la végétalisation vers des espèces végétales adaptées au changement climatique, et non plus seulement indigènes, et introduit la problématique de la maîtrise des plantations d'espèces allergènes ;
- Orientation du traitement des accès et cheminements au sein de la parcelle vers l'infiltration des eaux de pluie (perméable), la réduction de l'effet d'îlot de chaleur (inertie thermique et albédo) et la biodiversité (matériaux peu réfléchissants) ;
- Durcissement de l'aménagement des aires de stationnement en exigeant la plantation d'arbres et de non de simples plantations (ils ne seront pas comptabilisés pour la compensation des arbres abattus, ni dans le coefficient de densité végétale), un aménagement perméable ou au moins drainant et le respect de la législation sur la production d'énergies renouvelables.

Le traitement des espaces libres prévu dans le règlement du PLUI, actuel comme révisé, repose sur trois dispositifs de quantification :

- ✓ Coefficient de pleine terre ;
- ✓ Coefficient de densité végétale (méthodologie des unités de plantation) fixés par les règlements de zone ;
- ✓ Dispositif sur l'abattage des arbres.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Le coefficient de pleine terre est fixé par le règlement de zone et n'a pas évolué dans le PLUI révisé. En revanche, le règlement révisé exige une production minimale de pleine terre, qui se substitue aux obligations du règlement de zone lorsqu'elles sont inférieures, dans les circonstances suivantes :

- Terrain comportant plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10ans : 30%
- Terrain appartenant à un noyau secondaire ou tertiaire de biodiversité ou à une continuité écologique (OAP Trame verte et bleue) : produire 30% de pleine terre s'il en avait moins, préserver le taux de pleine terre s'il en avait entre 30 et 50%, conserver au moins 50% de la pleine terre s'il en avait plus ;
- Terrains contigus à un noyau primaire ou secondaire de biodiversité qui n'en sont pas séparés par une voie ouverte à la circulation générale : 10 points de plus de pleine terre que le coefficient exigé par le règlement de zone ;
- Opérations d'aménagement couvertes partiellement ou entièrement par une continuité écologique : 35% minimum à l'échelle de l'opération en incluant la pleine terre des espaces publics de l'opération.

Les possibilités de compensation de la pleine terre sont durcies :

- 25% maximum compensable par une végétalisation sur dalle ou sur mur (au lieu de 50% dans le règlement actuel) ;
- Interdite dans les secteurs repérés au plan de la trame verte et bleue ;
- La végétalisation des terrasses et toitures n'est plus prise en compte.

Le règlement diminue en revanche de moitié la surface de pleine terre recommandée pour la plantation des arbres (de 20m² par exemple pour un arbre de grand développement à 9m²) et limite, dans le calcul des unités de plantation, la part des buissons à 25% au lieu de 30% précédemment. Les distances conseillées entre les arbres et les constructions sont maintenues.

Le dispositif de conservation, d'abattage et de compensation des arbres abattus est étoffé et les obligations durcies. Une nouvelle catégorie d'arbres fait l'objet d'une protection au PLUI révisé : les arbres d'intérêt (repéré au Plan du patrimoine arboré et faisant l'objet d'une fiche d'indentification).

Le principe est la préservation de tous les arbres présents sur le territoire, même les arbres d'espèces invasives. Les arbres remarquables et d'intérêt ne peuvent plus être abattus simplement pour raison de projet :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Un arbre d'intérêt ne peut être abattu que sur autorisation et exclusivement dans le cadre d'un projet poursuivant un intérêt général ;
- L'abattage d'un arbre remarquable, pour raison de projet, qu'il soit public ou privé, est interdit.

La compensation, lorsque la conservation n'est pas possible et l'abattage permis, a été durcie :

- 1 arbre équivalent replanté pour 1 arbre abattu pour raisons phytosanitaires et de sécurité ;
- 3 arbres équivalents replantés pour un arbre abattu dans le cadre d'un projet, mais sur autorisation. En zone UH dans les parcelles de moins de 500m², la compensation d'un arbre de grand développement doit se faire à minima par trois arbres, mais deux peuvent être de moyen développement ;
- Dans les secteurs identifiés sur le Plan de la trame verte et bleue, les projets abattant plus de 10 arbres doivent replanter 4 arbres équivalents (au lieu de 3 dans le règlement actuel) par arbre abattu ;

Si la compensation ne peut se faire en nature sur le terrain du projet, sur un autre terrain privé proche, ou encore à défaut sur la commune ou le territoire de Plaine Commune, la compensation est effectuée auprès de l'EPT de Plaine commune qui agit comme organisme de compensation (paiement d'une somme équivalente dédiée à la plantation d'arbres sur le territoire).

Pour éviter la compensation, des modalités de transplantation, sous certaines conditions, des arbres situés sur le domaine public sont prévues, mais la transplantation est interdite pour les arbres remarquables, d'intérêt et d'espèces invasives, ainsi que pour les arbres de l'espace privé.

En outre, le règlement graphique révisé distingue toujours :

- ✓ Les espaces végétalisés à préserver (EVP) : la possibilité de les réorganiser au sein de la parcelle selon une configuration différente est supprimée ;
- ✓ Les espaces végétalisés à préserver des ensembles résidentiels (EVPr)
- ✓ Les espaces boisés classés (EBC)
- ✓ Les secteurs humides à protéger (SHP)

2.5.4 CHAPITRE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement révisé évolue par rapport au règlement actuel sur quelques points :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Développement des qualités environnementales des constructions, notamment en termes d'adaptation et de réversibilité pour faciliter des changements d'usage tout au long de la vie des constructions et s'inscrire dans une économie circulaire ;
- En matière de volume et de rythme du bâti, le linéaire en façade pris en compte pour introduire une rupture architecturale, est abaissé à 20m au lieu de 25m ;
- Références à l'empreinte carbone et à la sobriété énergétique de la construction, à l'utilisation de matériaux recyclables ou issus de l'économie circulaire ;

Le règlement évolue, en revanche, de manière importante sur le traitement des toitures. Le règlement révisé introduit la notion de toiture 100% active pour les constructions neuves (hors de la zone UH), en imposant la création d'un ou plusieurs dispositifs :

- Production d'énergies renouvelables et de récupération ;
- Développement d'une toiture végétalisée accessible aux usagers du bâtiment ;
- Développement d'une végétalisation favorable à la biodiversité.

Le recours à l'un ou l'autre de ces dispositifs est précisément encadré par le règlement révisé selon la destination des bâtiments (logements, bureaux, activités économiques ou équipements publics) et leur situation dans le périmètre de la trame verte et bleue ou non.

Les exigences de végétalisation sont nettement graduées : non applicables pour les bâtiments existants et très réduites pour les surélévations de bâtiments existants. Est prévu, en outre, le traitement des toitures au nord, celles en pente, et l'accessibilité des toitures aux personnes à mobilité réduite.

La pérennité des toitures végétalisées est mieux encadrée :

- Les hauteurs de substrat sont légèrement augmentées ;
- Précisions sur les strates de végétation et la continuité des parties végétalisées en toiture ;
- La prise en compte des orientations et ombres portées ;
- La gestion des points d'eau nécessaire à l'entretien ;
- Les édifices dédiés à l'entretien ;
- Les modalités d'étanchéité de la toiture vis-à-vis des racines et de son entretien pour préserver la biodiversité qui s'y sera développée ;
- Les dispositifs d'accueil de la biodiversité (plus large que les seuls hôtels à insectes) ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Les espaces ombragés pour l'usage des habitants ;
- L'accessibilité des terrasses utilisée pour favoriser l'entretien de la végétation par les habitants.

2.5.5 CHAPITRE 5 DEPLACEMENT ET STATIONNEMENT

Le minimum de places de stationnement pour les véhicules à créer lors de la réalisation de logements a été durci pour L'île Saint-Denis qui rejoint les exigences applicables aux communes de Saint-Denis et Saint-Ouen. Les véhicules spécifiques comme les vélos cargos sont pris en compte.

2.5.6 CHAPITRE 6 RESEAUX, GESTION DES EAUX ET ASSAINISSEMENT

L'ambition de traitement des eaux pluviales est relevée dans le règlement révisé. Le principe de la gestion intégrale des eaux de pluie à la parcelle est posé en principe :

- Mise en place obligatoire d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux de pluie et une stratégie globale intégrant tout type de pluies, de la plus courante à la plus extrême (pluie centennale). Le projet doit anticiper la gestion de l'aléa en cas d'impossibilité de couvrir tout type de pluie ;
- Choix de solutions de gestion multifonctionnelles qui intègrent la nature, les sols, l'air, la biodiversité et les usages ;
- Dispositifs de récupération des eaux pluviales recommandée, (en sus de ceux nécessaires le cas échéant pour maîtriser les ruissellements) et possibilité de substitution en tout ou partie à l'eau potable pour certains usages ;
- Intégration des risques et contraintes de pollution des eaux, mise en place de dispositifs de traitement si nécessaire ;
- Le raccordement et déversement au réseau public pluvial n'est pas obligatoire, et s'il est nécessaire, il doit être justifié, quantifié et supportable par le réseau public traditionnel ou alternatif.

Le règlement révisé introduit l'obligation d'aménager dans les constructions nouvelles de plus de 10 logements, un espace dédié au compostage des biodéchets, sur une surface de pleine terre et facilement accessible.

2.6 LES ZONAGES ET REGLEMENTS ECRITS DE ZONE (PARTIE 2)

Le zonage évolue de la manière suivante dans le PLUI révisé :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Création d'une nouvelle zone UMGP correspondant à de grands projets urbains d'intérêt fort pour le territoire : les hauteurs autorisées sont plus importantes et l'implantation des constructions plus souple ;
- Création d'un secteur UHc en zone UH, correspondant à des terrains situés sur les côteaux de la Seine et adressés sur le chemin de halage à Epinay-sur-Seine. Ce secteur limite les possibilités de construction pour préserver les berges de la Seine ;
- Création de 4 secteurs supplémentaires en zone UA : UAL1 et UAL2, autorisant l'entrepôt, destinés à permettre le développement de l'activité de logistique urbaine et métropolitaine, et UAm et UAm1, autorisant la restauration, les centres de congrès et d'exposition, les salles d'art et de spectacles, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que l'artisanat et le commerce de détail en UAm1 ;
- Réunion, en zone UVP, des secteurs UVPc (culture et loisirs) et UVPs (sportif) en un seul secteur UVPL (dont UVPL1 correspondant au centre sportif de l'île des Vannes) ;
- Evolution des zones UP et redéfinition des zones dans les secteurs de projets pour mieux correspondre à l'état d'avancement des projets et aux dernières évolutions (passer en zones de droit commun les projets terminés, redéfinir les emplacements réservés pour des équipements, des voiries), renforcer les espaces verts à créer...

CHAPITRE III AVIS SUR LE PROJET

3.1 L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET LES REPONSES DE L'EPT

Dans son avis détaillé, l'autorité environnementale émet 32 recommandations auxquelles l'EPT a formulé des réponses qui sont résumées dans les chapitres suivants :

1. L'Autorité environnementale recommande de documenter et d'exposer les motivations des évolutions prévues entre le PLUi en vigueur et le projet de PLUi révisé, dans les OAP (reconductions, nouvelles OAP, nouvelles prescriptions des OAP reconduites, etc.) le zonage et le règlement (changement de règles d'emprise au sol, de hauteurs maximales, etc.) et l'instauration de nouvelles servitudes.

Synthèse de la réponse EPT :

L'EPT a produit un tableau contenant l'ensemble des modifications à apporter aux documents du PLUI pour documenter et exposer les motivations des évolutions. Les éléments impactés sont :

- Les 6 OAP thématiques,
 - Les évolutions des OAP sectorielles avec les explications concernant les évolutions, les suppressions et les créations.
 - Le règlement ;
 - Les évolutions de plan de zonage ;
 - Les nouvelles servitudes d'urbanisme ;
 - L'instauration des périmètres d'attente de projet (PAPAG).
2. Compléter l'analyse des incidences potentielles du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal révisé sur l'environnement et la santé humaine pour l'ensemble des secteurs en mutation ou en densification qui ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3).

Synthèse de la réponse EPT :

Les projets du territoire sont analysés selon qu'ils sont couverts ou non par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

Pour celles qui le sont, l'EPT précise si le secteur bénéficie d'études d'impact environnemental et renvoie aux éléments du dossier, ainsi qu'à la justification des choix ou au tableau fourni pour répondre à la recommandation n°1.

Pour les autres, elle établit un état initial synthétique de l'environnement, précise les éventuels changements intégrés et analyse succinctement les impacts environnementaux potentiels ou renvoie aux différentes études d'impact environnemental en cours.)

3. Compléter l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3) avec les études connues, notamment celles réalisées à l'occasion des études d'impact des projets ayant notamment donné lieu à des avis de l'Autorité environnementale, qu'ils aient ou non été réalisés.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Expliciter les évolutions de chacune des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3) en mettant en évidence les mesures répondant à la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés.

Synthèse de la réponse EPT :

Les éléments de réponse au premier point de cette recommandation sont intégrés dans la réponse à la recommandation n°2.

Les éléments de réponse au second point de de cette recommandation sont intégrés dans la réponse à la recommandation n°1.

4. Compléter les indicateurs du dispositif de suivi par des valeurs initiales et des cibles, ainsi que des seuils d'alerte pour chaque indicateur, et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart avec les trajectoires prévues.

Synthèse de la réponse EPT : Elle ne donne pas de précision sur les indicateurs à compléter, mais s'engage à compléter les indicateurs existants en précisant quel focus sera mis :

- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L. 2231-1 du Code général des collectivités territoriales) ;
 - La compatibilité avec les autres documents de rang supérieur (Article L. 131-7 du Code de l'urbanisme) ;
 - Le suivi des autres indicateurs permettant d'analyser le service rendu aux autres politiques publiques du territoire.
5. Évaluer la contribution attendue du Plan local d'urbanisme intercommunal révisé à l'atteinte des objectifs du Plan climat-air-énergie territorial 2020-2026, pour les horizons 2030 et 2050, notamment en matière de réduction des consommations d'énergie, de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Exposer en quoi le Plan local d'urbanisme intercommunal révisé s'articule avec le Plan climat-air-énergie territorial en révision : nouvelles trajectoires, rattrapages ou nouvelles ambitions par rapport au Plan climat-air-énergie territorial en vigueur.

Créer une orientation d'aménagement et de programmation Climat-air-énergie reprenant les dispositions du Plan climat-air-énergie territorial s'appliquant dans le domaine du Plan local

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

d'urbanisme intercommunal pour affirmer la cohérence des politiques de planification et une meilleure lisibilité de la stratégie du territoire.

Synthèse de la réponse EPT : La réponse fournit par l'EPT reprend les 3 parties de la recommandation sous la forme suivante :

- 1 / la réponse du Plan local d'urbanisme intercommunal aux trajectoires portées par le Plan climat-air-énergie territorial 2020 – 2026 ;
- 2/ la réponse du Plan local d'urbanisme intercommunal aux trajectoires portées par le Plan climat air-énergie territorial en cours de révision ;
- 3/ l'éventuelle réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique climat – air – énergie.

On notera que l'EPT ne fournit pas d'objectifs sur le premier point arguant que le processus d'élaboration du plan climat-air-énergie territorial est itératif et ne saura être apprécié à l'avance.

L'EPT développe les mesures mises en œuvre pour répondre au plan climat-air-énergie et souligne que certains éléments ne sont pas pleinement sous sa maîtrise comme :

- Le domaine de la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Les pollutions sonores, il n'a pas, par exemple, la main sur l'évolution de la motorisation des véhicules automobiles ou l'amélioration du matériel roulant ferroviaire ;
- L'évolution des grands axes autoroutiers et routiers ;
- Les politiques de financement comme les opérations de renouvellement urbain ou d'amélioration de l'habitat.

Concernant la création d'une OAP climat – air – énergie, l'EPT indique que, si cette réalisation avait été envisagée, il a été préféré une démarche plus concrète dans les OAP thématiques plus spécifiques et opérationnelles. Outre ces éléments, certains points du règlement ont intégré les trajectoires du plan climat-air-énergie (zonage, pleine terre, énergies renouvelables, réglementation toiture, place de la voiture, mobilité alternative)

6. Conduire une analyse plus détaillée de la compatibilité du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal révisé avec les objectifs et les actions inscrits dans le projet de Plan local de mobilité de Plaine Commune

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Synthèse de la réponse EPT : Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal révisé se doit d'être compatible avec le Plan local de déplacement (PLD) 2016 – 2020. Cependant l'EPT a veillé à ce que le PLUI prenne en compte les futurs plans : le projet de Plan des Mobilités en Île-de-France et le projet de Plan local de mobilité récemment approuvé. Ainsi le PLUI intègre les objectifs suivants du projet de Plan local de mobilité :

- Maîtriser l'accessibilité routière pour apaiser le territoire ;
 - Renforcer les pratiques alternatives et plus vertueuses de l'automobile ;
 - Adopter des politiques de stationnement territorialisées au service d'une évolution de l'offre et d'une valorisation de l'espace public pour d'autres usages ;
 - Développer la richesse d'un écosystème vélo ;
 - Favoriser une logistique et une mobilité de marchandises vertueuses et durables.
7. Présenter pour les secteurs de projets du Plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur un bilan de l'application des règles applicables, et d'explicitier les principales évolutions apportées par le Plan local d'urbanisme intercommunal révisé en termes d'orientations d'aménagement

Synthèse de la réponse EPT : Les éléments de réponse sont intégrés dans le tableau en réponse à la recommandation n°1.

8. Situer le projet démographique et résidentiel territorial par rapport aux tendances démographiques constatées, de dégager des tendances pour l'horizon 2040 et de les comparer à d'autres territoires de la Métropole du Grand Paris.

Synthèse de la réponse EPT : Les informations disponibles ne concernent que Plaine commune jusqu'à 2035 : prévision de construction de 3500 logements par an, ce qui est proche de l'objectif de l'Etat (3709). Avec cet objectif, la population augmenterait d'environ 70 000 habitants en 2035 (entre 512 000 à 537 000) par rapport à 2019. Les prévisions pour 2040 ne sont pas connues à ce jour.

9. Evaluer approximativement les effets potentiels du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal en termes de création de logements (programmation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3), autres secteurs de projet et évolution du nombre de logements dans les zones urbaines grâce aux effets du zonage et du règlement (tome 4)) et de démontrer leur cohérence avec les objectifs de production de logements retenus pour le territoire.

Synthèse de la réponse de l'EPT : La partie justification des choix du rapport de présentation (document 1-6) présente les objectifs en termes de création de logement sur le territoire. D'une part, il fait le bilan de la programmation pluriannuelle de logement arrêtée par l'Etablissement public territorial. De l'autre, il estime l'effet attendu des dispositions règlementaires (règlements écrits et graphiques (tome 4) et orientations d'aménagement et de programmation (tome 3).

Dans le cadre de la révision, un travail d'actualisation a été fait pour prendre en compte les programmations nouvelles arrêtées dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (document 3-3), zones UMGP et zones UP sans orientations d'aménagement et de programmation, à partir de fin 2025. Par rapport au projet de création de 3 500 logements par an, ces dispositions, lorsqu'elles s'appliquent sur des opérations d'aménagement, permettent d'atteindre 68% du projet annuel, à un horizon décennal. Ainsi, un tiers de la production annuelle de logements restant doit être produit dans le diffus (plus de 30% de la superficie du territoire).

10. Etablir plus clairement la comparaison entre les consommations passées des espaces naturels, agricoles et forestiers, celles projetées au titre du Plan local d'urbanisme intercommunal de 2020 et celles projetées au titre du Plan local d'urbanisme intercommunal révisé.

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT présente la méthodologie d'analyse qu'il a utilisée et fournit les résultats et les tableaux de comparaison de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers et ceux projetés au titre du PLUi.

11. Présenter un examen des scénarios alternatifs concernant les projets prévus par le Plan local d'urbanisme intercommunal et de justifier les scénarios retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

Synthèse de la réponse EPT : Les choix opérés, pour la délimitation des zones et les orientations d'aménagement et de programmation en fonction des objectifs de protection de l'environnement et des populations, sont exposés dans l'évaluation environnementale (document 1-4) dans la partie relative à la justification de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal au regard de l'environnement (partie 2) ainsi que dans la justification des choix du rapport de présentation (document 1-6).

Afin d'améliorer leur identification, L'EPT propose d'étudier ces scénarios alternatifs qui fera l'objet d'une sous-partie dédiée à au sein de l'évaluation environnementale (document 1-4).

12. Préciser les zones à enjeux pour les espèces d'intérêt communautaire au sein du site Natura 2000 et y interdire toutes les constructions.

Synthèse de la réponse EPT : 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.

Tout projet susceptible d'avoir une incidence sur l'une des espèces ou sur leur habitat, doit obligatoirement obtenir une autorisation des services de la Préfecture. 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 des populations des espèces concernées.

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.

Synthèse de la réponse EPT : L'Etat a aussi interrogé l'EPT sur la non reprise de 6 continuités écologiques du SCoT. Après avoir expliqué la démarche et la méthode, l'EPT indique que dix continuités écologiques issus du SCoT recouvrent une partie importante du territoire, particulièrement au nord en raison de l'importance de la matrice écologique qui y est déjà présente. Au sud, le développement des continuités écologiques s'appuie sur le peu d'éléments de nature déjà présents avec l'ambition de développer un axe naturel est – ouest allant du Fort d'Aubervilliers – cimetière parisien de Pantin à la Seine.

Par la suite, l'EPT justifie au cas par cas l'abandon des 6 continuités écologiques inscrites au SCoT :

- A – du ru d'Enghien ;
- B – du ru d'Arra ;
- C – de la liaison entre les Tartres et la Butte Pinson ;
- D – de la liaison entre la Cité-Jardins de Stains et le noyau primaire du cimetière de Stains et des jardins familiaux de la rue du Moutier ;
- E – du ru de la Vielle Mer entre le parc départemental Georges Valbon et le parc Marcel Cachin ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- F – la partie ouest de la continuité sud entre le Fort de l'Est – cimetière parisien de Pantin et la Seine, sur le tronçon allant de la friche Total (quai du canal Saint-Denis Adrien Agnès jusqu'à la Seine).

14. Établir un diagnostic initial de pleine terre ;

Démontrer que la situation initiale n'est pas dégradée dans les secteurs qui ne sont pas concernés par des éléments de Trame verte et bleue, ou d'y renforcer les exigences ;

Renforcer la territorialisation des cibles de pleine terre dans les secteurs vulnérables aux inondations par ruissellement et aux îlots de chaleur urbains.

Synthèse de la réponse EPT : A partir d'une définition qu'elle considère imparfaite, l'EPT fournit une carte du couvert végétal et rupture de la matrice écologique entre le nord et le sud de Plaine Commune, issue du Plan de végétalisation et de rafraîchissement.

L'EPT, en collaboration avec d'autres collectivités territoriales et partenaires, travaille à développer un outil d'observation et de diagnostic évolutif. Cela permettra à terme de respecter les objectifs de préservation de la pleine terre existante et de production de nouvelle pleine terre permettant de tendre vers 30% de pleine terre à l'échelle de Plaine Commune.

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.

15. Documenter, au cas par cas, les enjeux écologiques liés aux espaces végétalisés des ensembles résidentiels (EVPr), et de renforcer le cas échéant, leur protection, en évitant l'aménagement d'annexes.

Synthèse de la réponse EPT : Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal, les règles associées aux EVP ont été renforcées.

Les règles associées aux EVPr, qui concernent des espaces de jardin insérés dans un tissu urbain résidentiel, permettent toujours l'aménagement d'annexes aux constructions existantes. Cette protection plus souple que celle des EVP vise à permettre le réaménagement des espaces résidentiels dans le cadre des projets

La protection différenciée et localisée associée aux EVP et des EVPr permet une protection des espaces et éléments végétalisés remarquables tout en permettant l'évolution nécessaire du tissu urbain.

16. 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.

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT répond en partie favorablement à cette recommandation de l'Autorité environnementale. Pour cela, il propose d'ajouter des périmètres de protections « secteur humide à préserver » (document 4-1-1, partie 3.4.3) sur certaines zones humides non encore protégées.

L'EPT propose d'ajouter 13 zones humides aux 9 zones humides déjà protégées et d'en laisser 8 non protégées.

17. Rendre compte de l'insertion des projets d'aménagement ou d'infrastructures prévus par le Plan local d'urbanisme intercommunal par la production de représentations visuelles (perspectives et axonométries)

Synthèse de la réponse EPT : Le Plan local d'urbanisme intercommunal planifie les projets d'aménagement et de construction. Le document d'urbanisme n'a pas pour objet de donner à voir des projets urbains. Une grande majorité des projets font l'objet de concours associant architectes et paysagistes, il n'est pas possible d'anticiper ces réponses.

Les projets d'infrastructures de transports sont élaborés par des partenaires institutionnels extérieurs. L'EPT ne dispose pas des droits de diffusion des représentations visuelles de ces projets.

18. Prioriser les actions en faveur de la réduction de la multi exposition aux pollutions dans les secteurs les plus vulnérables, soit à une exposition critique soit du fait d'inégalités sociales de santé, et de traduire cette priorité dans les orientations d'aménagement et de programmation (tome 3) et le règlement (tome 4).

Synthèse de la réponse EPT : Après avoir listé les secteurs géographiques les plus vulnérables en termes de multi-exposition aux pollutions et aux risques environnementaux sur le territoire (document 1-3), L'EPT rappelle les mesures prises au PLUI :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Instauration des périmètres d'interdiction et de vigilance ;
- Création de l'OAP Santé ;
- Protection des populations dans l'OAP thématique réhabilitation et construction neuve ;
- Renforcement les règles relatives à la préservation et au développement de la Trame verte et bleue ;
- Orientations visant à rafraîchir l'espace public et les espaces extérieurs privées dans les tissus urbains résidentiels et les espaces d'activités économiques dans les OAP Développement économique, Grands axes et espaces publics, Paysage et Seine-Canal.

19. Nourrir l'évaluation environnementale, à l'endroit des secteurs de projets exposés à de fortes pollutions atmosphériques et sonores, grâce au recours à des outils de modélisation de la qualité de l'air et de l'environnement sonore.

Synthèse de la réponse EPT : Le cahier 5 de l'état initial de l'environnement (document 1-3) intégrera les éléments d'expérimentation de la modélisation de la qualité de l'air et des évolutions apportées aux projets urbains menés par Plaine Commune sur la Porte de La Chapelle au sein de la commune nouvelle de Saint-Denis (commune déléguée de Saint-Denis) et les Six Routes à La Courneuve.

L'EPT va travailler à intégrer les études et modélisations pour l'air comme pour le bruit dans outil de cartographie numérique interne de capitalisation des études d'impact.

L'EPT ne prévoit pas d'intégrer chaque étude complète dans l'état initial de l'environnement (document 1-3). En effet, cela concernerait un nombre conséquent de projets urbains.

20. Transcrire dans le règlement écrit (document 4-1), à l'instar de l'article 1.5 de la partie 1 sur la « protection des populations face aux pollutions atmosphériques », la condition selon laquelle, dans le secteur de vigilance « bruit », « les projets d'aménagement, d'installation ou construction adaptent leur organisation spatiale, formes urbaines et dispositions architecturales afin de limiter l'exposition des populations au bruit » dans les secteurs dans lesquels l'ambiance sonore excède les valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé

Synthèse de la réponse EPT : L'état actuel des connaissances et des expérimentations menées sur le territoire de Plaine Commune au sujet du bruit n'ont pas encore été suffisantes pour permettre d'affermir la règle en l'intégrant dans le règlement (tome 4) comme cela a été fait pour la qualité de l'air.

21. Se référer aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé au-delà desquelles sont considérés des effets néfastes des pollutions sonore et atmosphérique sur la santé, pour étendre l'application des dispositions relatives aux secteurs de vigilance « bruit » et « qualité de l'air » de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale (document 3-2-1).

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT indique que les valeurs de l'OMS ne sont pas retenues au niveau européen et national. Il préfère donc s'appuyer la législation nationale qui s'impose de droit à l'EPT.

22. Compléter le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal par des mesures de nature à limiter la transformation de locaux tertiaires en logements ou établissements sensibles lorsque ceux-ci sont exposés à un environnement sonore et atmosphérique particulièrement problématique.

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT indique que le PLUI prend déjà en considération la transformation des locaux au titre de la qualité de l'air dans le règlement, où les dépassements des seuils règlementaires sont interdits. Des dispositions sont aussi prises dans le plan de zonage détaillé.

Cette logique est également souhaitée pour le bruit, mais n'est intégrée que dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Santé environnementale (document 3-2-1). La structuration d'une stratégie pour parvenir à une intervention plus intense est à l'étude comme cela est précisé dans la réponse faite à la recommandation 21 de l'Autorité environnementale : « transcrire dans le règlement écrit (document 4-1) ».

23. Intégrer le guide d'aménagement « Rue pour toutes et tous » de Plaine Commune en annexe au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal pour mettre à disposition les outils d'apaisement des espaces publics (et notamment les « poches de tranquillité »)

Synthèse de la réponse EPT : Le guide d'aménagement intitulé « Stratégie d'apaisement de l'espace public » est en cours d'élaboration. Dans le cas où celui-ci serait entériné par les élus du territoire, celui-ci pourrait éventuellement être annexé au Plan local d'urbanisme intercommunal.

24. Evaluer l'adéquation du niveau d'ambition des règles et dispositions prévues dans le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal avec les enjeux territorialisés de surchauffe urbaine globale et d'îlots de chaleur urbain.

Synthèse de la réponse EPT : Après avoir rappelé les zones de surchauffe indiquées dans l'état de lieu (document 1-3), l'EPT rappelle les nombreuses dispositions prises au niveau du PLUI pour

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

désimperméabiliser et augmenter les zones de pleine terre, et comment il intervient très largement dans le but de limiter la surchauffe urbaine, sans qu'une évaluation soit proposée pour vérifier l'adéquation des mesures proposées.

25. Rappeler les dispositions du Plan de prévention du risque inondation dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernées.

Synthèse de la réponse EPT : Les dispositions du Plan de prévention du risque inondation, figurant en annexe au sein de la liste des Servitudes d'utilité publique, s'appliquent à tout projet situé sur la zone, indépendamment du Plan local d'urbanisme intercommunal. La carte relative à la Trame verte et bleue et aux risques naturels fait figurer la zone d'application du Plan de prévention du risque inondation, tous niveaux d'aléa confondus.

26. Favoriser généralement la résilience des quartiers et projets urbains au risque d'inondation par débordement de la Seine, en étendant l'application des principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et canal Saint-Denis (document 3-2-8) à l'ensemble des zones inondables du territoire.

Synthèse de la réponse EPT : Les principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Seine et canal Saint-Denis (document 3-2-8) sont tournés autour de l'enjeu de préservation de la biodiversité, du paysage et la reconnexion de la ville aux voies d'eau. Ils n'ont pas vocation à se substituer aux mesures obligatoires du Plan de prévention du risque inondation.

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.

Synthèse de la réponse EPT : L'analyse de l'effet d'îlot de chaleur urbain est réalisée en détail dans le cahier n°1 de l'état initial de l'environnement (document 1-3). Ce document contient aussi un chapitre qui met en parallèle l'aléa îlot de chaleur urbain et ruissellement.

Une partie supplémentaire sera intégrée à la suite de l'analyse sur l'effet d'îlot de chaleur urbain. Elle s'intitulera « 5 : un risque d'inondation par ruissellement très important qui s'accroît en raison du changement climatique, particulièrement en bord de Seine, dans les zones urbaines denses et de relief prononcé ».

28. Démontrer que les différents documents relatifs à la gestion des eaux pluviales sont compatibles avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie.

Synthèse de la réponse EPT : Les OAP thématiques Réhabilitation et construction neuve (document 3-2-2), Seine et canal Saint-Denis (document 3-2-8), ainsi que Trame verte et bleue (document 3-2-3) intègrent les exigences qualitatives du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le chapitre 6 des dispositions générales (document 4-1-1) a également été rédigé en partenariat avec la Direction de l'eau et de l'assainissement de Plaine Commune afin d'intégrer les exigences quantitatives du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine – Normandie.

Le zonage pluvial intercommunal est intégré comme cartographie règlementaire au Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

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.

Synthèse de la réponse EPT : L'intégration des risques de mouvements de terrain dans les projets d'aménagement sont déjà impératifs au titre de l'application des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont annexées au sein des annexes du Plan local d'urbanisme intercommunal (tome 5).

Ces risques sont systématiquement pris en compte dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'OPA thématique Santé environnementale (document 3-2-1), dans son objectif de protéger des risques naturels et technologiques, introduit une référence à la servitude et la cartographie. Cela vise à inciter les porteurs de projet à prendre en compte ces éléments liés aux sols dans les projets pour protéger la santé et la sécurité des personnes,

30. Interdire l'infiltration concentrée des eaux pluviales dans les périmètres de risques de mouvements de terrain en présence de gypse sauf à prendre des dispositions particulières.

Synthèse de la réponse EPT : Le PLUi répond déjà à cette recommandation puisque le sujet est traité en deux points des parties opposables.

Ainsi, l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve (document 3-2-2) contient une section entière à ce sujet.

Enquête publique révision du PLUI de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

En outre, la partie 6 des dispositions générales (document 4-1-1) intègre la mention suivante : « il est recommandé de respecter un facteur de charge inférieur à 5, pour maîtriser l'aléa de dissolution du gypse, de retrait et gonflement des argiles ou de gestion des pluies diffuses (ASTEE 2017). »

31. Reconsidérer l'exclusion des périmètres de renouvellement urbain de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve (document 3-2-2).

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT justifie l'exclusion des périmètres de renouvellement urbain par un problème de temporalité entre l'approbation du PLUI et les opérations menées par l'ANRUR.

De plus l'EPT considère que si la réhabilitation sur certains projets est une option envisageable, il ne revient pas au PLUI d'exiger la justification des démolitions à cette étape du projet. L'OAP thématique réhabilitation et construction neuve est conçue pour demander des justifications en amont et intervient donc tardivement par rapport aux projets en cours.

32. Analyser la compatibilité avec chacune des 136 prescriptions écrites du document d'orientation et d'objectifs du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris et du « cahier de recommandations pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux » de ce Schéma de cohérence territoriale

Synthèse de la réponse EPT : L'EPT fournit un tableau analysant la compatibilité aux 136 prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris comprenant 3 colonnes correspondant au PADD, OAP thématiques et sectorielle et au règlement du projet de PLUI révisé.

3.2 L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

L'EPT a apporté des réponses à ces avis PPA dans un document (**ANNEXE N° 3**) au présent rapport. La commission estime ne pas avoir à commenter ceux-ci sauf dans le cas où ils sont en interaction avec les observations du public.

3.2.1 Avis CNPF/CRPF

En introduction le CNPF rappelle les règles applicables le concernant lors de l'établissement d'un PLUI.

- L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

Par la suite il fournit des recommandations concernant le PLUI :

- 1) La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.
- 2) Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU.
- 3) Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement) :
- 4) Les espaces boisés sont à classer en Zone N ;
 - Un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD pour le développement de l'activité sylvicole.
 - **Le classement de zones en EBC** doit être utilisée après diagnostic.
 - Concernant le **classement d'éléments de paysage**, lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code. Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.
 - Pour les **projets d'aménagements** (code d'urbanisme), une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme.
 - Pour **les clôtures**, le CNPF rappelle à l'utilisation de l'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme et de l'article R. 421-12.
 - **Le défrichement** n'est pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales. En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.
- 5) **La Trame Verte et Bleue** devrait inclure les outils de protection existants dans le code forestier à prendre en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

de la présence note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

3.2.2 Avis du SEDIF

Le SEDIF (service public des eaux) liste les ouvrages qu'il possède sur le territoire de l'EPT, leur zonage, leur position territoire ainsi que les travaux en cours.

Concernant le zonage et le règlement du PLUI, le SEDIF fait part des points suivants :

- 1) Il demande qu'une définition des grands services urbain, incluant les réseaux urbains afin de bénéficier de dispositions particulières pour l'implantation des constructions.
- 2) Concernant l'OAP n°37 secteur de la Briche, il demande que les limites cadastrales du terrain du SEDIF (Parcelles AO 270 et AO274) soient exclus de l'OAP. Ce terrain fait partie du domaine public et n'est donc pas expropriable.
- 3) Il en est de même pour les parcelles du SEDIF inscrites dans le PAPAG P18 (Parcelles AO 270 et AO274).
- 4) Les tracés de voie :
 - Sur la rue Marcel Sembat à Villetaneuse et sur la partie nord de la parcelle n° 17 à Pierrefitte sur Seine ne doivent pas empiéter sur le terrain du SEDIF ;
 - A Epinay-sur-Seine entre le boulevard Foch et la rue de l'Yser, la nouvelle voie ne devra pas empiéter sur le terrain du SEDIF (parcelle AO 270, SPLC035).
- 5) Le zonage :
 - A Pierrefitte-sur-Seine, le SEDIF demande que son site -84 Boulevard Mermoz-, soit située en zone UM pour des raisons de cohérence au lieu d'être en zone UM et UMD ;
 - Il en est de même à Epinay-sur-Seine au 2 rue Pasteur, le site se trouve en zone UAb et UM, le SEDIF souhaiterait qu'il soit exclusivement situé en zone UAb.

Par la suite le SEDIF rappelle les données relatives en eau concernant les sources, le nombre d'abonnés et attire l'attention sur le fait que toute nouvelle urbanisation nécessite l'adaptation du réseau public de réseau de distribution d'eau. Enfin, il fournit les notes relatives à l'alimentation en eau des différentes communes du territoire.

3.2.3 Avis SYCTOM

L'agence émet un avis favorable sur le PLUI avec la réserve suivante :

- 1) 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, conformément au plan ci-annexé.

3.2.4 Avis GRTgaz

GRTgaz ne se positionne pas sur le PLUI, mais demande :

A l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, devront être intégrés les éléments relatifs à leurs ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans le PLUI. Concernant les canalisations, GRTgaz demande que le PLUI précise de consulter GRTgaz.

3.2.5 Avis Département des hauts de Seine

N'émet pas de remarques particulières.

3.2.6 Avis APHP

L'APHP formule les observations suivantes :

- 1) Lever les confusions entre le règlement UGChu et les OAP thématiques et l'OAP sectorielle 26. Demande à ce que le règlement UGChu puisse être soustrait (en cas de contradiction) avec les prescriptions des OAP.
- 2) Règlement graphique :
 - a. Passage du plan de zonage EVP dans la recomposition paysagère de l'ensemble de l'OAP Victor Hugo CHUSOGPN en EVPr qui permet sa reconfiguration dans le cadre du projet global.
 - b. Reformuler dans le tableau de servitude de localisation : Création d'une passerelle et/ou de franchissement souterrain reliant l'hôpital du CHUSOGPN et CSMR.
- 3) L'article UG 3.3 chu du PLUI existant est transposé au chapitre 4 sans exception pour ce sous-secteur. L'APHP demande que celle-ci soit ajoutée.
- 4) L'article UG 5.2.3.2 chu impose un pourcentage de stationnement pour vélo cargo. L'APHP suggère que ce point soit revu à la baisse car le vélo cargo est très peu répandu pour les étudiants et les internes.

- 5) Dans l'OAP sectorielle Victor Hugo CHUSOGPN :
 - a. Mettre en cohérence la SDP (affichée 3700 m2) admissible avec les exigences du volet nature en ville appliquées au foncier correspondant.
 - b. Confirmer le statut public du mail piéton déclenchant des bandes de constructibilité.
 - c. Compléter la légende mentionnant les 2 types de liaison : « Franchissement aérien au-dessus de la voie ferrée et/ou souterrain ».
 - d. Inscrire dans l'OAP l'autorisation à l'APHP tout ou partie de la gestion des eaux de pluie dans le parc public, conformément à l'OAP Réhabilitation et construction neuve.
- 6) Gestion des eaux pluviales : Lever les contradictions entre le caractère obligatoire de la gestion pluviale à la source (art 2.3.1a du document zonage assainissement et zonage pluvial), le SDAGE qui impose un objectif général et le PLUI qui privilégie le principe *de gestion intégrée des eaux pluviales*.
- 7) Précisions règlementaires :
 - a. Sur l'article 4.3.2 « Matériaux et couleurs » demande la suppression pour l'UGchu de l'interdiction du béton brut qui est bien adapté aux grands équipements et l'utilisation de matériaux recyclage peu explicite et peu adapté aux opérations hospitalières complexes.
 - b. Demande d'explicitier le chapitre 4.4.7 (surfaces des toitures végétalisées).
 - c. L'exigence des rejets des eaux pluviales des toiture vers la pleine terre est jugée peu compatible avec la taille des équipements.
 - d. Correction à effectuer dans le PLUI sur l'applicabilité du coefficient de pleine terre à l'UGchu et à l'UMD.

3.2.7 Avis RTE

Dans son avis RTE, rappelle qu', en application du SDRIF, une note a été validée par la préfecture de région île de France sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

RTE formule après étude des documents les observations suivantes :

- 1) RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et les cartes annexées à son avis.

- 2) Liste des servitudes : il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire du PLUi.

Par ailleurs, RTE attire l'attention sur le fait que certains de ses ouvrages se trouvent localisés dans les OAP et auprès de certains emplacements réservés, rappelle l'importance de consulter RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme et à toutes fins utiles fournit une note applicable pour les travaux de construction à proximité de ses sites.

3.2.8 Avis IDFM

Dans son avis, IDFM indique que le projet de PLUi a été analysé en compatibilité avec le PLD (adopté en Novembre 2016) et devra être mis en compatibilité avec le projet de PLM en cours de validation arrêté le 27 Mars 2024.

Pour ce faire :

- 1) IDFM recommande à l'EPT de compléter l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le PLD (issu du PLDUIF) pour les prescriptions de stationnement. IDFM fournit un tableau complet des modifications qu'il juge nécessaire d'apporter (§1.2 de l'avis IDFM) ainsi que le rappel des nouvelles normes applicables.
- 2) Dans le souci de permettre une bonne information du public, Île-de-France Mobilités demande à l'EPT Plaine Commune :
 - 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 ;
 - D'actualiser les éléments du diagnostic relatifs aux années de mise en service des projets de transports en s'appuyant sur les informations du §2 de l'avis IDFM.
- 3) 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

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

d'arbres de grand développement le long de certains axes, dont Île-de-France Mobilités pourra préciser la liste ultérieurement si nécessaire.

- 4) À ce jour, l'arrêté interpréfectoral déclarant l'utilité publique du projet de prolongement du T8Sud n'étant pas signé, et en vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, Île-de-France Mobilités considère que les nouvelles dispositions du projet de PLUi arrêté qui contrarieraient la réalisation du projet du T8Sud ne sont pas opposables au projet T8Sud.
- 5) Dans ce cadre, IDFM demande à l'EPT Plaine Commune de :
 - Prévoir une disposition spécifique pour exempter le projet T8 Sud de la règle relative à la compensation introduite entre l'ouverture de l'enquête publique et l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique ;
 - Supprimer l'emplacement réservé n° ERPC 0026.
- 6) Le projet d'extension de la ligne 12, n'étant pas inscrit au SDRIF en vigueur ni au SDRIF-E approuvé, IDFM 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.
- 7) Pour les mêmes raisons, IDFM 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 13 à Saint-Denis entre Carrefour Pleyel et Saint-Denis - Porte de Paris dans le secteur de la Plaine Saulnier, en particulier des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme, en l'espèce les OAP sectorielles et le règlement graphique.
- 8) De même, IDFM 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.
- 9) Même si ce projet n'est pas inscrit au SDRIF, IDFM demande à l'EPT :
 - 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 ;
 - De retirer les mentions relatives à ce projet des pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme, en l'espèce les OAP sectorielles.
- 10) IDFM demande à l'EPT Plaine Commune de supprimer l'EVP (au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord de Villetaneuse), qui n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire et la maintenance du technicentre SNCF-Paris-Nord (extrait du règlement graphique).

11) IDFM recommande à l'EPT Plaine Commune de compléter les OAP sectorielles concernant la hiérarchisation de la voirie et la définition de la vocation des axes en termes de mobilité, en s'appuyant sur la définition de la vocation des axes proposée dans l'OAP thématique « Grands axes et espace public ».

12) IDFM :

- Demande à l'EPT Plaine Commune d'inscrire des servitudes de localisation sur les trois COB (Centres Opérationnels Bus) :

Nom du COB	Commune	Adresse
Aubervilliers	Aubervilliers	14-26 rue de la Haie Coq
Saint-Denis	Saint-Denis	1-5 avenue de Stalingrad et 39-41 avenue Lénine
Pleyel	Saint-Denis	219-225 boulevard Anatole France

- Indique que les références cadastrales complètes et les plans nécessaires à l'établissement de ces périmètres seront transmis ultérieurement et dans les meilleurs délais par IDFM à l'EPT Plaine Commune.

13) Île-de-France Mobilités demande l'EPT Plaine Commune 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 Grand Paris Express.

14) IDFM demande à l'EPT Plaine Commune de supprimer le PAPAG (P06) 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.

15) IDFM :

- Demande à l'EPT Plaine Commune d'inscrire une servitude de localisation sur la gare routière/éco-station bus de Saint-Denis Université ;
- Indique que les références cadastrales complètes et le plan nécessaire à l'établissement de ce périmètre seront transmis ultérieurement et dans les meilleurs délais par Île-de-France Mobilités à l'EPT Plaine Commune.

3.2.9 Avis SEQUANO

La société SEQUANO a fourni de multiples remarques sur le PLUI. Pour plus de détails voir le contenu de l'avis.

- 1) OAP grands axes espace public : Erreur dans le secteur de la ZAC 6, sur les cartes 1 et 2, un tracé n'existe plus et doit être supprimé.
- 2) OAP Paysage : dans 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.
- 3) L'OAP Seine canal : le périmètre administratif de la Zac n'intègre pas les berges de Seine ni même la route départementale RD1 qui longe le fleuve, ainsi il semble difficile d'identifier le secteur 6 comme secteur d'application régie par les principes d'urbanisme fluvial.
- 4) L'OAP développement économique : le périmètre correspondant à un « 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 », doit être revu afin d'être en parfaite cohérence avec les projets de la Zac.
- 5) Partie 1 du règlement écrit : « Définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones » : Concernant la règle 5.2.3, il est demandé la modification de la règle relative à la réalisation de 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. En effet, ces programmations sont peu concernées par le stationnement de vélos cargos.
- 6) L'OAP numéro 25 :
 - Il est proposé de multiples modifications dans le paragraphe 1.2 ainsi que dans les schémas.
 - Dans le chapitre 4, il est aussi proposé des modifications dans les schémas graphiques ainsi qu'une disposition de mise en cohérence des hauteurs en passant à R+11 au lieu de R+10.
 - Dans le règlement écrit des secteurs UP24-28, il est aussi proposé une autre rédaction.
 - Il est demandé une modification d'une partie du zonage du secteur 6 de la Zac.
- 7) Pour la ZAC de la Montjoie Saint-Denis :
 - La première observation porte sur le « plan de zonage détaillé Saint Denis (sud) » avec en particulier la suppression d'un emplacement réservé.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- La deuxième observation porte aussi sur le « plan du patrimoine bâti Saint Denis (sud) »
- La troisième observation porte sur le règlement écrit UP33M 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale.
- La quatrième observation porte sur le règlement écrit UP33M 4.2.
- La cinquième observation porte sur le règlement écrit UP33M 4.8.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques.
- La sixième observation porte sur l'OAP Paysage.
- La septième porte sur l'OAP Grands Axes et Espaces publics.

3.2.10 Avis VILLE DE PARIS

La ville de Paris a émis une observation sans autre commentaire :

Elle concerne la servitude SLCO184. Il s'agit d'un prolongement de la rue des Docks à Saint-Ouen. Ce tracé de nouvelle voie est jugé incompatible par la Mairie de Paris pour son projet de garage à bennes sur son terrain situé au 17/41 quai de Seine à Saint-Ouen. En conséquence la mairie de Paris demande à l'EPT de lui proposer un autre emplacement compatible avec les besoins du projet conduit par la ville de Paris.

3.2.11 Avis de la SNCF

La SNCF juge que le classement de ses terrains dans des zonages ainsi que des emplacements réservés et espaces verts protégés appellent à des commentaires :

1. A Saint-Denis demande de classement en zone UG :
 - Secteur Cathédrale du Rail, un terrain classé en UVP ;
 - Un terrain situé plus au sud et classé en UMD au PLUI ;
 - Une bande linéaire située entre le secteur de la cathédrale du Rail et l'impasse Trezel, classée en UVP ;
 - Au sud de l'impasse Trezel, les terrains d'accès à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord classés en zone UVP et aussi suppression de l'emplacement réservé :
 - Dans le secteur de la porte de la Chapelle, des terrains ferroviaires potentiellement utiles à la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord classés en zone UVP sans pour cela changer le schéma de la trame verte de l'OAP secteur des 2 ponts
 - Dans le secteur du projet « Les Lumières Pleyel », la parcelle BV0077 classée en zone UEgh.
2. A Epinay sur Seine

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Les terrains situés au sud de la gare d'Épinay-Villetaneuse, le long de la route de Saint Leu figurent dans la liste régionale des terrains de l'État mobilisables en faveur du logement et font l'objet d'un engagement pris par SNCF auprès de la ville et de l'Etat. SNCF demande une modification du règlement en cohérence avec la liste régionale des terrains de l'État mobilisables en faveur du logement.
 - Les terrains situés au nord de la gare d'Épinay-sur-Seine, le long de la rue de Nancy, classés en zone UG au projet de PLUi. Or, ces terrains figurent à la liste régionale des terrains de l'État mobilisables en faveur du logement. La SNCF demande leur classement en zone UCa adjacente.
3. Sur les emplacements réservés, certaines servitudes sont localisées sur des emplacements du GPU (Groupe Public Unifié), et sont incompatibles avec l'usage des terrains. C'est le cas de :
- ERPC110, ERPC 131, ERPC 138 : SNCF demande leur suppression en raison des prescription incompatibles avec les affectations qui leur sont données.
 - ERPC137 : SNCF demande 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.
 - SLPC 96 et 110 : SNCF demande leur suppression en raison de leur localisation sur la base travaux infrapôle Paris-Nord.
 - SLPC 097 : SNCF demande la suppression de cette servitude car localisée sur des emprises utiles à l'activité ferroviaire.
 - SLPC 111 : En l'état SNCF demande la suppression de cette servitude dans le cadre du projet d'arrêt de la ligne H.
4. Concernant la trame verte et bleue, certains EVP sur les terrains du GPU n'ont pas les caractéristiques d'EV. Il s'agit des terrains :
- Au nord de la gare de Stade de France Saint-Denis ;
 - Au sud de Saint-Denis, sur le foncier utile à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord ;
 - Au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord à Villetaneuse.

SNCF demande 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.

5. Dans l'OAP trame verte et bleue, des fonciers appartenant à la SNCF sont classé en continuité écologique dans les secteurs suivants :
- Technicentre industriel de Joncherolles ;
 - Une parcelle au sud de l'A86, utile à différents projets ferroviaires ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Bifurcation de Saint-Denis (circulée) ;
- Les terrains situés au nord et à l'ouest du projet des Cathédrales du Rail, faisant l'objet d'un projet de sous-station électrique ;
- Les terrains à l'ouest et au sud-ouest de l'école Niki de Saint Phalle ;
- L'ensemble du secteur Gare de la Plaine Saint Denis.

Pour ne pas pénaliser L'ensemble du secteur Gare de la Plaine Saint Denis, SNCF demande une dérogation aux prescriptions de Pleine Terre relatives aux continuités écologiques pour les terrains ferroviaires classés en zone UG.

6. Concernant l'OAP Paysage, le maillage des espaces de respiration est en conflit, avec la localisation de la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord et coupe le faisceau ferroviaire circulé.
7. L'OAP secteur des deux portes intègre un certain nombre d'emprises foncières nécessaires à l'activité ferroviaire et destinées à accueillir une base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, essentielle à l'activité ferroviaire sur cet axe. SNCF demande de limiter l'OAP au périmètre à l'est de l'autoroute A1.
8. Dans l'OAP santé concernant la pollution des sols, la SNCF souhaite que le terme réhabilitation soit utilisé plutôt que celui de dépollution. En cas de remise en état de site SNCF (en tant que propriétaire/vendeur) propose retenir un usage industriel identique à la dernière période d'exploitation, dans une même configuration. Le mode opératoire en cas de réhabilitation du site devra être défini dans le cadre d'un plan de gestion, suivant le dispositif de sites et sols pollués et ne pas être limité à la phytoremédiation.
9. Pour les servitudes d'utilité publique de la SNCF, le territoire de l'EPT est traversé par des emprises listées dans l'avis. En pièce jointe de ce même avis est fourni un document permettant d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

3.2.12 Avis SGP

La SGP formule les observations suivantes :

1. L'OAP santé environnementale prévoit l'obligation de réaliser une étude de la qualité de l'air pour tout projet de construction situé au sein d'un périmètre de vigilance, à l'exception des logements

individuels. La SGP souhaite que cette étude ne soit pas requise pour les ouvrages techniques nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2. L'OAP « Santé environnementale » prévoit que les sites pollués de manière avérée doivent faire l'objet d'une dépollution pour accueillir l'ensemble des destinations. La SGP réalise les dépollutions nécessaires pour la réalisation du RTGPE et la remise en état des emprises conformément à l'état projeté, et notamment des ouvrages techniques. Elle demande que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations, aménagements et travaux liés au réseau de transport du Grand Paris Express.
3. L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit : « *Veiller au réemploi de tous les éléments et de tous les matériaux (P15)* ». 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. La SDP souhaite que le terme « *Veiller* » soit suivi de la mention « *dans la mesure du possible* ».
4. 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.
5. 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. ».
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). La SGP demande que soit précisé, que : « pour les constructions et installations nécessaires au RTGPE, les espaces végétalisés et les arbres, sont, dans la mesure du possible, préservés ».
7. L'OAP « Réhabilitation et construction neuve » prévoit que « Les toitures terrasses sont accessibles aux occupants / usagers, sont végétalisées et favorisent une mixité des usages, pouvant associer : L'agriculture urbaine, des usages récréatifs. » (p.31). Compte tenu des contraintes d'exploitation, la SDP demande que : « Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. »
8. Le Point V de l'OAP « Réhabilitation et construction neuve » présente les orientations relatives aux rez-de-chaussée actifs et aux locaux commerce. Compte tenu des contraintes de conception et d'insertion des commerces, la SDP souhaite qu'il soit prévu au début du point V. que : « Ces orientations ne s'appliquent pas au sein des gares RTGPE. »

9. L'OAP « Trame Verte et Bleue » prévoit qu'au sein des « noyaux tertiaires » (IV. p.15), les terrains dont le taux de pleine terre est compris entre 30% et 50% avant la réalisation du projet doivent maintenir un taux de pleine terre identique après projet ». Les ouvrages annexes 6402 et 6502 de la ligne 15 Est sont réalisés au sein de noyaux tertiaires. La gare Fort d'Aubervilliers ainsi que les ouvrages annexes 3302, 3401, 3202 et 6402 sont situés au sein de continuités écologiques. Les continuités pour lesquelles sont aussi appliquées des règles de pleine terre. Or la SDP a vocation à conserver la propriété des seules emprises strictement nécessaires à l'exploitation du réseau de transport. C'est pourquoi les mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec les déclarations d'utilité publique des lignes ont prévu que pour les constructions et installations nécessaires au RTGPE, la pleine terre n'est pas règlementée. Il est donc demandé que cette règle soit rappelée aux § IV., V. et VII. de l'OAP.
10. L'OAP « Trame verte et bleue » prévoit 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 est donc demandé de circonscrire l'application de cette orientation aux projets qui prévoient des haies.
11. L'OAP « Développement économique » prévoit que : « Les zones d'activités économiques devront être principalement caractérisées par la présence et l'implantation d'activités productives, artisanales et de logistiques. Les ouvrages annexes 3403, 34E01, 3303 et 3304 de la ligne 16 sont situés au sein de zones d'activité. Ces locaux techniques ne sont pas des constructions destinées aux activités productives, artisanales. Il est donc demandé qu'il soit précisé que : « *Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisées au sein des zones d'activité économique.* »
12. L'OAP « Développement économique » prévoit que : « Dans les zones d'activités économiques - Pour les parcelles situées en limite du domaine public, l'insertion du projet se fera en cohérence avec l'implantation du bâti des parcelles attenantes à celle de l'opération. Les ouvrages annexes 3403, 34E01, 3303 et 3304 de la ligne 16 sont concernés. Les mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec la déclaration d'utilité publique de la ligne 16 ont 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.
13. L'OAP « Développement économique » prévoit que les projets au sein des zones d'activité économique doivent prévoir « des clôtures végétalisées » (p.12). Les clôtures végétalisées ne permettent pas de respecter les prescriptions relatives à la sûreté des ouvrages concernés. Il est

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

donc demandé qu'il soit précisé que : « Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express ».

14. L'OAP « Grands axes et espaces publics » prévoit que : « l'aménagement des places à l'abord de gare devra être conçu comme des espaces de fraîcheur grâce à la plantation d'arbres de grand développement et la désimperméabilisation des sols ». Compte tenu des contraintes liées à la présence de l'infrastructure souterraine. La règle pourrait être ainsi rédigée : « l'aménagement des places et abords de gare devra être conçu comme des espaces de fraîcheur grâce à la plantation d'arbres de grand développement, et à défaut de moyen ou petit développement, et la désimperméabilisation des sols ».
15. L'OAP « Paysage » prévoit que dans les périmètres de centre-ancien et faubourgs identifiés sur la carte en p. 24 : « Sile 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'outrepasant pas l'écart observé du segment bâti. Dans le cas d'une continuité l'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, 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.
16. L'OAP Sectorielle n°34 « Secteur Pressensé » prévoit un secteur de développement d'activités de logistique fluviale sur l'emprise de l'ouvrage annexe 3303 de la ligne 16. Afin d'assurer la bonne compatibilité de l'ouvrage avec l'OAP, il est souhaité que sa présence soit identifiée dans l'OAP.
17. La cartographie de l'OAP Sectorielle n°10 « Mermoz » (p.7) prévoit des éléments qui ne sont pas expliqués dans la légende (pointillés noirs, symbole avec un véhicule) et la mention « éléments de contexte » de la légende n'est suivie par aucun élément de légende.
18. L'article 3.1.1 Principes généraux d'aménagement des espaces libres, de la Partie 1 du règlement, prévoit des règles sur les revêtements (P77). Les espaces de circulation aux abords des gares dédiés aux flux de voyageurs, ainsi que les espaces de circulation piétonne aux abords des ouvrages annexes, ne permettent pas toujours de mettre en œuvre ces principes. Il est donc demandé qu'il soit précisé à l'article 8.1.1 que : « *Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au RTGE* ».

19. L'article 3.2. Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects quantitatifs - 3.2.1 Partie 1 du règlement, prévoit des règles de pleine terre. Cette règle figure également à l'article 3.2 du règlement de la zone UP22 applicable à la gare La Courneuve Six Routes. Or les mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec les déclarations d'utilité publique ont prévu que pour les constructions et installations nécessaires au RTGPE, la pleine terre n'est pas règlementée. Il est demandé que cette règle soit inscrite à la fin de l'article 3.2.1 de la Partie 1 du règlement, ainsi qu'à l'article 3.3 du règlement de la zone UP22.
20. L'article 3.2.4.1 Coefficient de densité végétale (unités de plantation) de la Partie 1 du règlement, prévoit que : « *Les buissons n'excèdent pas 25% des unités de plantation exigées.* ». Compte tenu des contraintes d'aménagement des espaces publics aux abords des gares, il est demandé qu'il soit précisé : « *Les buissons n'excèdent pas 25% des unités de plantation exigées, sauf pour les constructions et installations nécessaires au RTGPE.* ».
21. L'article 4.4.5 de la Partie 1 du règlement prévoit : « Pour les toitures de moins de 300 m², ainsi que pour tous les pans de toitures en pente exposés plein nord, et cela pour l'ensemble des destinations, ils sont obligatoirement végétalisés. » (p.98). Certaines émergences de faible hauteur (inférieure à 60 cm) des ouvrages techniques sont recouvertes par des grilles de ventilation et de secours, et ne peuvent donc pas être végétalisées. Il est donc souhaité qu'il soit précisé que : « Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express ».
22. L'article 5.2.2.1 de la Partie 1 du règlement prévoit des règles sur les aires de stationnement (p.107). Les aires de stationnement réalisées au sein des pôles multimodaux, conformément aux préconisations des pôles, et des ouvrages annexes ne remplissent pas ces critères. Il est donc souhaité qu'il soit précisé que : « *Cette règle ne s'applique pas aux 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.* ».
23. La règle spécifique aux gares et commerces situés au sein des gares pour les stationnements des deux roues non motorisées a été inscrite à l'article 5.2.2.3 de la Partie 1 du règlement (p.112) qui porte sur les règles de stationnement pour les véhicules motorisés. Il convient donc de déplacer la règle (« *Pour les constructions et installations nécessaires au RTGPE et pour les commerces situés au sein des gares du Grand Paris Express, aucun nombre de places de deux roues non motorisées n'est exigé, en compatibilité avec le PDUiF. La réalisation de places de stationnement sur l'espace public sera soumise à l'accord du gestionnaire.* ») à l'article 5.2.3.2 relatif aux normes de stationnement

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

pour les véhicules non motorisés, dans le paragraphe dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (p. 115). Il s'agirait également de préciser à l'article 5.2.3 que : « *Par exception, les locaux vélos dédiés aux gares du réseau de transport du Grand Paris Express respectent les dispositions des cahiers des charges d'Ile-de-France Mobilités sur l'aménagement des consignes Véligo* ».

24. Dans le projet de PLUi révisé, la pluie courante [...] *lame d'eau journalière au plus égale à 10 mm* » (p. 120 de la Partie 1 du règlement). Le zonage pluvial (4-2-7) demande l'abattement de la pluie de 8 mm. Il est demandé que l'article 6.2.3 vise une lame d'eau journalière de « 8 mm » pour les pluies courantes, en cohérence avec le zonage pluvial.

25. L'article 4.3 du règlement de la zone UA (p. 151 de la Partie 2 du règlement), prévoit que : « *La hauteur des clôtures est limitée à [...] 2 mètres* ». Pour des raisons de sécurité, il est demandé que la règle suivante soit ajoutée : « *Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la hauteur des clôtures est limitée à 3 m.* ».

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.

27. L'article 2.5.1.1 du règlement de la zone UM indique : Dans le cas où le terrain se situe le long d'une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale dont la largeur est inférieure à 10 mètres cumulatives : *hauteur de façade (Hf) au plus égal à 1 mètres [...]* » (p.75).

Le schéma en page 76 indique une hauteur de façade de 14 m maximum. Il semble donc qu'il y ait une erreur rédactionnelle dans la disposition reproduite ci-dessus. La hauteur à indiquer est « 14 mètres » au lieu de « 1 mètres ».

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 [...] 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 conformément aux principes des mises en compatibilité des documents d'urbanisme avec les déclarations d'utilité publique des lignes du RTGPE, soit maintenue.

29. Une erreur rédactionnelle figure à l'article 2.3.3 « Règle applicable au réseau de transport du Grand Paris Express » du règlement de la zone UP22 (Saint-Ouen) en p. 76. Il est indiqué que : « Les

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

dispositions des paragraphes 3.2.1 et 2.3.2 ne sont pas applicables [...] ». La mention « 3.2.1 » devrait être remplacée par « 2.3.1 ».

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 UP33M 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.

Les observations suivantes concernent les projets immobiliers portés par la SGP :

31. **Concernant la suppression d'une servitude de localisation** pour voirie SLP069. Le plan de zonage du PLUi arrêté le 19/11/2024 fait apparaître une nouvelle servitude de localisation pour voirie (SLPC069 : "*Prolongement de la voie Bas Martineau*") qui traverse une partie importante du foncier de la SGP. La SGP souhaite que la servitude 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.

32. **Concernant la zone UA**, L'article 1.1 de la Partie 1 du règlement, vise les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol. Relevant initialement du zonage UAa, la parcelle SGP relève dorénavant, dans le PLUi arrêté soumis au présent avis, de deux secteurs différents : UAL1 et UAm. Sur son foncier, la SGP envisage un projet de construction mixte comprenant plusieurs bâtiments :

- un "hôtel logistique" composé en rez-de-chaussée d'espaces à destination de logistique urbaine et en étage des locaux à destination d'activités ;
- Un parc d'activités ayant vocation à accueillir de l'activité / artisanat ;
- Un bâtiment à vocation plus tertiaire et dont la programmation n'est pas définie (incubateur, centre de formation, etc.).

Cependant, le dernier bâtiment à vocation tertiaire relève de la sous-destination « *bureau* » autorisée quant à elle dans les zonages UAm et UAe. Pour les besoins de l'opération, la SGP souhaite que la délimitation des zonages soit déplacée pour isoler le dernier bâtiment tertiaire du reste du projet (cf. figure sur l'avis).

33. **Concernant les règles relatives aux constructions dans les secteurs UAL1 et UAL2** sont prévues dans l'article « 1.2. *Les destinations des constructions et les occupations et utilisations du sol*

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

soumises à conditions » « Règlement - Partie 2 », les conditions de destinations, occupations et utilisations des sols.

Le règlement prévoit que : « sont autorisés sous conditions [...] les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ont pour type d'activité la logistique métropolitaine et urbaine avec une mixité programmatique vers la sous-destination* industrie pour une répartition 80% entrepôt de type logistique métropolitaine et urbaine* et 20% industrie

Dans le cadre de son projet immobilier, la SGP prévoit un hôtel logistique sur plusieurs niveaux composé en rez-de-chaussée d'espaces à vocation logistique et en étage des locaux d'activité. La répartition 80% logistique / 20% activité contraint fortement les surfaces développables et la volonté d'apporter une mixité programmatique à l'échelle d'un bâtiment. La SGP souhaite qu'une répartition plus souple de la proportion 80%/20% soit intégrée. Il est proposé d'introduire les dispositions suivantes, en gras, dans l'article 1.2 susvisé : « *Dans le secteur UAL1 et UAL2 dès lors que les constructions de plus de 1 500 m° 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.* »

34. Concernant les dispositions du règlement de la zone UA figurant à l'article « 2.4. Concernant les dispositions du règlement de la zone UA figurant à l'article « 2.4. *Emprise au sol des constructions* »

35. L'article « 2.4. Emprise au sol des construction » prévoit qu'« en zone UAL1 et UAL2, l'emprise au sol des constructions à destination principalement d'entrepôt de type d'activités de logistique métropolitaine et urbaine est limitée à 5 000 m°. »

A date, le projet envisagé par la SGP prévoit un bâtiment, comprenant de la logistique et des locaux d'activité, dont l'emprise au sol est supérieure à 5 000m2. La SGP souhaite que l'emprise au sol des constructions à destination principalement d'entrepôt d'activités de logistique ne soit pas limitée pour son projet.

Il est proposé d'introduire la disposition suivante à la fin de l'article 2.4 susvisé : « En zone UAL1 et UAL2, l'emprise au sol des 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, n'est pas réglementée. »

36. Concernant les règles relatives au stationnement de véhicules relevant de l'article « 5.2.2. *Stationnement des véhicules motorisés* » de la Partie 1 du règlement. Le règlement prévoit que les stationnements doivent être réalisés dans le volume de la construction, ou dans une construction spécifique sauf dans certains cas exposés dans l'article. La SGP souhaite que le cas des projets réalisés sur des fonciers adjacents à des terrains accueillant des ouvrages du GPE soit inclus dans la liste des cas faisant l'objet d'une exemption à cette règle. Il est proposé l'ajout de la disposition suivante :

- « Constructions réalisées sur des fonciers adjacents à des terrains accueillant des ouvrages du GPE »

37. **Concernant les règles de stationnement** relatives à l'article 5.2 « Stationnement » de la Partie 1 du règlement. Le règlement prévoit dans l'article « 5.2.2.3 « *Norme de stationnement* » de la Partie 1 — « Définitions et dispositions générales » du règlement, des dispositions différentes entre les destinations industrie et entrepôt :

La SGP propose d'homogénéiser le mode de calcul des places de stationnement pour ces deux destinations par un mécanisme de ratio par tranche de m° construits et d'intégrer des seuils. En effet, l'intégration d'un plancher haut et d'un plancher bas permet de prévoir un nombre de places de stationnement au plus juste et de répondre véritablement aux besoins générés par le projet envisagé.

Il est proposé de remplacer la disposition reproduite ci-dessus par la disposition suivante :

- A la place de la disposition « 1 place de stationnement par tranche entamée de 250m de SDP au-delà de 200m² », il est introduit la disposition suivante : « 1 place de stationnement par tranche entamée de 400m² de SDP minimum et de 200m² de SDP maximum, au-delà de 200m² »
- A la place de la disposition « il est exigé que soit réalisée une surface consacrée au stationnement au moins égale à 10% de la SDP de la construction, avec un minimum d'1 place », il est introduit la disposition suivante : « 1 places de stationnement par tranche entamée de 400m² de SDP minimum et de 200m² de SDP maximum, au-delà de 200m² ».

38. **Concernant l'OAP Sectorielle n°10** « Secteur Mermoz à la Courneuve ». L'OAP prévoit que « concernant l'emprise du triangle de Verdun un objectif d'accueil d'activité relevant de l'Economie sociale et solidaire est fixé. La programmation des opérations visera à l'aménagement de locaux dédiés à l'Economie sociale et solidaire pour une surface se rapprochant de 20% de la surface de plancher de la totalité des opérations du site. » La SGP demande que soit supprimé le ratio de 20%.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

La SGP confirme que son projet intègre des locaux dédiés à de l'économie sociale et solidaire et fera ses meilleurs efforts pour atteindre l'objectif visé par la présente OAP.

Les observations suivantes portent sur la ville de Saint-Ouen.

39. **Concernant la zone UG Grands Services Urbains et grands Equipements**, 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).

Les observations suivantes portent sur la ville d'Aubervilliers

La SGP est propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées 21 ; 22 ; 23; 24; 26; 2124; 2194; 7195;AB157 et AB160 situées dans le secteur UMTa du PLUi.

40. Concernant l'obligation de mixité sociale applicable à la zone UMTa Les périmètres d'obligation de mixité sociale sont applicables dans les secteurs identifiés au règlement graphique (document n°4-2-8)., la parcelle propriété de la SGP relève d'un périmètre d'obligation de mixité sociale Secteur 2, 30% LLS et/ou 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.

41. **Concernant les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre**, Le projet immobilier qui sera réalisé se situe en zone UMTa et les dispositions de l'article 3.2- La part des espaces de pleine

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

terre fait l'objet d'une compensation ne pouvant excéder la moitié de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone. Compte tenu de la présence du Grand Paris Express et d'immeubles conservés, identifiés 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. La révision du PLUi permet désormais un coefficient de compensation uniquement sur 25% de la surface de pleine terre exigée par le règlement de zone. Le ratio de pleine terre ne pourra être respecté sur l'emprise du fait de la configuration du projet. Ainsi, la SGP demande que l'article 3-2 soit complété du paragraphe suivant : « *Les constructions (quel que soit leur destination) réalisées sur une parcelle nécessaire au fonctionnement du réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives du présent chapitre 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 (cf. Chapitre 2 la Nature en ville)* ».

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 GPE, 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

42. **Concernant les règles alternatives applicables aux coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre**, le futur projet immobilier réalisé sur ce foncier, situé en zone UMTa, intègre également deux éléments bâtis patrimoniaux remarquables : AUB178 et AUB248. La présence de ces deux bâtiments semble permettre d'avoir recours à la règle alternative "3.3-Règles alternatives des dispositions générales". Toutefois, les aspects quantitatifs propres aux règles alternatives ne semblent pas définis. La SGP aurait souhaité avoir des précisions concernant cette règle, notamment les modalités de définitions des aspects quantitatifs en cas de recours à cette règle alternative.

43. **Concernant la zone Urbaine Verte et Paysagère**, l'ouvrage annexe La Maladrerie 6502P - rue de la Maladrerie est situé en zone urbaine Verte et paysagère. Le document 4-2-1 intitulé « *Plan zonage de synthèse* » indique que la parcelle propriété de la SGP se situe en zone UVP (urbaine verte et paysagère). Jusqu'à présent la parcelle de la SGP était située en zone UA (activité économique), la

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

révision du PLUi fait évoluer la parcelle en zone UVP (urbaine verte et paysagère). Or, il est prévu sur cette parcelle :

- Implantation d'un ouvrage de service du GPE en superstructure
- La création d'un parc urbain public sur 4 000 m²,
- Une réserve foncière de 2 000 m²

Pour le développement futur d'un projet immobilier une réserve foncière de 2 000 m² pour le développement futur d'un projet immobilier. Or, le chapitre relatif à la zone UVP limite toute constructibilité et empêche le développement de celui-ci. La SGP demande que soit rendu possible la constructibilité en modifiant le zonage de UVP vers le zonage UM. En effet, cela correspondant au zonage majoritaire du secteur et permettra ainsi à la SGP de développer un projet immobilier.

44. **Concernant la Zone UG Grands services urbains et grands équipements** la SGP est propriétaire de trois parcelles situées en zone UGg dédiée aux gares du GPE. 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 du règlement indique que la destination habitation est autorisée. Or dans l'OAP Sectorielle Fort d'Aubervilliers, sur laquelle se trouve la parcelle de la SGP, indique 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".

45. **Concernant le stationnement des deux-roues non motorisés** et les modalités de réalisation des places de stationnement, l'article 5.2.3 de la Partie 1 du règlement (p.112) porte sur les règles de stationnement pour les véhicules non-motorisés. Les dispositions de l'article 5.2.3.2 imposent des normes de stationnements pour les vélos cargos. Compte tenu des contraintes techniques liées au développement du projet immobilier, il est proposé d'introduire une dispense à la suite de l'article 5.2.3.2 relatif aux normes de stationnement telles que : « *Les constructions (quel que soit leur destination) réalisées sur une parcelle nécessaire au fonctionnement du réseau de transport du Grand Paris Express ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives du présent point 5.2.3.2.* ».

3.2.13 Avis RATP

La RATP a émis une appréciation positive sur les priorités du PADD : Création du logement social, l'enjeu logistique de proximité, l'augmentation des transports décarbonés avec une priorité pour les

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

déplacements cyclistes et transports collectifs, l'insertion et l'accessibilité des pôles de transport et enfin la favorisation des activités qui augmentent l'emploi local et notamment celles des activités de transport collectif.

En sus, la RATP a exposé les grandes lignes à prendre en compte pour La création d'une station de métro ligne 13 au niveau de la Plaine Saulnier.

Cependant, la RATP a émis les observations suivantes principalement autour du règlement :

1. Tome 4 Page 24 : **Espaces libres et Espaces végétalisés** : Souhait d'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). Cela permettrait de sécuriser les calculs d'EL compte tenu du projet d'atelier de maintenance des trains à la Courneuve.
2. Tome 4 Page 59 : Souhait d'ajouter à la liste des bénéficiaires de règles alternatives les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment de transports publics de personnes gérés par la RATP (seul le Grand Paris Express en bénéficie dans la rédaction actuelle) (Contrainte liée au service public de transports RATP).
3. Tome 4 Page 78 : Demande d'appliquer les règles alternatives prévues au profit du Grand Paris Express s'appliquent également aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment de transports publics de personnes gérés par la RATP (Contraintes du service public de transports RATP).
4. Tome 4 Page 79 (Aires de stationnement) : Demande que les règles alternatives prévues au profit du GPE s'appliquent également aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment de transports publics de personnes gérés par la RATP (Contraintes du service public de transports RATP).
5. Tome 4 Page 90 : Souhait que la mention « *en cas d'impossibilité technique ou liée au fonctionnement de la construction* » soit supprimée de la règle alternative applicable aux constructions destinées aux EICSP.
6. 4.4.4. **Destination des toitures** (page 98) 4.4.7. **Toitures végétalisées** : aspects qualitatifs et quantitatifs (p. 99) Sur ces deux règles, demande de prévoir des règles dérogatoires afin de prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination EICSP le nécessitant. Contraintes du service public de transports RATP.

7. Tome 4 Page 142 **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 ».

→ Souhait que ce lien avec un équipement administratif relevant de la sous-destination « Locaux et bureaux » soit supprimé. 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, AO79, AO3).

Destination Entrepôt : La rédaction de la règle spécifique au secteur UAL1 intéresse la RATP concernant la logistique urbaine mais 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 il n'est pas prévu de destination Industrie dans notre projet.

→ Souhait que le lien avec la destination industrie soit supprimé

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 des scénarios de valorisation, les bureaux ne seraient pas liés à l'AMT mais destinés à une valorisation auprès d'entreprises privées.

→ Souhait que ce lien de nécessité avec la destination principale soit supprimé.

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

8. Tome 4 § 3.2.1 Le coefficient minimal d'espaces de pleine terre a été rehaussé de 20 à 25. Bien que nous fassions nos meilleurs efforts, le coefficient rehaussé de 20 à 25%.

→ Dans l'idéal, souhait que le coefficient de 20% soit conservé. Bien que nous fassions nos meilleurs efforts, le coefficient rehaussé de 20 à 25%. de 25% d'EPT peut s'avérer difficile à atteindre dans certaines opérations de valorisation (par exemple à la Courneuve, nous atteignons 23% sur le périmètre hors EICSP)

9. Page 102 (§ 4.5.3) : **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

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

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. Souhait de prévoir également 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 ») pour les clôtures en limites séparatives. Cette demande est motivée par les contraintes de fonctionnement (nuisances sonores) générées par le 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, AO79, AO3).

10. Page 151 (**Traitement et usage des toitures**) : Demande d'appliquer les règles alternatives prévues au profit du Grand Paris Express également aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment de transports publics de personnes gérés par la RATP.
11. §4.1.5.1. Demande 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 maintenance d'équipements bus à Stains.
12. §4.2 **Règlement graphique** Souhait de modifier le 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.
13. §4.2.2.5 **Règlement graphique** : Question concernant le sous-zonage des zones A qui ne paraît pas clairement délimité. Quel est le sous-zonage du projet situé 162-174 avenue Paul Vaillant Couturier 93120 LA COURNEUVE (parcelles P189, P196, P123, P222, P221, P220, P103, AO79, AO3). ? Sous-Zone UAL1 ?
14. 4.1.2 **Règlement de Zone** : Le PLUi restreint fortement les possibilités d'accueillir des activités relevant de la sous- destination « *Entrepôt* ». Cette sous-destination n'est autorisée en zone UE que lorsque les constructions sont liées à une autre destination économique principale autorisée et

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin et qu'elles n'enregistrent pas de nuisances importantes, notamment en termes de flux routiers importants. RATP s'interroge sur la possibilité d'installer en zone UE une activité d'entrepôt (logistique urbaine) qui serait liée au fonctionnement d'entreprise extérieures. Par ailleurs, les autres destinations auxquelles bénéficient les services de l'entrepôt doivent-elles être autorisées au titre du présent PLUi ou cette condition peut-elle concerner des destinations qui étaient autorisées au jour de leur installation ?

15. §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 d'aménagement global. Ce dispositif est mis en place en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. Ce site étant de nouveau visé par un PAPAG au titre du PLUi révisé, RATP s'interroge sur le maintien d'un tel dispositif au-delà du délai légal de 5 ans dans le cadre de la présente révision du PLUi.
16. §4.1.5.1 Le site du futur AMT de la Courneuve est grevé d'une servitude de localisation **SLRAT214** sur un périmètre parcellaire P103 - P123- P196-P220 - P221 - P222. Ce périmètre parcellaire excède les stricts besoins du futur AMT. RATP demande de 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.
17. §4.1.5.1 **Dans le cadre de la servitude de localisation SLC153**, RATP s'interroge sur la possibilité de permettre au projet de logement social de s'implanter en partie en superposition du SMR (service de maintenance et de remisage).
18. P 151 §4.1.2.2.8 (Zone UP24) : **Projet de logements sociaux** en interface avec le 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. RATP s'interroge 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.
19. Page 168 §4.1.2.2.8 (Zone UP24) : Dans le cas d'impossibilité de **réaliser des stationnements**, RATP se pose la question 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.

3.2.14 Avis SOREQA

Soreqa ne formule pas de remarque générale sur le PLUi mais émet les remarques suivantes :

1. **Au sujet des toitures** : Le projet de PLUi révisé impose que pour l'ensemble des constructions neuves, l'intégralité de la surface des toitures soit active. Cette disposition peut poser plusieurs difficultés, notamment en cas de construction en structure bois ou en cas de formes architecturales souhaitables dans des contextes de centre-ville ancien par exemple. SOREQA propose **que des dispositions permettant de déroger à cette imposition lorsque cela peut s'avérer opportun soient ajoutées au PLUi révisé.**
2. **Au sujet de la qualité architecturale et des constructions** : 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. SOREQA alerte 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.
3. **Aubervilliers – secteur des Fusains** : Le projet de PLUi arrêté intègre des modifications importantes sur le secteur des Fusains : 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.

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 et la liste des parcelles grevées actualisée en conséquence soit AZ0016, AZ0017, AZ0021, AZ0020 et AZ0066.
4. **Concession d'aménagement Multisite LA COURNEUVE 91 Jean Jaurès / 7-9 Dr Roux /** Une incohérence a été relevée 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. 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. Une rectification est proposée qui permet ainsi de confirmer la faisabilité des architectes qui ont considéré que les trois parcelles faisaient intégralement partie de la zone UMh.
5. **STAINS** SOREQA s'interroge 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

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

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.

Concession d'aménagement Saint-Ouen-sur-Seine :

6. **Ilot 3 : « *Compoint-Gambetta* ».** Nous avons Il a été relevé une incohérence dans le tracé de la zone UMh sur la parcelle OV n°208, adressée 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.
7. **Ilot 8 : « *Debain* »** 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.

3.2.15 Avis MGP (Métropole Grand Paris)

La MGP émet un avis favorable sur le PLUi. Elle fournit un commentaire détaillé concernant la compatibilité du PLUi par rapport aux prescriptions du SCoT.

Elle formule 3 réserves et 4 recommandations :

Les réserves sont les suivantes :

1. **La Friche Saint Leu à Villetaneuse** : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d'ENAF de 3 900 m2 pour un projet urbain à Villetaneuse sur le secteur de la friche Saint Leu. La Métropole demande la justification de ce projet au regard de la P33. En l'état actuel, le projet de PLUi fait mention d'un projet de construction d'une maison de santé et de logements étudiants. Si la maison de santé pourrait entrer dans les exceptions de la P33, la construction de logements étudiants ne semble pas compatible avec la P33. La Métropole souligne également le fait qu'une continuité écologique à préserver identifiée dans la carte « renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue » est présente sur le site.
2. **Ilot du Poirier à Villetaneuse** : L'OAP sectorielle semble permettre une consommation d'espaces naturels en friche sur ce secteur de 2 ha, ou un développement urbain mixte est prévu. En l'état, ce projet n'apparaît donc pas compatible avec la P33 : il ne correspond en effet à aucune ZAC identifiée

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

dans l'annexe n° 1 du DOO du SCoT, et, par ailleurs, ne semble pas non plus répondre à l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF. La Métropole demande l'ajustement du projet de PLUi afin d'en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d'études complémentaires afin d'identifier l'ensemble des parcelles à préserver selon la réalité de terrain.

3. **Bois de l'Eclair à Epinay-sur-Seine** : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d'ENAF de 2 000 m² dans le cadre d'un projet global de renouvellement urbain du centre-ville d'Epinay sur Seine. La Métropole demande la justification de ce projet au regard de la P33. En l'état actuel, le projet ne semble pas compatible avec la P33 : il est en effet en dehors d'une ZAC identifiée par le SCOT comme étant susceptible de consommer des ENAF et, par ailleurs, il ne semble pas répondre à une des exceptions de la P33. La Métropole demande l'ajustement du projet de PLUi afin d'en assurer la compatibilité avec le SCoT, et préconise pour ce faire la réalisation d'études complémentaires de la réalité du terrain afin d'identifier l'ensemble des parcelles accueillant des ENAF qu'il conviendrait de préserver. La Métropole souligne également le fait que cet espace est identifié comme un bois à protéger dans la carte « renforcer la place de la nature et développer la trame verte et bleue », un alignement d'arbre à préserver est aussi présent.
4. **Fort de l'Est à Saint-Denis** : le rapport de présentation, dans sa partie dédiée aux justifications de la consommation foncière, identifie une consommation d'ENAF de 1,3 ha mais sans qu'aucun projet ne soit identifié sur ce site. La Métropole demande de supprimer cette consommation de 1,3 ha et de classer cet espace naturel en zone N. La Métropole rappelle qu'en dehors des ZAC identifiées par la P33 et des exceptions prévues par celle-ci (cf. supra), aucune consommation d'espaces NAF n'est autorisée. A défaut de suppression, la Métropole demande a minima de justifier cette consommation au regard de la P33 du SCOT.

La Métropole formule 4 recommandations :

1. La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de la **prescription P86**, relative à la proportion de pleine terre, ou, a tout le moins, par une démonstration plus étayée de sa prise en compte dans la partie du rapport de présentation dédiée à la justification des choix, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.
2. La Métropole rappelle que la P106 du DOO, qui décline la réglementation du SDAGE approuvé en avril 2023, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150%.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

3. La Métropole recommande la prise en compte de « la charte d'engagement pour concevoir des quartiers résilients face au risque d'inondation (<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/une-charte-pour-construire-des-quartiers-a3567.html>) pour une meilleure résilience des quartiers et bâtiments dans certaines OAP impactées par les crues.
4. La Métropole rappelle également que les systèmes d'endiguement de la Métropole sont classés par arrêté préfectoral. Ces ouvrages doivent être pris en compte dans les PLUi et notamment dans les OAP qui intègrent des projets liés aux berges de Seine et de Marne. Aussi, tous projets pouvant impacter un système d'endiguement doit faire l'objet d'une demande au-préalable à la Métropole du Grand Paris, pour autorisation.

Par ailleurs la MGP a formulé un avis sur l'évolution des règles d'urbanisme **applicables à la ZAC des Docks** de Saint-Ouen sur Seine. Les modifications portent sur les OAP thématiques : développement économique, grands axes espace public, paysage, Seine canal ainsi que sur l'OAP 25 et le règlement UP des docks. Les détails sont donnés dans l'avis.

3.2.16 Avis Université Paris cité

Les observations suivantes ont été formulées par l'université

1. De façon générale, elle considère que les OAP thématiques (notamment « *Réhabilitation et construction neuve* » et « *Santé environnementale* ») peuvent porter à confusion avec les exceptions du règlement spécifique au secteur UGChu nécessaires à la réalisation du projet universitaire. Il nous apparaît souhaitable que ce règlement spécifique puisse se soustraire aux prescriptions des OAP thématiques lorsque celles-ci sont en contradiction avec l'esprit de cette zone.
2. Le PLUi en vigueur ne concerne pas les "traitements et usages des toitures terrasses" (art. UG 3.3chu) pour le sous-secteur UGchu. Dans le projet du nouveau PLUi, ce paragraphe est déplacé au « *Chapitre 4 - Qualité urbaine et architecturale* » sans exception pour ce sous-secteur. L'université propose de rétablir les règles actuelles pour le sous-secteur UGchu ;
3. L'article UG 5.2.3.2 chu impose un pourcentage de stationnement pour vélos cargos. Nous suggérons de supprimer ou de réduire cette exigence pour la sous-section UGchu dans la mesure

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

ou l'utilisation de vélo cargo (transport d'enfant ou de marchandise) ne semble pas majoritaire dans les populations étudiantes.

3.2.17 Avis EST-Ensemble

Est-Ensemble souligne la qualité du travail engagé et souligne les cohérences avec le PLUi Est-Ensemble. Ceci en particulier au niveau du PADD et les orientations avec les 3 axes stratégiques. Cette cohérence est aussi identifiée au niveau des OAP thématiques : OAP Seine et Canal Saint-Denis, OAP Paysage et OAP Grands Axes et Espace Public. Pour les OAP sectorielles, Est-ensemble considère que l'OAP OAP 11 Quatre Routes est complémentaire de celle du PLUi Est-ensemble : Grand quadrilatère.

Est-Ensemble identifie deux erreurs matérielles dans la partie 2 du règlement :

1. Zone UMD : Une erreur s'est glissée dans l'entête de page où il est indiqué UMGP au lieu de UMD
2. Zone UM (2.5.1.1) : Il est mentionné une « *hauteur de façade au plus égale à 1m* » alors que le schéma présente une hauteur de 14 m.

3.2.18 Avis Ville de Pantin

L'avis de la ville de Pantin porte principalement sur la ZAC du fort d'Aubervilliers pour laquelle la ville souhaite voir intégrer au PLUi les éléments suivants :

1. Intégration de la mise en compatibilité (MECDU) à l'initiative de GPA du document d'urbanisme de la ZAC du Fort d'Aubervilliers
2. Concernant l'OAP Fort D'Aubervilliers, la ville de Pantin souhaite que soit identifié de manière plus précise les ouvrages d'art permettant de franchir les douves a destination du quartier : les Courtilières et la gare du Grand Paris Express. Elle souhaite que l'étude d'un régime dérogatoire de type STECAL soit mené pour permette la réalisation de tels ouvrages.
3. La ville de Pantin demande aussi l'actualisation de l'OAP pour la renvoyer au programme de ZAC validé par les villes.

3.2.19 Avis du département de Seine Saint Denis

Le département s'est livré à une analyse et un commentaire complet sur le PLUi de Plaine commune. L'avis du Département se divise en deux parties. La première, de portée générale au travers du PADD et des OAP thématiques et sectorielles, présente les enjeux auxquels le PLUi doit apporter des réponses et ce, en cohérence ou non, avec les stratégies départementales. Dans la seconde partie,

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

le Département se prononce sur des aspects plus réglementaires au travers principalement de ses compétences. Les remarques techniques particulières sont reportées en annexe.

Il apprécie l'objectif de protection de sa population, de placer la santé environnementale au cœur de tous ses choix d'aménagement. À la lecture des différentes OAP, on perçoit concrètement la volonté de protéger les populations par des aménagements locaux tenant compte des caractéristiques géographiques des lieux. A cet égard, la création de périmètres de « *vigilance qualité de l'air* » permet de minimiser l'exposition des habitants aux pollutions.

Le Département salue également l'ambition de Plaine Commune en termes de stationnement des deux-roues non-motorisés. Ces règles sont en accord avec les prescriptions du PDUIF.

Le Département se questionne à ce titre sur l'augmentation encore possible du nombre de parcelles en UVP (Urbaine Verte et Paysagère) à Saint-Ouen, au sud de Saint-Denis et Aubervilliers qui sont carencées en espace vert même si le territoire est au-dessus des normes fixées par l'OMS. Il note en revanche, que de nombreux espaces végétalisés à préserver se situent en secteurs résidentiels et souhaite attirer l'attention sur d'éventuelles difficultés pour les propriétaires à faire évoluer à la marge l'occupation de leur terrain par la construction d'annexes ou locaux.

Le Département note également une volonté de préserver la biodiversité et la place du vivant. Il souhaite à ce titre que les obligations quantitatives du règlement en matière de pleine terre (minimum de 30%) qui s'appliquent sur les terrains comportant des noyaux de biodiversité secondaires et tertiaires s'étendent aux noyaux primaires.

Si la trame verte et bleue est bien prise en compte dans le PADD, la trame brune (sur le sol et la pleine terre) est quasiment inexistante. Elle aurait également eu toute sa place dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB). Pour plus d'impact, il serait intéressant que le mot « trame brune » soit cité. Quant à la trame noire elle n'est pas du tout développée.

Le Département souhaite rappeler enfin, sa volonté de voir maintenu les projets d'agriculture urbaine qu'il soutient, tels que le projet porté par l'association Instant Culture installée sur les quais du canal Saint-Denis ou ceux portés par l'association L'autre champ au 1 rue Henri Wallon à Villetaneuse. La présente révision doit favoriser le maintien de ces activités sur le foncier départemental.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Le PLUi fait le lien avec le Plan local de mobilité, sur lequel le Département a récemment rendu un avis favorable au regard notamment des ambitions communes avec l'EPT dans la volonté d'apaiser le territoire en renforçant les mobilités actives et non-polluantes.

Les OAP du futur PLUi transcrivent bien les objectifs mentionnés au sein du PADD et notamment dans l'organisation des différents usages de la Seine et du Canal. En revanche, s'agissant de la prise en compte des enjeux liés à l'eau de pluie en ville (gestion du risque inondation et valorisation de la ressource), le Département considère que cette dernière aurait pu être plus développée. En effet, plusieurs OAP sectorielles précisent la conception de gestion des eaux pluviales à adopter, allant jusqu'à imposer la mise en place de rétention pour rejet à débit régulé. Au stade de l'OAP, il est préjudiciable d'appuyer un rejet au réseau, étant donné qu'il ne doit être autorisé qu'en dernier recours.

Enfin, concernant l'OAP Trame Verte et Bleue, la marge de recul prévue autour des cours d'eau (5m) n'est pas en conformité avec les dispositions du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer qui prévoit une marge de recul de 15m.

De même, concernant la gestion du risque inondation (liés au ruissellement, crues, réseaux, etc.), il semble globalement sous-évalué. Ainsi, il est recommandé d'intégrer les préconisations de l'étude de novembre 2022 de l'Institut Paris Région nommée « Vulnérabilités de l'Île-de France aux effets du réchauffement climatique ; Que sait-on, Que pressent-on ? » à la rédaction de cette OAP.

En matière de politique du logement et de l'hébergement, le Département note ainsi la volonté de Plaine Commune de construction de 3500 logements annuels par an, dont 875 logements sociaux. Ces objectifs sont proches de ceux prescrits par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (3709 logements par an dont 678 à 908 logements sociaux). Le Département partage les intentions en ce qui concerne la typologie de logements à construire qui sont les suivantes : • 50% de la production en accession libre à la propriété, • 25% de logements locatifs sociaux, • 20% en accession sociale à la propriété, • 5% maximum de logements locatifs intermédiaires, dans un souci de maîtrise du développement de ce produit immobilier.

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. 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

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

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.

Le Département souligne, dans la limite des compétences d'un PLUi, la volonté de Plaine Commune de participer à la transition de l'économie du territoire comme en témoignent la sanctuarisation et la requalification de nombreuses zones d'activités économiques (ZAE) qui participent au maintien des activités productives en zones urbaines. Le sujet du développement de la logistique durable à Plaine Commune est bien pris en compte dans le PADD. A propos de la création de nouvelles zones commerciales, le PLUi impose de fortes contraintes, ce qui rejoint la vision départementale. Le PLUi demande en outre, que les aires de stationnement extérieures soient végétalisées avec des revêtements semi-perméables et encourage l'installation ombrière photovoltaïque pour ce type d'espaces classiquement très minéral.

PARTIE II – Analyse du Règlement

D'après l'évaluation environnementale, « le règlement propose dans l'ensemble des moyens satisfaisants pour préserver et valoriser l'environnement de Plaine Commune à travers une grande préservation des zones naturelles et un développement concentré sur les zones urbaines déjà constituées ». Le Département est en phase avec les 30 % de minimum de pleine terre situé au sein des continuités écologiques, en particulier pour les noyaux primaires.

Un bonus de constructibilité pour mixité sociale présente un pouvoir incitatif permettant de favoriser les opérations de mixité sociale et vertueuses pour l'environnement par la création de logements en réhabilitation des constructions existantes plutôt que la démolition construction. Il incite également à plus de réversibilité.

Le Département est très satisfait de la prise en compte approfondie et pertinente de la programmation de la logistique urbaine et métropolitaine dans l'ensemble des documents du PLUi.

En Conclusion – le département émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

1. Il est demandé, conformément au règlement d'assainissement du Département 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 OAP, la possibilité de rejet à débit régulé et la gestion enterrée ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

2. Il est demandé que les espaces végétalisés à préserver (EVP) des zones urbaines UMGP, UMD, UM, UC et UH permettent la construction des annexes ou locaux relatifs au bon fonctionnement des constructions existantes sur le terrain ;
3. Il est demandé que l'évolution des obligations quantitatives de pleine terre prévues pour chaque zone s'appliquent également aux noyaux primaires de biodiversité à minima.

Ainsi que les recommandations suivantes :

En matière assainissement :

4. 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 ;
5. 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 ;
6. 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.

En matière de voirie :

7. Un travail de concertation entre les services du Département et Plaine Commune lors de la mise en place des poches de tranquillité qui impactent des voiries départementales ;
8. Une anticipation dans le PLUi de 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 ;
9. De porter attention au seuil des 20 000 m² de surface plancher pour les constructions à destination de logistique.

Le Département émet les demandes de mise en compatibilité suivantes :

10. Il est demandé que les arbres d'alignements soient répertoriés et que les arbres remarquables du Département soient identifiés ;
11. La numérotation des RD proposée dans le PLUi doit être reprise afin d'être conforme avec la numérotation du réseau départemental (cf. carte dans l'annexe du rapport) ;
12. La mise en conformité des marges de recul autour des cours d'eau avec les dispositions du SAGE.

3.2.21 Avis HAROPA PORT

Haropa Port a émis un avis favorable sans observation.

3.2.20 Avis SNCF Gares et connexions

La SNCF Gares et connexions a émis les remarques suivantes :

1. **Toitures Actives** :__La révision du PLUi prévoit que les toitures, dont celles en pente, devront désormais être « actives », c'est-à-dire qu'elles doivent être végétalisées ou équipées de systèmes de récupération d'énergie tels que des panneaux photovoltaïques. Cette condition semble écarter la possibilité d'installer des ouvertures vitrées en toiture. Nous souhaitons installer de telles ouvertures afin que le futur Parking Vélos du bâtiment voyageurs bénéficie de la lumière naturelle. Les toitures actives nécessitent un entretien et donc la mise en place de protections collectives pour les mainteneurs qui travailleront sur la toiture (garde-corps). Ces protections ont un fort impact visuel sur les bâtis et sont parfois refusées par les ABF.
2. **Maintenance des toitures végétalisées** : La demande du PLUi de végétaliser les toitures pour atteindre des objectifs environnementaux ambitieux est un vrai défi. La maintenance des toitures devra être renforcée avec un coût significatif. Garantir l'étanchéité de la toiture et trouver une solution à d'éventuelles infiltrations est complexe techniquement et économiquement.
3. **Parkings vélos avec des structures légères incompatibles avec des toitures « actives »** : Nos fournisseurs de parking vélos (avec lesquels nous sommes liés par un contrat de longue durée) nous vendent des parkings Vélos qui ne sont actuellement pas conçus pour supporter le poids additionnel de toitures végétalisées. Nous aurons des difficultés à installer des parking vélos avec des toitures « actives » en gare de St Denis comme en gare de Pierrefitte Stains.

3.2.22 Avis de la VILLE DE DRANCY

La ville émet un avis favorable et demande :

1. Un travail de collaboration pour le positionnement exact de la servitude SPLC066 dans le respect du développement des enjeux urbains assurant une bonne connexion entre les 2 communes en préservant les projets en cours.

3.2.23 Avis DE L'ETAT

L'état salue la vision stratégique intercommunale du territoire que le PLUT traduit, notamment en matière de protection de la population des pollutions et en particulier des nuisances dues aux infrastructures autoroutières. Elle formule les améliorations suivantes :

1. **Constructibilité de terrains de l'État ou d'autres institutions publiques** : Concernant les baisses de droits à bâtir, unilatéralement décidés par Plaine Commune sur du foncier public, je vous demande une concertation préalable pour parvenir à des choix équilibrés. Pour ce qui concerne le site de l'Université Sorbonnes Paris Nord à Villetaneuse, le travail conjoint doit être approfondi et l'utilité publique du développement de ce campus doit être davantage prise en compte. L'état demande également de prendre en compte l'intégralité des commentaires qui ont été transmis par les personnes publiques associées.
2. **Compétence et compréhension du PLUi** : Afin de valoriser et de rendre plus accessible la plus-value que le PLUi apporte à la réglementation de l'urbanisme sur le territoire de Plaine commune, l'Etat invite à retravailler les OAP afin de les circonscrire à leur champ de compétence, de mettre en valeur les préconisations qu'elles comportent et de les articuler davantage avec le règlement, par des renvois parallèles afin de simplifier l'accès à la norme
3. **Servitudes d'utilité publique et annexes** : L'état demande de procéder à quelques ajustements :

Les servitudes aéronautiques T4 doivent être intégrés dans les communes où il existe une servitude de type T5, car la servitude T4 renvoie à la T5.

Compléter le tableau pour les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen car la servitude TS n'y apparaît pas.

Le tableau des servitudes concernant la commune de Stains est inachevé. En effet, les servitude T1 et T5 qui doivent y figurer ont été transposées dans le tableau des servitudes de la commune de Villetaneuse.

Supprimer des annexes du PLUi la carte des servitudes 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.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

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.

Préserver le service public de distribution d'eau potable. (L'ensemble des demandes formulées par le syndicat des eaux d'Île-de-France, à prendre en compte).

4. **Production de logements - respect des objectifs portés par la TOL** : L'état demande de respecter l'objectif de 3709 logements et demande de retirer le document intitulé « plan local de l'habitat de Plaine commune » des annexes du PLUi.
5. **Accueil des gens du voyage** : Il conviendrait d'explicitier 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. Il conviendrait de préciser la commune sur laquelle l'aire d'accueil est maintenue. 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.
6. **Servitude de taille minimale des logements** : Les secteurs de tailles minimales des logements demandés doivent être mieux ciblés ou une mention doit être ajoutée pour que les logements ou opérations spécifiques puissent y déroger.
7. **L'OAP « Réhabilitation et construction neuve »** : Il conviendrait de s'essayer à un exercice de synthèse concernant l'OAP « Réhabilitation et Construction ». De plus, les OAP ne doivent pas être prescriptives. Il convient donc de retirer les mentions concernant les balcons et les toits en pente ou de les formuler sous forme de recommandations.
8. **L'OAP « Réhabilitation et construction neuve »** rend obligatoire la réalisation de diagnostics préalables pour justifier une démolition sur le territoire. D'une part, l'OAP ne peut être prescriptive et il convient d'indiquer le caractère opportun d'un diagnostic. De plus, 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.
9. **Autorisations concernant les extensions** : L'interdiction de construction d'extension de bâti existant visible depuis la voie publique est à modérer au sein du règlement écrit. L'interdiction de toits en pente pour les constructions neuves au sein des secteurs UMTa et UMTb, pouvant faire obstacle à

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

leur intégration dans le tissu urbain des centres-villes, doit être supprimée du règlement écrit. Concernant les OAP sectorielles, diverses recommandations architecturales sont à prendre en compte afin de limiter les démolitions et conserver une cohérence avec le bâti existant.

10. L'état demande de veiller à la conformité du PLUi avec les zones d'activités identifiées dans le SCoT-m, à l'aide de la cartographie annexée (ex : une zone économique au niveau de la station du métro 12 Mairie d'Aubervilliers).
11. Si l'état partage la stratégie de diversification fonctionnelle dans les secteurs d'activité tertiaire du sud du territoire, L'état 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. Ces modifications de zonage et l'ouverture à la mixité fonctionnelle doivent faire l'objet d'une justification territorialisée, éléments qui manquent. De plus, l'état 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-m et le SDRIF-e.
12. **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** : l'état attire l'attention sur ces ultimes parcelles agricoles de votre territoire précédemment zonées A. Elles peuvent, selon le type d'exploitation précédente, présenter une qualité agronomique qui mériterait d'être préservée au profit d'un projet agroécologique. Si le projet de requalification en zone N est maintenu, alors la justification doit être explicitée. Si la consommation d'ENAF demeure quantitativement marginale au regard de l'objectif global du SCoT MGP et fait l'objet d'un effort de réduction, la compatibilité de la consommation de 2,1 ha ne semble pas assurée et demande à être davantage identifiée et justifiée. De plus, l'analyse de la consommation d'ENAF devrait intégrer la consommation dans les STECAL pour être complète. Elle pourrait également être enrichie par une prise en compte des espaces renaturés.
13. Il serait utile que la collectivité précise de façon claire les effets de ces « corrections » du Mode d'occupation du sol pour permettre une réelle comparaison entre les consommations passées, celles projetées au titre du PLUi 2020 et celles projetées au titre du PLUi révisé. Ces éléments permettraient notamment d'apprécier si les dispositions du PLUi s'inscrivent bien dans le cadre de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.
14. **Zones Natura 2000** : Il aurait été opportun d'exclure toute construction par un zonage ciblant spécifiquement les zones à enjeux pour les espèces d'intérêt communautaire du site (identifiables auprès du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, structure animatrice de la ZPS).

15. **Part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains** : le PLUi prend le parti de protéger fortement la pleine terre existante de l'habitat pavillonnaire (zone UH), par la définition d'une zone de constructibilité principale et au-delà, d'une zone au sein de laquelle les ratios de pleine terre sont très élevés. La justification apportée par le PLUi p.108 du règlement des zones est de « préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions. » Cette justification qui empêche la densification semble excessive pour certaines zones UH, en particulier celles de faible emprise, qui sont insuffisantes pour caractériser un ensemble paysager. Elles sont susceptibles d'accueillir une densification douce sans pour autant que leur caractère paysager d'ensemble soit menacé. La règle doit être justifiée par un caractère patrimonial avéré.
16. **Continuités écologiques** : Le PLUi doit renforcer sa compatibilité avec le SCoT-m par une traduction à minima exacte de la trame verte et bleue métropolitaine, voire en la renforçant, comme détaillé en annexe. Il conviendra de reprendre toutes les ZH du SAGE CEVM dans l'OAP « TVB ». Enfin, sur l'ensemble du territoire, une volonté de réouverture d'anciens rus est mise en avant. Les marges de recul nécessaires après leur ouverture doivent être reprises au sein des OAP concernées.
17. **Compensation des espèces d'arbres invasifs** : Il est nécessaire de retirer les espèces invasives, tel que le robinier faux-acacia, pouvant être considérées comme des arbres au titre de la définition inscrite dans le règlement écrit afin de ne pas générer de compensation abusive lors du traitement de ces espèces.
18. **Zonage N** : Le zonage en N de l'autoroute A1 est une erreur à reprendre.
19. **Sur la thématique des mobilités** : L'ensemble des équipements publics doit se conformer à la règle nationale de 15 % des effectifs (usagers et employés). Une adaptation peut être envisagée par la mutualisation de cette offre de stationnements pour les vélos avec les possibilités offertes en dehors de l'emprise de la construction autorisée.
20. **Projet urbain de l'USPN** : il faut élargir la zone constructible en l'élargissant et en l'allongeant le long de l'avenue Jean Baptiste Clément compte tenu des enjeux faibles de biodiversité sur cette partie de la friche et en maximisant les hauteurs possibles, en zonage UG, afin que la construction sur cet d'ENAF permette de répondre aux besoins de l'université. De plus, pour la maison de santé, il est nécessaire que son emprise épargne le boisement qui compose le corridor écologique que l'état souhaite préserver.
21. **Mobilisation du foncier ferroviaire** : Le zonage du PLUi de Plaine Commune ne peut en aucun cas contraindre l'activité ferroviaire. Il est demandé de tenir compte de l'intégralité de l'avis transmis

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

par la SNCF et ci-joint. L'orientation du SCOT sur la végétalisation des abords des voies ferrées doit être prise en compte.

L'université de Sorbonne Nord a émis un avis sur l'OAP Friche de Saint Leu visant à mettre en cohérence le paysage universitaire sur la friche de Saint-Leu :

22. Afin de permettre la réalisation des programmes de l'université, celle-ci demande les évolutions du zonage UM :

- Etendre la zone UM au Nord selon le tracé considéré à faibles enjeux environnementaux,
- Epaissir la zone UM à l'Ouest afin de disposer d'une largeur supérieure ou égale à quarante mètres afin de permettre l'implantation d'un deuxième rideau de bâti.
- Le déplafonnement de la hauteur maximale autorisée dans la bande constructible des 20 mètres afin de favoriser la densification du programme le long de la départementale Jean-Baptiste Clément.
- L'adaptation de la largeur de servitude de passage reliant l'avenue Jean-Baptiste Clément et l'avenue du Maroc
- Un découpage parcellaire dissociant la partie dévolue à la maison de santé ainsi que les terrains de part et d'autre de la servitude de passage de la départementale.
- Le positionnement du tracé de voie à créer en dehors de la zone UM.

3.2.24. Avis du SEDIF

Après avoir rappelé les ouvrages présents sur le territoire le SEDIF a formulé les observations suivantes :

23. **Zonage et règlement** : Le SEDIF réitère sa demande du 23 novembre 2021 de définition des grands services urbains en y incluant les réseaux d'intérêt public afin de bénéficier de dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale, pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain dans toutes les zones du PLUi.

24. **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : La parcelle AO 274 et l'est de la parcelle AO 270 du SEDIF à Epinay-sur-Seine se situent dans l'OAP sectorielle n° 37 secteur La Briche II **convient de prendre en compte les limites cadastrales du terrain du SEDIF (parcelles AO 270 et AO 274) et de les exclure de cette OAP.** Ce terrain fait partie du domaine public du SEDIF. Une expropriation est donc impossible.

3.2.25 Avis de L'UDAP

L'UDAP formule les observations suivantes :

25. L'exclusion d'une partie du territoire de Plaine Commune des préconisations du chapitre 1.1.1 de l'OAP « réhabilitation et constructions neuves » concernant la réalisation de diagnostics préalables pour justifier une démolition avec sa carte d'application p.13, n'est ni justifiée par les caractéristiques des différents tissus urbains concernés, ni cohérentes avec les orientations de cette OAP. L'exclusion des abords de monuments historiques est contradictoire avec l'objectif de leur mise en valeur à travers la préservation du cadre architectural, urbain et paysager dans lequel ils s'insèrent. Les abords de Monuments historiques doivent donc être intégrés dans la zone d'application du chapitre 1.1.1 de cette OAP. L'exclusion d'autres secteurs du territoire doit également être justifiée.
26. L'UDAP alerte sur la répétition quasi-systématique sur chaque fiche de l'interdiction de réaliser une extension visible depuis la voie ouverte à la circulation du public. L'évolution du bâti à l'habitabilité d'aujourd'hui ou à des changements d'usage doit être autorisée et une architecture respectueuse de l'existant peut parfaitement être acceptée y compris visible de l'espace public. Cette interdiction risque également de décourager des investisseurs et pourrait entraîner une dégradation des immeubles ciblés et une perte de leur valeur foncière. Enfin, en plus d'évoquer les climatiseurs, les fiches devraient signaler les pompes à chaleur.
27. **OAP 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.
28. **OAP Fort d'Aubervilliers** : En sus de la prise en compte de la structure paysagère du site du fort d'Aubervilliers, la logique d'organisation spatiale originelle de cette ancienne fortification devrait être intégrée dans le cadre de la définition du plan masse du futur projet urbain. En ce sens, le schéma d'implantation des constructions neuves à l'intérieur de l'enceinte du fort et la densité du bâti devrait prendre appui sur la configuration d'origine du lieu avec un premier ensemble de bâtiments disposés symétriquement autour d'une cour, sur les côtés est, ouest et sud, et des constructions secondaires implantées sur les bastions. En lien avec l'objectif de « conserver le cœur de fort aéré », le gabarit des nouvelles constructions à l'intérieur du fort doit permettre de conserver l'horizontalité caractérisant le paysage urbain de l'ancien fort. Les gabarits des immeubles du lot Ti bordant l'Avenue Jean Jaurès peuvent largement être supérieurs à ceux dans l'enceinte du fort. En

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

cohérence avec les orientations de l'OAP « réhabilitation et constructions neuves », les immeubles existants au sud du fort (tours à R+14 et plots double à R+2) sont à réhabiliter.

29. L'exclusion d'une partie du territoire de Plaine Commune des préconisations du chapitre 1.1.1 de l'OAP « réhabilitation et constructions neuves » concernant la réalisation de diagnostics préalables pour justifier une démolition avec sa carte d'application p.13, n'est ni justifiée par les caractéristiques des différents tissus urbains concernés, ni cohérentes avec les orientations de cette OAP. L'exclusion des abords de monuments historiques est contradictoire avec l'objectif de leur mise en valeur. Les abords de Monuments historiques doivent donc être intégrés dans la zone d'application du chapitre 1.1.1 de cette OAP.

3.2.26 Observations de la DRIEAT

30. **Les « définitions et dispositions générales du PLUi » du règlement (partie 1, page 9) sont à compléter.** Une partie concernant ces périmètres de risques doit être insérée avec un renvoi vers les annexes, au même titre que la partie 0.2.3 Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Par ailleurs, **ces périmètres de risque sont également à prendre en compte dans les OAP sectorielles au même titre que le PPRI.**

31. Concernant la gestion des eaux pluviales en lien avec le risque dissolution du gypse, les le département risques naturels. La circulation de l'eau dans le sous-sol est susceptible d'accroître les risques liés aux mouvements de terrain dans les zones d'anciennes carrières, dans les zones de dissolution du gypse et à proximité. **Un principe de précaution devrait prévaloir. Il conviendrait d'indiquer que dans les périmètres de risques, l'infiltration des eaux pluviales concentrée dans le sol (correspondant à une surface d'infiltration inférieure à la surface d'apport) est interdite.** De plus, la révision du PLUi pourrait inclure la mise à jour de la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale réalisée par le BRGM en 2019.

32. Risques d'inondation : Pour l'ensemble des OAP suivantes, il est demandé de développer les dispositions relatives à la réglementation du PPRI.

- Dans l'OAP 37 : Site de la Briche, la présence d'un risque inondation et d'un aléa très fort. Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées.
- Dans l'OAP 14 : îlot Jaurès est mentionnée la présence du risque inondation par débordement. Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Dans l'OAP 18 : Centre-ville de Saint-Denis, La majorité de l'OAP se situe en dehors du zonage PPRI à l'exception d'une partie au Nord-Ouest de l'OAP se situant en zone rouge, Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront respecter les dispositions applicables dans les zones concernées.
- Dans l'OAP 23 : Secteur Duclos — Poterie : Dans l'OAP est mentionnée la présence d'un risque inondation devant être intégré dans les nouvelles constructions et nouveaux aménagements. La majorité de l'OAP se situe en zone jaune du PPRI. Selon le PPRI en vigueur, sont interdits les sous-sols à usage autre que le stationnement (article 5.1). Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront en respecter les dispositions.
- Dans l'OAP 25 : Site des Docks, la majorité de l'OAP se situe en zone jaune du PPRI à l'exception d'une partie en zone rouge qui correspond aux espaces en bordure immédiate du cours d'eau (zone d'expansion des crues). Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront en respecter les dispositions.
- Dans l'OAP 15 village olympique : une majorité se situe en dehors du zonage PPRI à l'exception d'une partie en zone rouge située en bordure immédiate du cours d'eau. Les projets situés dans les zones réglementaires du PPRI devront en respecter les dispositions.

3.3 Avis CIPENAF

La CIPENAF (Commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) émet un avis favorable sur le PLUI et rappelle les réserves qui avaient été faites au moment de l'élaboration

3.4. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPT

L'EPT a apporté des réponses à ces avis des communes membres de l'EPT dans un document (**ANNEXE N° 3**) au présent rapport. La commission estime ne pas avoir à commenter ceux-ci sauf dans le cas où ils sont en interaction avec les observations du public ; auquel cas ils ont été repris à ce niveau.

3.4.1 Commune d'Aubervilliers

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur les

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUi EPT Plaine commune :

- 1) Intégrer une partie de la parcelle cadastrée BC90 située au 76 rue Henri Barbusse, actuellement en zone UVP, en tant que noyau tertiaire de biodiversité dans l'OAP trame verte et bleue et sur le Plan 4-3 ;
- 2) Inscrire un espace végétalisé à préserver (EVP) au cœur de la cité Cochenec pour préserver le patrimoine paysager du Jardin des Fabriques ;
- 3) Inscrire un espace végétalisé à préserver (EVP) sur une partie de la parcelle cadastrée AX209, située rue Léger-Félicité Sonthonax pour préserver le patrimoine arboré ;
- 4) Ajouter une règle alternative à la section 2.3.3 du règlement écrit permettant aux établissements scolaires de bénéficier de règles de distance entre les constructions sur une même unité foncière, adaptées à leur nature spécifique ;
- 5) Modifier le règlement UP04, secteur du Fort, pour permettre l'application des règles alternatives du paragraphe 3.3 du règlement écrit, dispositions générales, pour les équipements publics ;
- 6) Compléter le paragraphe 4.3.4 du règlement écrit, dispositions générales, pour interdire l'installation d'équipements techniques en façade pour toute façade d'immeubles existants visible depuis l'espace public et non pas seulement pour les façades sur rue ;
- 7) Passer les parcelles cadastrées U62 et 63, situées 59 rue Sadi Carnot, de la zone UA à la zone UM ;
- 8) Créer une servitude de localisation pour la création d'une voirie nord-sud, sur les parcelles cadastrées AZ61, 64 et 17, allant de la rue Paul Bert et rejoignant la servitude de localisation SLPC215.

3.4.2 Commune de La Courneuve

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur la suppression de la servitude de localisation SLC067 pour la réalisation d'un groupe scolaire dont la Ville est bénéficiaire.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

- 1) Modifier l'emplacement des espaces végétalisés (EVP) situés sur le Mail de Fontenay tout en maintenant leur dimension en cohérence avec le projet NPNRU sur le secteur ;
- 2) Corriger le tracé de la zone UMh située entre le 91 avenue Jean Jaurès et la rue du Docteur Roux qui présente une erreur pour les parcelles AQ40 et AQ60 ;
- 3) Remettre le linéaire commercial sous le pont autoroutier et ferré de la gare d'Aubervilliers-la Courneuve pour la partie Est (un commerce et un guichet SNCF) ;
- 4) Proposition d'intégrer un linéaire commercial à l'Est et à l'Ouest de l'allée du Progrès en lien avec la requalification de cette allée dans le cadre du NPNRU du secteur Convention ;
- 5) Modifier l'OAP sectorielle n°13 des Six-Routes pour prendre en compte les évolutions récentes du plan guide de la ZAC (schéma dédié à la morphologie et à l'implantation des constructions chapitre 2, schéma viaire sur le secteur Cartondu chapitre 4) ;
- 6) Demande de suppression de la phrase dans l'article 2.5.4 Hauteur en nombre de niveaux du règlement écrit Partie 1 : « pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » ;
- 7) Clarifier l'écriture de la règle concernant la notion d'emprise dans le zonage UP31 en indiquant qu'il s'agit uniquement des emprises publiques (article 2.1.1) ;
- 8) Clarifier le schéma d'aménagement de l'espace dédié au compostage (Règlement écrit Partie 1 article 6.3.3) : remplacer la mention « imperméabilisé » par « perméable » pour les accès aux espaces de compostage des biodéchets ;
- 9) Prolonger le tracé de la servitude de localisation SLPC069 (prolongement de la voie Bas Martineaux dans la ZAE Mermoz) pour rejoindre la rue de Verdun afin d'assurer la connexion et le désenclavement du secteur ;
- 10) Modifier le zonage UAm du secteur du triangle de Verdun (ZAE Mermoz) en appliquant la zone UA à la partie nord (lot C artisanat) et la zone UAe (lot D incubateur/artisanat) à la partie Est ;
- 11) Modifier le zonage UAm en UAa du terrain situé à la pointe Nord Est de l'avenue Paul Vaillant Couturier ;
- 12) Modifier la fiche patrimoine LCO 015 KDI en supprimant la référence au bâtiment B démolé et de mettre à jour en conséquence la fiche typologie LCO 081 (parcelle X0123) ;
- 13) Retirer la parcelle AU043 (8 rue des prévoyants / 14 rue Rabelais) de la fiche typologie LCO 080 correspondant à des immeubles collectifs puisqu'il s'agit de pavillons d'un niveau ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

14) Retirer la parcelle AD0016 de la fiche typologique LCO 079 car cette parcelle est impactée par le projet de la ZAC des Six routes ;

15) Identifier les parcelles relevant des familles typologiques dans les plans patrimoine de la ville.

3.4.3 Commune d'Épinay sur Seine

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)arrêté de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

1) Modifier l'OAP sectorielle n°7 Secteur d'Orgemont (texte et plans) pour tenir compte de l'évolution du projet urbain dans la partie sud concernant l'implantation et l'importance de la démolition du groupe scolaire Alexandre Dumas et Anatole France réhabilitation partielle plutôt que démolition complète), qui n'implique pas de changements majeurs dans les surfaces développées en parcs, logements et équipements mais modifie les contours de ces implantations ;

2) Modifier l'OAP sectorielle n°7 Secteur Orgemont (texte et plans) dans l'aménagement de la partie Nord en supprimant le RDC commercial sur le plot de logement situé au sud de la future place de l'école Jean-Jacques Rousseau (Lot NM3c) ;

3) Compléter la définition de la Toiture (article 0.9.1 Règlement Partie 1 Lexique) par une définition de la toiture à pente ;

4) Incohérence entre la définition et le schéma (hachures mal placées) relatifs à la bande de constructibilité principale (article 2.1.1 Règlement Partie 1) ;

5) Incohérence entre les règles d'alignement des autres saillies en R+2 entre le texte de l'article (0.80m) et le schéma (0.40m) (article 2.1.2 Règlement Partie 1) ;

6) Différences de prise en compte de l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur (0,2 ou 0,25) entre les différents schémas et règles relatives aux modalités de calcul du retrait et de l'alignement selon qu'on est sur le domaine public ou pas (articles 2.2.3 et 2.4.1 Règlement écrit Partie 1) ;

7) Revoir l'articulation entre la définition générale de la hauteur à l'alignement du Règlement Partie 1 et les règlements de zonage UM et UMD, ainsi qu'avec le plan de zonage mis en place sur Épinay et les hauteurs souhaitées selon les différents secteurs de projet ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- 8) Incohérence entre la règle et le schéma de l'article 4.3.1 Règlement Partie 1 relatifs à la rupture architecturale (nombre de ruptures et ajout d'un étage supplémentaire) ;
- 9) Dans le secteur UHj2 (article 2.2.1.3 Règlement Partie 2 de la zone UH), les modifications demandées et prises en compte pour les constructions existantes doivent être reprises également pour les constructions nouvelles (implantation sur la limite séparative des annexes limité à un niveau RDC, aucune construction ou toiture visible depuis le terrain voisin sous un angle de plus de 10° et non de 45°) ;
- 10) Corriger la fiche arbre remarquable EPI_7 car il s'agit d'un cèdre du Liban et non de l'Atlas ;
- 11) Modifier le plan de zonage détaillé d'Epinais pour faire apparaître le site hydrothermal d'Enghien les Bains, corriger l'ERPC052 qui apparaît deux fois, inscrire le recul obligatoire de 3m sur la nouvelle zone UM située rue de l'Yser ;
- 12) Passer la zone UAm qui remplace l'ancienne zone UAb, route de Saint-Leu, en zone UAm1 afin d'autoriser aussi l'artisanat ;
- 13) Revoir les hauteurs d'alignement sur les secteurs suivants : avenue Gallieni ; angle avenue Salvador Allende et rue de Paris ; carrefour Leclerc ; carrefour de la Briche ; rue Gabriel Péri ; rue des Béatus ; rue de Paris ; rue de l'Yser ;
- 14) Propose d'élargir la zone N du bois des anciens laboratoire Eclair, 8 avenue de Lattre de Tassigny vers l'ancien réfectoire des laboratoires Eclair en prenant sur la zone UP37 et sur la zone UVPL ou d'inscrire un EVP ;

3.4.4 Commune de l'Île Saint-Denis

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUi EPT Plaine commune :

- 1) Mettre à jour les différents documents graphiques (OAP paysage, OAP Seine et canal, OAP trame verte et bleue, plan du patrimoine arboré) pour intégrer les points de vue singuliers sur la Seine dont bénéficie le sud de l'Île-Saint-Denis, l'espace vert remarquable au sein de l'écoquartier fluvial, l'alignement d'arbres le long de la Seine et le bâtiment remarquable « Unibéton » ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- 2) Identifier la continuité écologique et le maillage de respiration entre le parc des Chanteraines et le parc départemental de l'île Saint-Denis, dans l'ensemble des OAP, en particulier dans l'OAP paysage ;
- 3) Supprimer sur l'OAP paysage les accès à renforcer au niveau de l'île des Vannes, axe structurant pour la ville mais peu praticable pour les mobilités actives, et au Nord du parc départemental, une liaison au sud de ce parc pouvant être envisagée entre l'île-Saint-Denis et Epinay au niveau du Collège Alfred Sisley ;
- 4) Réaffirmer la vocation structurante de l'axe RD1bis et du pont Olympique Louafi Bouguera qui ne figure pas sur l'OAP Grands axes et espaces publics, qui représentent un axe important en tant que support de transports collectifs et d'accès aux gares de métro et train, ainsi qu'au collège de la ville ;
- 5) Suppression du PAPAG du centre-ville qui n'est pas compatible avec le projet de la ville de rénover cet îlot dans les prochaines années. Pertinence d'avoir instauré un PAPAG au sud de la zone intermédiaire qui ne permet pas d'envisager à moyen terme une évolution de ce quartier en continuité de l'aménagement de l'écoquartier fluvial ;
- 6) Inscrire un parcours mettant en avant la réserve naturelle ornithologique située à la pointe nord de l'île-Saint-Denis

3.4.5 Commune nouvelle de Saint-Denis

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur les modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

La commune déléguée de Pierrefitte émet également un avis favorable.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

- 1) Demande de changement de zone de UMD à UEb (extension de la zone UEb) et suppression des deux émergences sur la parcelle CN0011 située 46 avenue du Président Wilson. Modification de l'OAP sectorielle n°36 Les deux Portes en conséquence (zonage et émergences) aux pages 8, 12 et 13 ;
- 2) Demande de suppression du périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle CD0065 située au 268 avenue du Président Wilson, puisqu'il est prévu sur cette parcelle l'implantation d'un centre

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

de commandement unifié pour les lignes de RER B et D de la SNCF qui relève de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

3) Demande de changement de zonage de UVP à UVPL1, pour permettre l'extension de la piscine Claire Supiot, sur les parcelles U0383 et U0269 situées au 37 rue Jules Vallès et déplacement de la servitude de localisation SLCO 0082 à l'ouest de ces parcelles. Modification en conséquence de l'OAP sectorielle n°16 Jules Vallès ;

4) Demande d'évolution du zonage de UP20b à UP20a, qui autorise des hauteurs de constructions plus importantes, dans la ZAC des Tartres pour l'ensemble des parcelles situées le long de la rue Toussaint Louverture (RD28), suite à la reprise du plan guide de la ZAC ;

5) Demande de changement de la zone UA vers la zone UAL sur les parcelles R0038, R0039, R0040, R0096, R0136, R0139, R0146, R0149 pour accueillir un site logistique suite au départ d'une entreprise de traitement de déchets ;

6) Demande de suppression des emplacements réservés pour des voiries et des espaces publics au sein de la ZAC des Poètes qui ont été réalisés (ERC082 et ERC083 relatifs à la création de nouvelles voies sur l'ensemble du quartier ERC084 relatif à un accès piéton au gymnase depuis la nouvelle station de tramway sur la RN1, ERC103 relatif à la création d'une voie piétonne (création d'une sente nord-sud à l'ouest de l'îlot Boris Vian), ERC104 relatif à la création d'une place publique, ERC105 relatif à la création d'un grand mail piéton entre le carrefour Prévert et la limite communale de Sarcelles, ERC106 relatif à la création d'un mail piéton devant l'entrée de l'école E. Varlin, ERC107 relatif à l'îlot d'équipements) ;

7) Instauration d'une servitude de localisation SLC119 pour la création d'un équipement scolaire dans le secteur Gare des Mines sur les parcelles CT0004 et CT0017 ;

8) Réduction de l'emplacement réservé ERC097 pour l'extension de la cour de l'école Aimé Césaire sur la parcelle CL0048 ;

9) Suppression de l'emplacement réservé, antérieurement numéroté ERC240, pour voirie au sein de la ZAC Montjoie (réalisé) ;

10) Suppression de l'emplacement réservé pour logement ELC002 situé au 75 avenue de la République ;

11) Ajout d'une définition claire de la pleine terre existante ;

12) Dans le règlement de la zone UP33m, déplacer les règles de l'article 3.3.2 au chapitre 3.2 car énonce des règles quantitatives de surface de pleine terre et non qualitatives en termes de plantation ;

- 13) Permettre une règle alternative dans tous les règlements des zones UP dans le chapitre de la Nature en Ville, similaire à celle prévue dans le règlement général, pour les opérations d'aménagement couverte partiellement ou en totalité par une continuité écologique (règle alternative 3.2.2 Partie 1 du règlement) ;
- 14) Clarifier la servitude de taille minimale des logements en zone UH pour les constructions d'une maison individuelle d'un seul logement, afin de ne pas permettre des logements d'une surface plancher inférieure à 45m² ;
- 15) Demande de suppression de la règle alternative (article 2.2.5 Règlement Partie 1) permettant de déroger à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour des raisons « d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale », qui permet de déroger à l'ensemble des règles de retrait sans minimum de distances pour les façades du bâtiment avec les limites séparatives ;
- 16) Demande de limiter la dérogation aux distances par rapport aux limites séparatives (article 2.2.5 Règlement Partie 1) si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, en implantant les nouvelles constructions sur ceux-ci : en précisant que le pignon voisin doit être une construction pérenne, hors annexes et garages, et en maintenant le respect des règles de retrait pour les autres façades de la construction ;
- 17) Préciser la notion de locaux accessoires à la destination principale pour l'application de la règle de l'article 2.5.4. relatif à l'interdiction de créer dans un sous-sol et des combles des logements : l'article permet en effet dans les constructions existantes d'utiliser la surface des combles et des sous-sols semi-enterrés pour des locaux accessoires ;
- 18) Exclure les toitures des annexes (locaux vélos, locaux ordures ménagères) de l'application de la règle relative aux toitures actives (article 4.4.4 Règlement Partie 1) ;
- 19) Exclure la zone UH de la végétalisation obligatoire des toitures en pente et des toitures de moins de 300m² (règle alternative de l'article 4.4.5 Règlement Partie 1) puisque la zone UH est exclue de l'application de la règle générale (toitures actives) ;
- 20) Assouplir la règle de l'article 5.2.3.1 relatif aux places de stationnement des deux-roues non motorisés : obliger à limiter les flux dans les parties communes des bâtiments plutôt que de les interdire.

3.4.6 Commune de Saint-Ouen-sur-Seine

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur la création d'un emplacement réservé ERC143 pour un espace vert dont la Ville est bénéficiaire.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

- 1) Rajouter à l'OAP de la Trame Verte et Bleue deux espaces verts notables situés dans la continuité de cette trame : le Parc F. Mitterrand et le projet de parc diagonal (ZAC des docks) ;
- 2) Reprendre en tant qu'arbres d'intérêt, tous les alignements d'arbres repérés au plan de zonage du PLUI actuel ;
- 3) Intégrer 17 nouvelles fiches patrimoine dès cette révision ;
- 4) Demande la création d'un zonage UH spécifique pour toutes les zones pavillonnaires de Saint-Ouen, qui interdit tout aménagement assimilable à de l'hébergement (co-living, colocation...), seuls les logements individuels étant autorisés ;
- 5) Demande de revenir à la règle en vigueur permettant de reconstituer un Espace Végétalisé Protégé (EVP) équivalent sur la parcelle et de permettre de toutes petites constructions de type abris de jardin ;
- 6) Demande de remettre en cause, si la règle des EVP ne bougeait pas, les nouveaux EVP suivants :
37 rue Landy
A l'arrière de la Mairie
Rue Charles Schmidt
5 parcelles rue Eugène Lumeau
Site de l'école Bachelet
Site dit Marcel Cachin
- 7) Demande en zone UM de revenir aux coefficients de pleine terre du PLUI en vigueur pour les terrains inférieurs à 200m² et supérieurs à 1000m², qui ont été diminué de 5 points ;
- 8) Demande d'autoriser l'aménagement des combles en logements pour toutes les zones, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un logement déjà existant, à condition que le confort thermique soit justifié ;
- 9) Préciser la notion de local accessoire à la destination principale pour l'aménagement des sous-sols semi-enterrés ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

10) Signale la dérive engendrée par la différence de prospect entre les baies secondaires et principales, qui aboutit à la multiplication de pièces avec des petites baies, en contradiction avec l'OAP Réhabilitation et construction neuve ;

11) Revoir les définitions suivantes :

Combles : un comble doit présenter une hauteur inférieure à celle de l'étage juste en-dessous et être apprécié au titre de l'insertion urbaine. Un comble considéré comme un niveau en raison de sa hauteur sous plafond n'est plus un comble

Toiture à la Mansart : règle d'inclinaison portée à 30° au lieu de 30%. La hauteur du toit doit être inférieur à celle de l'étage inférieur

Buisson : la taille entre 50cm et 1m est celle au moment de la plantation

12) Saint Ouen sur Seine n'est concerné que par des linéaires actifs : préciser que les linéaires actifs ne s'appliquent qu'aux constructions donnant directement sur la rue et non aux pavillons en fond de parcelle (article 1.3.4 Règlement Partie 1) ;

13) Demande d'un certain nombre de rajouts de linéaires actifs non pris en compte sur le plan de zonage ;

14) Demande de suppression du linéaire actif sur la parcelle I0059 situé 122 boulevard Victor Hugo ;

15) Ajouter dans les exclusions à l'article 2.2.3 Règlement Partie 1, relatif aux règles de recul, les coursives et les escaliers de secours ;

16) Supprimer l'exigence que le pignon ou l'héberge de l'extension d'une construction soit aveugle pour bénéficier de la règle alternative de l'article 2.2.5 Règlement Partie 1 relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui permet une implantation différente pour l'extension au maximum de 30% d'une construction existante, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble : cette exigence pourrait nuire à la qualité de l'éclairage naturel de l'extension ;

17) Rajouter les raisons de sécurité incendie à la règle alternative 2.2.5 Règlement Partie 1 relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, permettant une implantation différente pour des raisons de qualité architecturale, paysagère, environnementale ;

18) Rajouter une règle selon laquelle les annexes faisant l'objet d'un changement de destination doivent respecter la distance entre bâtiments sur un même terrain afin d'éviter la transformation notamment en arrière-cour d'annexes en logements ;

19) Renforcer la norme des espaces végétalisés et de pleine terre pour les terrains sur deux voies car la règle est beaucoup plus favorable que pour les terrains sur une seule voie ;

- 20) Critique le calcul de la profondeur des terrains en biais en prenant la perpendiculaire à la voie, car ce calcul aboutit à des taux de végétalisation beaucoup plus faibles que pour les parcelles perpendiculaires aux voies ;
- 21) Ajouter à la règle de l'article 3.1.4 Règlement Partie 1 relatif à l'aménagement des espaces libres que les aires de stationnement en surface ne sont pas privilégiées ;
- 22) Rendre la règle sur les normes de stationnement vélos plus lisible (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, ...)
- 23) Ajouter une règle alternative pour les normes de stationnement vélos pour les extensions des équipements et bureaux qui ne génèrent pas de nouveaux publics ou personnels sur le site ;
- 24) Demande qu'une exception soit possible sur la hauteur des clôtures pour le traitement à l'alignement au titre de l'insertion urbaine, de l'esthétisme ou de la sécurité ;
- 25) Rendre plus lisible les règles à appliquer pour les terrasses actives selon l'article 4.4.4 et 4.4.5 Règlement Partie 1, notamment le tableau, et la limiter aux toitures terrasses du dernier niveau ou exclure les petites terrasses en dessous d'une certaine surface à définir ;
- 26) Dispenser les annexes des règles de toitures 100% actives ;
- 27) Préciser que les panneaux solaires sur les toitures actives ne devront pas créer d'effet de réverbération conséquent pour les constructions voisines ;
- 28) Préciser la règle de l'article 4.4.5 Règlement Partie 1 relatif aux toitures à pente orientée Nord pour la rendre plus lisible. Critique la règle si elle est obligatoire, pour des raisons d'insertion urbaine, de coût de réalisation et d'entretien ;
- 29) Rendre plus lisible la règle sur le compostage ;
- 30) Reprendre le schéma du règlement de la zone UM à l'article 2.5.1.1 relatif aux hauteurs maximales des constructions implantées le long des voies inférieures à 10m pour réduire fortement la hauteur des combles et pour que le R+3 soit remplacé par les combles ;
- 31) Autoriser les aménagements pour les PMR en secteur Nj voire en en zone N ;
- 32) Demande pour le passage Marie de traduire différemment la maîtrise de la densité dans ce secteur en inscrivant une hauteur plafond R+2 plutôt qu'un passage en zone UH ;
- 33) Mettre le secteur Casses en UE et non en UEe pour ne pas autoriser le commerce de gros ;
- 34) Ajouter la hauteur de plafond en R=6 sur la rue du Professeur Gosset pour les parcelles AR008 et AR0009 situées 6 et 8 rue Casses sur une épaisseur de 20m de profondeur (demandé par le Maire le 5 avril 2024) ;

35) Demande que les remarques de la SEQUANO sur la ZAC des Docks soient prises en compte dans les OAP thématiques, l'OAP sectorielle n°25 et le règlement UP24 des Docks

3.4.7 Commune de Stains

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur les modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°782, 525, 762, 785, 791, 793 et 795 de UAe vers UAb, pour permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière.
- 4) Le changement de zonage de la parcelle cadastrée section F n°517 de UAb vers UAL1, pour favoriser la mutation du secteur et permettre l'implantation d'un bâtiment dense.
- 5) La modification du paragraphe 8 de la partie 2.2 de l'OAP SECTORIELLE N°30 – Secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers : « L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue de Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset », par la formulation suivante : « L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad ».
- 6) La modification du paragraphe 4 de la partie 2.3 de l'OAP SECTORIELLE N°30 – Secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers, par la formulation suivante : « Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots. Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset et Avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, Avenue Georges Sand et Alfred de Musset). »

7) L'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.

3.4.8 Commune de Villetaneuse

La ville émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine commune, et notamment sur les modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation dont la Ville est bénéficiaire.

La ville demande la prise en compte des observations suivantes sur le projet de révision du PLUI EPT Plaine commune :

- 1) Demande de changement de zonage de UHp à UH pour la parcelle V0082 situé 37 rue Frédéric Ozanam à Villetaneuse, cette maison n'appartenant pas à l'ensemble patrimonial de la cité-jardin Saint-Vincent de Paul concernée par la protection du zonage UHp ;
- 2) Demande de changement de zonage de UH vers UM, par souci de cohérence, de la parcelle U0136 située 40 route de Saint-Leu à Villetaneuse, correspondant à un parking attenant au grand bâtiment du 40 route de Saint-Leu et aménagé en parkings au service des commerces de ce grand bâtiment (lui-même en zonage UM). Cette parcelle n'a pas vocation à recevoir un pavillon ;
- 3) Modifier la fiche patrimoine VIL008 relative au kiosque de place Jean-Baptiste Clément pour prendre en compte sa rénovation (description état, photos) ;
- 4) Corriger sur l'OAP sectorielle n°31 l'îlot des Poiriers l'inversion des symboles entre la station Neruda du tramway T8 (S) et le franchissement de la voie de tramway à créer (flèche) ;
- 5) Corriger des erreurs dans le texte de l'OAP sectorielle n°32 Pôle Gare de Villetaneuse-Université, liées à l'identification des lieux, aux équipements à réaliser ou d'ores et déjà démolis.

CHAPITRE IV ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1- LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par courrier du 3 décembre 2024 le Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune a demandé à Mme la Présidente du Tribunal administratif de Montreuil, la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune.

Monsieur le premier vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil a, par décision n° E24000029/93 du 19 décembre 2024, désigné ladite commission chargée de conduire cette enquête publique. **(PIECE JOINTE N°1)**

Cette commission est composée de la façon suivante :

Président :

Monsieur Marcel LINET

Membres titulaires :

Madame Charlotte CAILLAU

Monsieur Alain GILLES

Membre Suppléant :

Monsieur Méril DECIMUS

4.2- LA PREPARATION DE L'ENQUETE

Dès sa désignation par le tribunal administratif, la commission a pris attache auprès du maître d'ouvrage pour se faire présenter le projet, sa genèse et son environnement ainsi que les contraintes notamment calendaires de celui-ci.

4.2.1 LES REUNIONS DE PRESENTATION DU PROJET

Des réunions de présentation et de mise au point ont eu lieu avec les représentants du maître d'ouvrage ayant participé à l'élaboration du document ou à l'organisation de la procédure menant à

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

l'approbation du PLUi. Ces réunions se sont déroulées dans les locaux de Plaine Commune aux dates suivantes : 22 janvier 2025, 20 février 2025, 16 avril 2025,

En outre, les dirigeants de l'Etablissement (M. Mathieu HANOTIN, président, M. Adrien DELACROIX, vice-président, M. Alexandre FREMIOT directeur général des Services, Mme Anne Noël Directrice de l'Urbanisme réglementaire notamment) ont proposé à la commission de la rencontrer à différentes reprises pour présenter les enjeux politiques de cette révision du PLUi. ; Ces rendez-vous se sont tenus notamment les 10 février 2025, le 12 mars 2025 et le 6 mai 2025.

Plusieurs de ces réunions ont été mises à profit par la commission d'enquête pour échanger sur l'organisation de l'enquête, notamment sur les lieux et dates de permanences, sa publicité, la réunion publique.

La commission a également consacré 3 réunions (8 avril, 14 avril et 15 avril) pour authentifier et parapher l'ensemble des dossiers mis à la disposition du public et les registres d'enquêtes devant recueillir les observations en mairies.

4.2.2 LES REUNIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Indépendamment des réunions avec le maître d'ouvrage, la commission d'enquête a échangé de nombreuses fois en son sein. Pour éviter de multiplier les déplacements, elle a toujours saisi l'occasion de sa présence au siège de Plaine Commune pour travailler sur son mode de fonctionnement interne et ses relations avec le maître d'ouvrage durant l'enquête. Outre ces réunions elle s'est également réunie en fin de processus après de multiples échanges par courriels pour travailler sur la rédaction finale du rapport d'enquête les 15 et 25 juillet.

En outre en cours d'enquête certains élus ont souhaité rencontrer les commissaires- enquêteurs :

M. Le maire de Villetaneuse le 28 mai 2025, M. le maire délégué de Pierrefitte-sur-Seine le 13 mai 2025.

4.2.3 LES VISITES DE CERTAINS SITES SPECIFIQUES

Par ailleurs des visites ont été organisées sur le terrain par le maître d'ouvrage pilotées par les chefs de projets pour permettre à la commission de mieux appréhender les difficultés potentielles notamment à la Friche Saint Leu le 14 mars 2025, au Site des Tartres le 9 avril 2025, au Fort d'Aubervilliers le 17 avril 2025, sur le chemin de halage à Epinay-sur-Seine le 23 mai 2025.

4.3- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

Dans le cadre des échanges avec les services de Plaine Commune les dispositions suivantes ont été arrêtées concernant l'organisation de l'enquête et l'information et la participation du public.

L'enquête est organisée par arrêté de l'établissement public territorial en date du 4 mars 2025 sur une période de 42 jours consécutifs du 22 avril 2025 à 9h jusqu'au 2 juin 2025 à 17h. **(PIECE JOINTE N°2)**

Les informations environnementales (évaluation environnementale, avis de l'Autorité environnementale et réponse à cet avis) se rapportant à l'objet de l'enquête seront contenues dans le dossier d'enquête publique. Les avis rendus par les personnes publiques associées, les entités consultées et les communes membres feront également partie du dossier d'enquête publique.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-Saint-Denis par les soins de Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune. **(PIECES JOINTES N°4 ET N°5)**

Cet avis sera également affiché **(PIECE JOINTE N° 3)** quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée : -

Sur des panneaux administratifs répartis sur tout le territoire de Plaine Commune et au siège de l'EPT Plaine Commune 21 avenue Jules Rimet 93200 SAINT-DENIS,

Il sera mis en ligne sur les sites internet de l'EPT Plaine Commune (plainecommune.fr).

Un site dédié spécialement à cette enquête publique sera créé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numérique.fr/revision-plui-plaine-commune>

Le public pourra prendre connaissance de l'intégralité du dossier et y déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête. Afin de permettre à tous d'avoir accès à cette version dématérialisée, un outil informatique sera disponible au siège de l'enquête ainsi que dans chaque mairie des communes membres de l'EPT.

Les observations ou propositions pourront également être adressées :

Par écrit à l'attention de Monsieur LINET Marcel, président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : 21 Avenue Jules RIMET, 93 218 SAINT-DENIS cedex,

Par mail à l'adresse suivante : révision-plui-plaine-commune@gmail.registre-numérique.fr

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Toutes les observations, propositions et informations figurant sur les registres papiers ou envoyées par écrit ou mail seront publiées en intégralité sur le site internet de l'enquête publique pendant la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête sera consultable dans les lieux d'enquête suivants aux horaires et jours indiqués.

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) PLAINE COMMUNE (SIEGE DE L'ENQUETE) :

EPT Plaine Commune

Hall d'accueil

21 avenue Jules Rimet, 93 200 SAINT-DENIS

Horaires : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

AUBERVILLIERS :

- Direction de l'Urbanisme

120 bis rue Henri Barbusse, 93 300 AUBERVILLIERS

Horaires : le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h15 à 17h et le mercredi de 9h à 12h30 et de 13h15 à 17h ;

- Hôtel de Ville

2 rue de la Commune de Paris, 93 300 AUBERVILLIERS

Horaires : le samedi de 8h30 à 12h30

EPINAY-SUR-SEINE :

Hôtel de Ville

1-3 rue Quétigny, 93800 EPINAY-SUR-SEINE

Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h15 à 17h30, le mardi de 9h15 à 12h et de 13h15 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

LA COURNEUVE :

Pôle administratif Mécano

58 avenue Gabriel Péri / 3 mail de l'Égalité, 93120 LA COURNEUVE

Horaires : lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 13h30 à 17h30 dans le bureau 1.15 au Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire et le samedi matin de 8h30 à 12h à l'accueil du Pôle administratif Mécano

L'ILE-SAINT-DENIS :

Hôtel de Ville provisoire

2 bis quai de la Marine, 93450 L'ILE-SAINT-DENIS,

Horaires : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h

COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS :

- Immeuble Saint-Jean

Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire

2ème étage, salle 211

6 rue de Strasbourg, 93200 SAINT-DENIS

Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le jeudi de 8h30 à 12h00

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- Mairie déléguée de Saint-Denis
Hôtel de Ville
Place Victor Hugo, 93200 SAINT-DENIS
Horaires : le samedi de 8h30 à 12h00
- Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine
Hôtel de Ville
2, place de la Libération, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h et le samedi de 8h30 à 11h45
- Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire - Secteur Nord
1-3 rue d'Amiens, 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Horaires : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h

SAINT-OUEN-SUR-SEINE :

Centre Administratif Fernand Lefort
6 place de la république, 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Horaires : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 au 3ème étage – Pôle droit des sols et le samedi de 9h à 12h00 au rez-de-chaussée – salon du gouverneur

STAINS :

Hôtel de Ville
6 avenue Paul Vaillant-Couturier, 93240 STAINS
Horaires : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 17h15, le mardi de 13h30 à 17h15 et le samedi de 8h45 à 11h45

VILLETANEUSE :

Hôtel de Ville
Salle de permanence - rez-de-chaussée
1 Place de l'Hôtel de Ville, 93430 VILLETANEUSE
Horaires : le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le jeudi de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00

Les permanences de la commission d'enquête se tiendront aux jours et horaires suivants :

AUBERVILLIERS

- Hôtel de Ville
Petit salon – 1er étage 2 rue de la Commune de Paris 93300 AUBERVILLIERS
Samedi 26 avril - 9h00 à 12h00
- Direction de l'Urbanisme Salle de réunion – 3ème étage
120 bis rue Henri Barbusse 93300 AUBERVILLIERS
Lundi 26 mai - 14h00 à 17h00

EPINAY-SUR-SEINE

Hôtel de Ville
Salle du Conseil municipal 1-3 rue Quétigny 93800 EPINAY-SUR-SEINE
Vendredi 23 mai - 16h00 à 19h00

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

L'ÎLE-SAINT-DENIS

Hôtel de Ville provisoire Bureau au rez-de-chaussée
2 bis quai de la Marine 93450 l'ILE-SAINT-DENIS

Jeudi 15 mai - 14h00 à 17h00

LA COURNEUVE

Hôtel de ville 1^{er} étage
Avenue de la République 93120 La Courneuve

Mercredi 21 mai - 16h00 à 19h00

COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS

- Mairie déléguée de Saint-Denis
Hôtel de Ville Salle des conférences - 1er étage
Place Victor Hugo 93200 SAINT-DENIS
Samedi 24 mai - 9h00 à 12h00
- Immeuble Saint-Jean
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire
Salle Muriel Hurtis – 2ème étage
6 rue de Strasbourg 93200 SAINT-DENIS
Lundi 2 juin - 9h00 à 12h00
- Mairie déléguée de Pierrefitte-sur-Seine
Hôtel de Ville Salle BM1 - 1er étage 2, place de la Libération 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Mardi 13 mai - 14h00 à 17h00

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Centre Administratif Fernand Lefort Salon du gouverneur - RDC
6 place de la république
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Mardi 29 avril - 14h00 à 17h00

Samedi 17 mai - 9h00 à 12h00

STAINS

Hôtel de Ville
Salle des commissions 6 avenue Paul Vaillant-Couturier
93240 STAINS

Mercredi 14 mai - 14h00 à 17h00

VILLETANEUSE

Hôtel de Ville
Salle de permanence - rez-de-chaussée 1 Place de l'Hôtel de Ville
93430 VILLETANEUSE

Lundi 5 mai - 14h00 à 17h00

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE

EPT Plaine Commune
Salle des 4000 – 3ème étage 21 avenue Jules Rimet

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

93 200 SAINT-DENIS

Vendredi 25 avril - 16h00 à 19h00

Une réunion publique d'échange et d'information se tiendra le 13 mai 2025 au siège de Plaine-Commune ;

4.4- LE DOSSIER DE PLUi

Le contenu du PLUi a été expliqué au Chapitre II du présent rapport

Le dossier du PLUi soumis à l'enquête publique est composé des pièces écrites et graphiques résumées ci-après : elles sont complétées par les avis des PPA (personnes publiques associées), des avis des communes du territoire et de l'avis de l'autorité environnementale et des réponses de l'EPT. Une notice expliquant le contenu et l'utilisation du PLUi a été ajoutée à la demande de la commission.

TOME 0 - Pièces administratives

Ce tome regroupe l'ensemble des pièces administratives relatives aux procédures d'élaboration et d'évolution du PLUi et présente le bilan de la concertation préalable à la révision du PLUi.

TOME I – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation identifie les enjeux du territoire sur la base d'un diagnostic ; il évalue et justifie le contenu du document, notamment ses incidences potentielles sur l'environnement et l'étalement urbain.

TOME II - PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Le PADD expose les orientations générales du projet de territoire pour répondre aux besoins de ses habitants et usagers ; il fixe des objectifs qualitatifs ou quantitatifs, par exemple en matière de lutte contre l'étalement urbain ; il fonde la rédaction des pièces réglementaires.

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

Les OAP contiennent des orientations écrites et cartographiques qui servent de cadre au projet urbain ; Elles permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet ; elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, en complément du règlement.

Il existe deux types d'OAP :

Les OAP thématiques portent sur un sujet particulier et s'appliquent sur l'ensemble du territoire ;

Les OAP sectorielles s'appliquent sur un secteur particulier et portent sur différents sujets.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

TOME IV- Règlement

Le règlement combine des règles écrites et graphiques ; il combine également des dispositions générales et des règles spécifiques certaines zones ou secteurs ; il est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité en complément des OAP.

TOME V- Annexes

Elles regroupent les autres dispositions opposables aux demandes d'urbanisme ainsi que des éléments informatifs utiles à la conception des projets.

CHAPITRE V DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1- L'INFORMATION DU PUBLIC

Le plan de communication concernant l'enquête publique a été arrêté d'un commun accord entre la commission et les services de Plaine-Commune lors des premières réunions de travail.

Cette communication a pour but d'expliquer le PLUI mais aussi d'informer les habitants de l'enquête publique et de les inviter à y participer.

Elle s'établit suivant plusieurs axes.

5.1.1 LES MESURES DE PUBLICITE LEGALES

- Dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans la région : Le Grand Parisien et Libération : première insertion le 2 avril 2025 (**PIECES JOINTES N°4**) seconde insertion le 23 avril 2025 (**PIECES JOINTES N° 5**)

- Sur le territoire de l'enquête

Parallèlement, un « Avis d'enquête publique » (affiches jaunes) a été disposés sur plus de 300 panneaux administratifs sur l'ensemble du territoire : - (**PIECE JOINTE N°3**)

Cet affichage est resté en place jusqu'à la fin de l'enquête sous une surveillance régulière ayant permis une visibilité constante.

5.1.2 LE PLAN DE COMMUNICATION

Le plan de communication a permis la diffusion dans les lieux publics sous différentes formes de l'information relative à l'organisation de l'enquête :

Plaquette de synthèse expliquant simplement ce qu'est un PLUi et informant des dates de l'enquête publique, de la réunion d'information et d'échange demandée par la commission d'enquête, ainsi que des lieux de consultation du dossier, de permanences, et des modalités de l'enquête publique pour déposer des observations ; Ce document a aussi été intégré dans les pièces administratives du dossier d'enquête. **(PIECE JOINTE N° 10)**

Une affiche rappelant les dates de l'enquête publique, de la réunion d'information et d'échange et des permanences.

Un site internet dédié à l'enquête, hébergeant le dossier et le registre d'enquête, et une adresse mail spécifique ont été créés.

Une exposition sur le PLUi a été mise en place dans les locaux de Plaine Commune pour le début de l'enquête. **(PIECE JOINTE N° 11)**

L'information sur l'enquête et la réunion publique a été relayée par les réseaux sociaux, les journaux communaux et les sites internet des communes membres.

Enfin, les maires des communes et les présidents des collectivités territoriales situées dans l'environnement immédiat du territoire de Plaine Commune ont été informés de l'enquête à venir et des supports de communication (Flyers, affiches, guides) leur ont été transmis.

5.2- LA CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE ET LE DEROULEMENT

La consultation du dossier d'enquête sur les lieux d'enquête ainsi que les permanences se sont toutes déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public.

Les tablettes permettant un accès au registre numérique et aux documents du PLUI étaient présentes et en ordre de marche.

Les commissaires enquêteurs ont tenu 13 permanences permettant au public de s'informer et de poser des questions sur le projet, et ainsi de mieux apprécier les dispositions du projet qui les concernent plus particulièrement et les enjeux du projet.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Parfois des visiteurs ont laissé une observation sur le registre papier à la suite de leur passage en permanence. Ces observations sur support papier ont souvent été complétées par une observation sur support numérique.

Près d'une centaine de visiteurs ont été reçus par les commissaires enquêteurs pendant les permanences. Il s'agit principalement de particuliers, de collectifs rassemblant plusieurs personnes, et de représentants d'entreprises.

Les visites physiques en mairies, tout comme les dépôts des observations, ont été en nombre très limité au cours des 3 premières semaines, mais ont augmenté en fin d'enquête. Toutefois dans ce début de période, le public se rendait très souvent sur le site internet de l'enquête pour prendre connaissance du dossier.

Les échanges avec les différents publics rencontrés ont permis à la commission d'enquête de constater que certains d'entre eux avaient déjà une bonne connaissance de la partie du projet concernant leur sujet d'inquiétude ou de recherche d'information.

Beaucoup de visiteurs sont venus s'informer de l'évolution de la réglementation concernant la constructibilité de leur parcelle, de leur quartier ou de leurs locaux.

La possibilité de recours aux services d'urbanisme présents dans leurs bureaux à proximité des permanences a été très utile pour répondre précisément aux questions portant sur cette évolution de la réglementation que les commissaires enquêteurs n'étaient pas en mesure de connaître avec la précision nécessaire.

Globalement, les sujets exposés par les visiteurs concernaient des intérêts locaux ou particuliers ; ils ne portaient que très rarement sur des sujets généraux ou transversaux, ou sur le territoire intercommunal.

Le climat de l'enquête a été calme et serein. Les propos ont surtout été passionnés lorsqu'il s'agissait de la défense des espaces verts ou de la préservation des tissus pavillonnaires.

5.3- LA REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ECHANGE

Demandée par la commission d'enquête, la réunion publique d'information et d'échange a eu lieu le 13 mai 2025 à 18h30 dans les locaux de Plaine Commune.

Le nombre de participants a été très faible ; une dizaine de personnes dans la salle ;

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

La présentation du projet de révision de M. Arien Delacroix conseiller territorial à l'EPT Plaine Commune et celle du président de la commission d'enquête ont été réduites pour consacrer le maximum de temps aux échanges avec le public.

Toutes les demandes de prise de paroles ont été honorées. Les réponses aux questions très intéressantes posées par le public ont été données par les représentants de Plaine Commune.

La réunion s'est terminée comme prévu à 21h.

Le compte-rendu de cette réunion a été transmis à Plaine-Commune et annexé au présent rapport.

(ANNEXE 4)

5.4- L'EXPRESSION DU PUBLIC

13 registres ont été ouverts après avoir été paraphés par la commission.

Un nombre important d'observations déposées aussi bien sur le registre numérique que sur les registres papier comprenait des pièces jointes volumineuses, certaines comportant beaucoup de documents graphiques.

Quelques services communaux et Personnes Publiques Associées (PPA) ont déposé des observations complétant ou précisant leur avis.

Chacun des membres de la Commission a réceptionné quotidiennement les observations déposées sur le registre électronique et communiquées par le prestataire Publilégal ainsi que les scans des pages des registres papiers transmis par le réseau des agents de mairie et compilés par l'EPT. Pour mémoire, les courriers adressés au président de la commission d'enquête ont été agrafés dès réception au registre présent au point d'enquête de l'EPT.

Près de **3 298 visiteurs** sont allés consulter les documents sur le site internet dédié à l'enquête.

Au total, 317 observations ont été déposées à l'enquête (hors spams). Certaines contributions ont été déposées plusieurs fois sur des supports différents. Le nombre de contributions dédoublonnées s'élève à **295 observations**.

Registre électronique	79,7%
Email	10%
Registre papier	5,9%
Courrier	4,4%

Compte tenu de l'importance du dossier soumis à l'enquête et du temps nécessaire pour se l'approprier, la plupart des observations ont été déposées les deux derniers jours de l'enquête, soit 177 observations ont été déposées le 1^{er} et le 2 juin. Un certain nombre d'observations ont été déposées après avoir rencontré les commissaires enquêteurs au cours d'une des permanences.

5.5 LA CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pris fin le lundi 2 juin à 17h.

Les registres ont été collectés dans les différents sites par les services de l'EPT. Le président de la commission d'enquête a clos et signé les 13 registres papier d'enquête publique le 5 juin 2025. Le même jour le président de la commission d'enquête a pris en charge les 13 registres papier. L'enquête publique s'est déroulée selon les prescriptions de l'arrêté du 4 mars 2025 du président de l'EPT sans qu'aucun incident n'ait été constaté.

CHAPITRE VI EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1- LA METHODE DE RECUEIL ET D'ANALYSE DES OBSERVATIONS

La commission d'enquête, après avoir évalué les observations recueillies, a décidé de les ranger en parties et thèmes de la façon suivante.

PREMIERE PARTIE : SUJETS GENERAUX

THEME 1 : Concertation et communication

THEME 2 : Objectifs d'aménagement, patrimoine et habitat

THEME 3 : Environnement

THEME 4 : Renforcement de la nature

THEME 5 : Espace public

THEME 6 : Activités économiques

THEME 7 : Règles de construction, zonage et servitudes

DEUXIEME PARTIE : PROJETS D'AMENAGEMENT EVOQUES PAR COMMUNE

Saint-Ouen sur Seine

Epinay sur Seine

Villetaneuse

Ile Saint-Denis

Aubervilliers

Saint-Denis (nouvelle commune)

Plaine Commune (projets transversaux)

La Courneuve

Stains

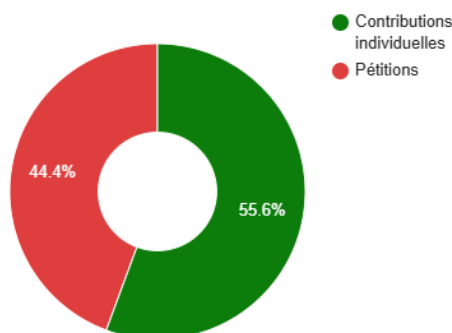
TROISIEME PARTIE : Autres demandes d'ordre individuelles

TABLEAU ANNEXE : Erreurs matérielles relevées par la commission

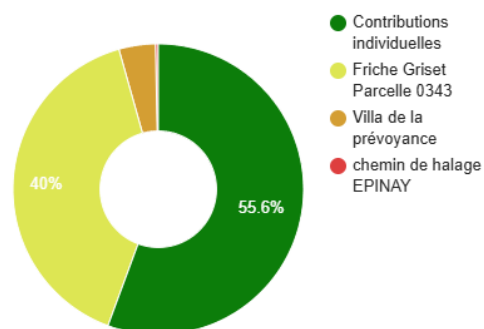
6.2 L'ANALYSE GLOBALE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC

Sur les 295 contributions déposées, certaines concernent le même sujet et peuvent être assimilées à des pétitions. Elles portent sur le devenir de la friche Griset à Aubervilliers, la modification du zonage d'une partie de l'impasse de la Villa Prévoyance à Saint-Ouen sur Seine et la réduction de la constructibilité sur le chemin de halage à Epinay sur Seine.

Contributions individuelles et pétitions



Détail des contributions individuelles et pétitions



Compte tenu de la mobilisation à Aubervilliers pour la friche Griset, ce sont essentiellement des habitants d'Aubervilliers qui se sont mobilisés pour l'aménagement de leur commune. Hors pétitions, la participation concerne des habitants de tout le territoire.

Aubervilliers	66%
Saint-Ouen sur Seine	15%

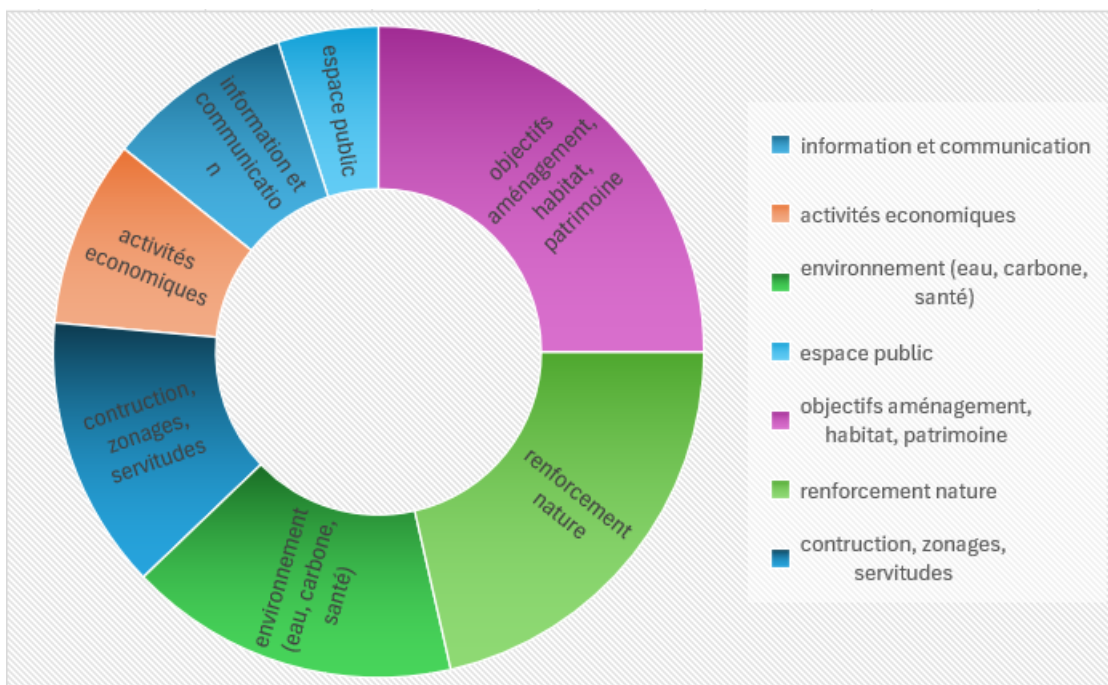
Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Saint-Denis	8%
Epinay sur Seine	4%
La Courneuve	3%
Villetaneuse	1%
Ile Saint-Denis	1%
Stains	0%

Le public ayant déposé des observations se décompose de la manière suivante :

Professionnels	48
Associations	11
Particuliers	239
Elus, collectivités	12
Autres	7

La répartition des observations par thème abordé, sachant qu'une observation a pu aborder plusieurs thèmes, est la suivante :



6.3- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement le procès-verbal des observations (**ANNEXE 1**) a été remis et commenté par le président de la commission à la directrice de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune et ses collaborateurs le 17 juin 2025 (**PIECE JOINTE N° 6**).

6.4- LE MEMOIRE EN REPONSE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse (**ANNEXE N°2**) a été transmis au président de la commission d'enquête le 9 juillet 2025 (**PIECE JOINTE N°7**) et remis en mains propres sous forme papier le 15 juillet.

CHAPITRE VII ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'EPT

Pour un meilleur suivi des observations du public et de l'avis de la commission on trouvera ici successivement dans des couleurs différentes pour chaque parties ou thèmes, **en noir**, la synthèse des observations du public se rapportant à un thème, suivie en **bleu** le cas échéant, de **questions complémentaires posées par la commission**, puis en **marron** les **réponses apportées par l'EPT**, et enfin **en vert** l'**appréciation portée par la commission d'enquête**.

Le présent chapitre reprend ici l'ensemble des observations telles qu'elles apparaissent dans le procès-verbal remis au maître d'ouvrage le 17 juin 2025.

PREMIERE PARTIE : SUJETS GENERAUX

THEME 1 CONCERTATION COMMUNICATION

Plusieurs observateurs se sont plaints que le travail réalisé en amont avec les habitants, avait été insuffisant pour l'étude du projet avant sa mise à l'enquête.

Ils estiment aussi que la communication sur la présente enquête aurait mérité d'être plus complète, notamment par une information plus personnalisée des habitants. Ils demandent l'organisation d'ateliers populaires.

Comme on peut souvent le constater, malgré les efforts allant bien au-delà des obligations légales, une partie du public se plaint qu'il n'y ait pas eu suffisamment de dialogue préalable sur le projet.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Il déplore aussi que les dispositions mise en œuvre pour l'organisation de l'enquête n'ont pas été suffisantes et ce malgré, notamment, la tenue d'une réunion d'information et d'échanges ou la diffusion de documents « publicitaires ».

Le maître d'ouvrage voudra bien rappeler de façon détaillée les dispositions qui ont prévalu en matière de concertation amont pour aboutir à ce projet.

Concernant plus précisément la présente enquête, il serait opportun de lister toutes les mesures qui ont été mises en œuvre pour assurer les publicités légales ou complémentaires.

Réponse de l'EPT : La procédure de révision du PLUi est une procédure longue qui a associé, tout au long de son élaboration, le public. Le projet de révision du PLUi a tout d'abord fait l'objet d'une concertation avec le public, lancée par la délibération du 14 février 2023 du Conseil de Territoire. Cette concertation a eu pour objet d'associer le public à l'élaboration de la révision en l'informant, le sensibilisant et en recueillant ses observations pendant près d'une année et demie (du 1er mai 2023 au 18 octobre 2024).

Le public a ainsi été associé à chaque étape du processus de révision du PLUi, à savoir : jusqu'

- Au lancement de la procédure de révision, lors de la phase d'élaboration du diagnostic et des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- Lors de la phase de révision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles ;
- À l'achèvement du processus lors de la phase de révision du volet règlementaire (règlements écrit et graphique).
- Une consultation des habitants sur leur « ressenti du territoire » a été lancée, via la création d'un questionnaire, afin d'alimenter la réflexion sur les grandes orientations du PADD. Le questionnaire a notamment fait l'objet d'un boitage sur l'ensemble du territoire (impression et envoi d'environ 180 000 questionnaires) et d'une publication en ligne.
- Une démarche participative spécifique à la sécurisation et à la confortation du volet « patrimoine bâti » a également été réalisée. Celle-ci avait pour objet :

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

- ❖ De faire connaître le volet patrimonial du PLUi et l'étude patrimoniale au plus grand nombre ;
- ❖ D'associer dès à présent les habitants du territoire au travail de repérage de nouveaux bâtiments patrimoniaux pour ajout éventuel à la liste des 1065 fiches patrimoine actuelles du PLUi – postérieurement à la révision du PLUi.

Cette démarche participative s'est notamment traduite par :

- ❖ La création d'un questionnaire en ligne "Qu'est-ce qui fait patrimoine pour vous ?" ;
- ❖ L'organisation de 3 balades ateliers dans des villes différentes du territoire. Un parcours était proposé aux participants, permettant d'observer un certain nombre de bâtiments identifiés au PLUi en vue de leur protection / mise en valeur. Les participants disposaient d'un carnet décrivant les principales caractéristiques des bâtiments rencontrés et leur permettant de noter leurs remarques. Au bout d'1h30 – 2h, les participants étaient réunis en salle pour échanger sur leurs observations / réflexions à la suite de la balade, dire ce qui les avait marqués, et identifier ce qui pour eux fait patrimoine sur le territoire.
- ❖ L'organisation de 4 ateliers citoyens : ces ateliers avaient pour objet de former et sensibiliser les participants aux grandes notions et aux enjeux du volet patrimoine bâti du PLUi et de l'étude patrimoine en cours, de partager les avancées de l'étude patrimoine et de permettre aux membres d'enrichir l'étude en proposant de nouveaux bâtis à protéger postérieurement à la révision.

Informé et sensibiliser le public sur ce projet :

L'EPT Plaine Commune a notamment organisé 5 réunions publiques. Des affiches et flyers ont été réalisés pour informer le public des dates et lieux de ces réunions publiques. Par exemple, durant la phase n°2 de la concertation, environ 75 000 flyers ont été imprimés et une majorité d'entre eux ont été distribués massivement.

Un « journal du PLUi » édité en trois numéros a également été réalisé.

En phase n°1, le journal a été imprimé en 500 exemplaires et a été distribué dans 12 lieux du territoire (médiathèques principales, mairies du territoire, et mise à disposition lors des réunions publiques).

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

En phase n°2, le journal a été imprimé en 750 exemplaires et mis à disposition et distribué lors des réunions publiques au siège de Plaine Commune et à la médiathèque Aimé Césaire de La Courneuve.

En phase n°3, le journal a été imprimé en 200 exemplaires et mis à disposition au siège de l'EPT, en particulier lors de la 5ème réunion publique. Il a également été mis à disposition des visiteurs dans les services territoriaux d'urbanisme règlementaire de Plaine Commune (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis – L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse – Pierrefitte-sur-Seine – Stains, La Courneuve) et dans les services d'urbanisme des villes d'Aubervilliers et Epinay-sur-Seine.

Une exposition évolutive et itinérante a été installée et présentée au public à chaque réunion publique. Entre les réunions publiques, les panneaux ont été exposés successivement dans les hôtels de ville.

Chacun de ces moyens de communication ont permis d'informer le public sur :

- ❖ l'objet du PLUi ;
- ❖ les pièces constitutives du PLUi ;
- ❖ les raisons pour lesquelles une révision du PLUi a été lancée et les évolutions envisagées ;
- ❖ le calendrier de la révision.

Le public a ainsi pu faire part de ses observations lors de cette concertation :

- ❖ Sur l'adresse mail dédiée et créée spécifiquement pour la concertation afin de recueillir les observations du public ;
- ❖ Par courrier adressé au Président de Plaine Commune ;
- ❖ Par des observations orales recueillies lors des réunions publiques.

Création par l'EPT d'une page dédiée à la révision du PLUi sur son site internet (<https://plainecommune.fr/revision-plui/>). Cette page détaille les raisons de cette révision, les modalités de la concertation (adresse mail dédiée, saisine par courrier), le dossier de concertation (les supports de présentation et les comptes-rendus des réunions publiques, les journaux du PLUi,

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

les panneaux de l'exposition, le bilan des questionnaires et de la démarche participation du volet patrimoine bâti, etc.).

Le public a ainsi été associé tout au long de l'élaboration du projet de révision et a été informé bien en amont de son calendrier et de l'enquête publique à venir.

Suite au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision du PLUi en Conseil de Territoire du 19 novembre 2024, l'ensemble des pièces de la révision a été rendu accessible au public sur la page internet de Plaine Commune, dédiée à la révision : <https://plainecommune.fr/revision-plui/>. Les administrés ont donc pu consulter dès le mois de décembre 2024 l'ensemble des pièces, soit près de 5 mois avant le début de l'enquête publique.

Enfin, l'EPT s'est attaché à rendre accessible la révision du PLUi au public par la réalisation de mesures de publicité et par la création d'outils pédagogiques, afin de l'informer et de recueillir ses observations.

En effet, l'EPT Plaine Commune a mis en œuvre de nombreux moyens d'information et de communication auprès du public afin de lui permettre de s'exprimer durant l'enquête publique. Ces moyens correspondent à la fois à la communication réglementaire imposée par le Code de l'environnement et à la communication supplémentaire souhaitée par l'EPT.

Cette communication a revêtu plusieurs formes, que ce soit par voie de presse, d'affichage ou encore de publication sur les sites internet et les réseaux sociaux.

La communication par voie de presse :

- L'avis d'enquête publique recensant l'ensemble des modalités de participation à l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, Le Parisien et Libération, le 2 avril 2025. Une seconde publication de cet avis a été réalisée le 23 avril 2025 dans ces mêmes journaux.
- La communication a également été réalisée par voie de presse intercommunale et communale. En effet, le magazine L'instant T de Plaine Commune de février 2025 a dans un premier temps annoncé l'enquête publique à venir sur le projet de révision. Les dates d'enquête publique n'étaient pas encore connues à ce stade, mais l'EPT a tout de même souhaité réaliser une communication auprès du public afin de les informer de l'enquête publique à venir. Une fois les dates de cette

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

enquête connues, plusieurs villes ont fait le relais de cette information dans leurs journaux municipaux, tels que les Villes d'Épinay-sur-Seine, La Courneuve, la commune nouvelle de Saint-Denis dans ses éditions de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains.

La communication par voie d'affichage :

- L'avis d'enquête publique a été affiché au siège de l'EPT Plaine Commune ainsi qu'en mairies et sur l'ensemble des panneaux administratifs des communes membres, soit sur environ 360 panneaux administratifs visibles par le public sur l'ensemble du territoire.
- Plaine Commune a également créé une affiche supplémentaire dédiée à l'enquête publique et à la réunion publique. Celle-ci a été affichée au siège de Plaine Commune et au sein des communes membres.

La communication sur les sites internet et réseaux sociaux :

- L'avis d'enquête publique, accompagné d'un texte de présentation, a également été publié sur l'ensemble des sites internet des 8 communes membres, sur le site internet de Plaine Commune ainsi que sur le site internet dédié à l'enquête publique.
- Par ailleurs, l'EPT a publié sur sa page internet dédiée à la révision du PLUi (<https://plainecommune.fr/revision-plui/>) l'ensemble des modalités de participation à l'enquête publique, à savoir notamment : l'avis d'enquête publique, les dates et la durée de l'enquête, les lieux de mise à disposition du dossier d'enquête ainsi que les dates et lieux des permanences de la commission d'enquête.
- Une information supplémentaire sur l'enquête publique et la tenue de la réunion publique a été réalisée, à plusieurs reprises, sur les réseaux sociaux LinkedIn et Facebook de Plaine Commune.
- Enfin, un article détaillant les modalités de participation à l'enquête publique a été publié dans les actualités du site internet de Plaine Commune, permettant de faire apparaître l'information sur la page principale du site.

La création de supports pédagogiques et d'outils d'information :

L'EPT Plaine Commune a créé des notices explicatives annexées au dossier d'enquête publique:

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Une notice « contenu et utilisation du PLUi révisé ». Celle-ci avait pour objet :

- D'expliquer ce qu'est un PLUi et les raisons pour lesquelles une révision a été engagée ;
- De détailler le mode d'emploi du PLUi, à savoir : le contenu du PLUi, tomes par tomes, les 3 axes du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), l'articulation des documents du PLUi et leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- De détailler les principales évolutions de la révision du PLUi, tant sur les OAP que sur les règlements écrit et graphique ;
- D'informer des modalités de participation à l'enquête publique : sa durée, les lieux de consultation du dossier, les moyens de participation à l'enquête, les lieux et dates des permanences, la tenue de la réunion publique etc.

Une notice administrative de l'enquête publique permettant d'informer plus précisément le public des différentes étapes de la procédure administrative de la révision :

- Rappel des différentes procédures d'évolutions du PLUi ;
- Prescription de la procédure de révision ;
- Concertation préalable ;
- Arrêt du projet de révision ;
- Saisine de l'autorité environnementale ;
- Saisine des communes membres, des personnes publiques associées et des autres organismes consultés ;
- Déroulement de l'enquête publique : son objet, sa durée, la composition de la commission d'enquête, la composition du dossier d'enquête, les lieux de consultation du dossier, les modalités de participation, les permanences de la commission d'enquête, la tenue de la réunion publique ;
- Suites de l'enquête publique ;
- Articles de loi applicables à l'enquête publique.

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

Par ailleurs, pendant toute la durée de l'enquête publique, une exposition sur la révision du PLUi a été installée au siège de Plaine Commune. Celle-ci a eu pour objet d'informer le public sur :

- L'objet du PLUi et ses pièces constitutives ;
- Les objectifs de la révision ;
- Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ;
- Les principales évolutions apportées aux règlements écrit et graphique.

De plus, dans le cadre de cette enquête publique, Plaine Commune a créé une adresse mail dédiée permettant au public de demander des informations complémentaires.

Enfin, la commission d'enquête a organisé 13 permanences, dans chacune des villes du territoire, ainsi qu'une réunion publique permettant au public d'échanger avec la commission et d'obtenir des informations complémentaires.

Par conséquent, au regard de l'ensemble et de la diversité des dispositifs de communication, d'information et d'outils pédagogiques mis en œuvre par l'EPT, le contenu de la révision du PLUi était bien accessible au public. Par ailleurs, celui-ci bénéficiait d'outils pour demander des renseignements soit directement auprès de l'EPT via l'adresse mail dédiée, soit auprès de la commission d'enquête.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des actions qui ont été développées par l'EPT Plaine-Commune pour faire participer le public, au cours de la concertation pendant les deux années qui ont précédées l'arrêt du PLUi et au cours de l'enquête publique qui vient de s'achever. Elle salue les efforts qui ont été réalisés tenant compte d'ailleurs des conseils qui ont pu être donnés lors de la précédente procédure d'élaboration du PLUi.

On doit souhaiter que pour la suite du déroulé de l'application du document, l'EPT n'hésite pas à organiser des réunions d'échanges qui dépassent les seules préoccupations individuelles des

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

personnes, et portent sur les grands enjeux de politiques urbaines. Le relais des associations compétentes est important ; il permet au public de s'approprier le document plus que de le subir.

La Commission a noté que l'EPT a donné une dimension dématérialisée au PLUi très avancée qui devrait faciliter grandement la prise de connaissance du document par le public.

Enfin la commission a apprécié que les services de la direction de l'Urbanisme se sont tenus extrêmement disponibles pendant toutes les permanences pour répondre, à la demande de la commission, aux questions souvent très ponctuelles posées par les visiteurs.

THEME 2 : AMENAGEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

Objectifs d'aménagement

Les objectifs du PLUI de renforcer la nature pour lutter contre les effets du réchauffement climatique sont largement partagés par les habitants. Il existe un large consensus sur le développement de la nature et la préservation des espaces végétalisés et de biodiversité (@53, @224, @204, @292 et les nombreuses contributions sur le Fort d'Aubervilliers et la friche Griset).

Cependant, beaucoup d'habitants ont le sentiment d'être confrontés à une distorsion entre les objectifs affichés par le PLUI révisé et la réalité de la densification qu'ils vivent dans leur quartier, voire une frénésie de constructions à Aubervilliers (@210, @256) où chaque parcelle qui se libère, au lieu d'être végétalisée, fait l'objet d'un permis de construire (@210), où l'on choisit de construire toujours plus, de grignoter toujours plus les jardins, d'augmenter les surfaces artificialisées (@297), où la densification très importante porte atteinte à la santé mentale des habitants (@256), où en tant qu'habitant, on voit pousser partout d'immenses blocs de béton, partout des arbres se faire couper et des sols être bétonnés (@297). Ils demandent combien de squares et de petits jardins ont été créés sur Aubervilliers les dernières années (@210).

Ils ne croient pas à une inversion de la tendance avec l'affichage d'objectifs plus ambitieux dans le nouveau PLUI (@141, @308, @303). C'est le cas à Aubervilliers (nombreuses contributions pour la sauvegarde de la friche Griset, ou sur le Fort d'Aubervilliers par exemple), mais aussi Porte de Saint-Ouen (construction d'immeubles sur une friche qui devait être transformée en jardin public) (E311, @308), ou encore dans les quartiers entourant le futur campus hospitalo-universitaire de Grand Paris Nord (critique des dépassements de hauteur et de gabarit pour cet hôpital) (@49, @50, @51, @303, E311). Certains s'alarment de la disparition progressive des zones pavillonnaires, alors que ces constructions basses faubouriennes contribuent à faire respirer la ville (@314). Dans des communes connaissant une pression immobilière moindre, un certain nombre de contributions s'opposent néanmoins à une densification de leur quartier (@53, @111) souhaitent garder les petites maisons basses au lieu de continuer à construire des immeubles (@112, @283), souhaitent que les règles d'urbanisme soient entièrement tournées vers la sauvegarde des espaces verts existants (@264 Limitation des hauteurs pour la butte Pinson).

Une contribution critique la nouvelle zone UMGP créée dans le PLUI révisé, qui permet une densité maximale pour des projets de centralité et demande la révision de cette zone pour supprimer les émergences non encadrées (@224). Elle estime que le PLUI encourage l'hypertrophie des programmes immobiliers et la verticalisation de certains quartiers, sans prise en compte suffisante des besoins en espaces publics de qualité, en pleine terre et en lieux de respiration, que les bonus de constructibilité accentuent ce phénomène (@224), que le PLUI autorise encore la construction de tours (@141).

Un certain nombre de contributions s'inquiètent de l'accroissement de la population et pensent que l'effort de Plaine commune en matière d'équipements sera insuffisant pour faire face à cette augmentation (@250, @303). Une personne suggère qu'un stade soit systématiquement inclus dans les opérations d'aménagement lorsqu'il est prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire (E270).

En revanche, beaucoup de contributions émanant de propriétaires et de promoteurs souhaitent à l'inverse bénéficier d'une constructibilité maximale sur leur terrain. De nombreuses contributions portent sur des demandes de changement de zone (@13 par exemple), de déplafonnement des hauteurs (@236), de suppression d'un EVP (C57 par exemple), de rajout du bonus de constructibilité environnemental pour assurer la faisabilité financière des opérations de constructions (@291). Certains soulignent qu'une densification aux abords des nouvelles gares est souhaitable et que cela doit se traduire par un zonage acceptant une forte densification (@13).

1. Les objectifs affichés prévoient une augmentation de la population de Plaine Commune de 19% environ, liée à un effort de construction de logements important. Quelle est la répartition prévisionnelle par commune de l'arrivée de cette nouvelle population ? Quelle part de l'effort de construction par commune sera réalisée dans le diffus et quelle part dans les opérations d'aménagement ?

Réponse de l'EPT : Les estimations de croissance de la population pour 2035, figurant au diagnostic du PLUi (rapport de présentation, document n°1-2) prennent en compte la démographie (natalité, migrations résidentielles) et la création de logements (par la construction neuve, notamment) ainsi que l'évolution de la taille des ménages. L'augmentation de la population s'explique principalement

par le solde naturel (nombre de naissances plus important que le nombre de décès) et non plus par le solde migrateur (nombre de départs supérieur au nombre d'arrivées d'habitants).

	Part dans la croissance de la population moyenne (2019-2035)	Part dans la prévision de production pluriannuelle de logement (2023-2030)	Part de la production en opérations d'aménagement	Part de la production potentielle dans le diffus
Aubervilliers	23,8%	22,1%	63%	37%
La Courneuve	7,9%	10,3%	80%	20%
Epinay-sur-Seine	2,4%	8,4%	59%	41%
L'Île-Saint-Denis	2,8%	2,3%	90%	10%
Pierrefitte-sur-Seine	9,7%	6,4%	57%	43%
Saint-Denis	17,7%	20,0%	90%	10%
Saint-Ouen-sur-Seine	28,6%	22,1%	70%	30%
Stains	6,9%	6,5%	60%	40%
Villetaneuse	0,2%	1,9%	100%	0%
Plaine Commune	100,0%	100,0%	72%	28%

A noter que l'estimation de production pluriannuelle de logement ne pondère pas la création de logement par les suppressions programmées (par exemple, les opérations de renouvellement urbain, comme le NPNRU Orgemont à Épinay-sur-Seine).

Appréciation de la commission d'enquête : Ce sont essentiellement des habitants d'Aubervilliers et du sud de la ville de Saint-Ouen qui se sont inquiétés de la densification de leur ville. Les éléments fournis par l'EPT corroborent le sentiment de ces habitants. Les densités moyennes des communes de Saint-Ouen et Aubervilliers étaient en 2022 respectivement de 12 306 habitants/km² et 15 536 habitants/km², contre une densité moyenne de 4 600 à 9 400 habitants/km² pour l'Île Saint Denis, Villetaneuse, Stains, la Courneuve et Saint-Denis. Les projections d'évolution de la population montrent que les communes de Saint-Ouen et Aubervilliers vont accueillir davantage d'habitants d'ici 2035, comparativement à leur poids respectif dans la population de Plaine Commune, que les autres villes du territoire. Si l'on s'en tient aux projections hautes pour 2035 du rapport de présentation du PLUi révisé, Aubervilliers parviendra à une densité de 19 264 habitants/km², soit l'équivalent de la densité parisienne, considérée comme l'une des plus fortes du monde, et Saint-Ouen parviendrait à une densité de 17 537 habitants/km². L'augmentation du nombre d'habitants à Villetaneuse et Stains sera également importante, mais ces communes ont actuellement des densités bien moins importantes. Par ailleurs, c'est à Aubervilliers, Epinay et Pierrefitte que les opérations projetées dans le diffus seront les plus nombreuses ou les plus importantes, pouvant donner le sentiment à la population que chaque parcelle peu dense fait systématiquement l'objet d'une opération de promotion immobilière.

2. Quel travail a été fait pour sanctuariser et protéger les friches végétalisées repérées sur le territoire ? Quelle est la position de Plaine Commune sur la pérennisation des friches végétalisées ?

Réponse de l'EPT : Pour ce qui est de la sanctuarisation des espaces de nature, il est important de souligner qu'une très grande partie des espaces verts et de nature du territoire de Plaine Commune bénéficie de zonages protecteurs (UVPL, N, N2000, Nc, Nj, Ns, A) au regard de leur destination. Ainsi, les zones naturelles (N) (803,6 hectares) et urbaines vertes paysagères (UVP) (254,1 hectares) représentent 22,3% du territoire contre 22% en 2020. Les protections environnementales (EBC, EVP, EVPr) ont aussi augmenté passant de 94,4 hectares en 2020 à 98,2 hectares en 2025.

De plus, les friches identifiées sur le territoire dans le cadre de l'étude Trame verte et bleue, dépassant une superficie de 2500 m² au sud du territoire et d'1 hectare au nord, et dont l'état du sol et de la végétation le justifiait, ont été inscrit sur le Plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-2) sous forme de noyaux de biodiversité. Les parcelles situées en tout ou partie sur leur emprise devront préserver une surface de pleine terre majorée par rapport au règlement de zone pour les noyaux secondaires et tertiaires de biodiversité et ne causer aucune fragmentation de la pleine terre existante pour les noyaux primaires de biodiversité.

Protection Nature	Surface 2020 (hectare)	Surface 2025 (hectare)	Evolution (%)
Zone naturelle	797	803,6	+0,8%
N général	318,1	323,3	+1,7%
N 2000	303	303,4	0%
N équipé	167,3	168,3	+0,8%
STECAL	8,6	8,6	0%
Zone agricole	9,1	7,2	-22,2%
Zone UVP	95,3	96,9	+1,7%
Sous-secteurs constructibles	151,3	157,1	+3,0%
Zone Urbaine Verte (protégée de plus au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme)	246,6	254,1	+3,1%
Espaces boisés classés	36,7	36,4	-0,8%
Secteurs humides à préserver (SHP)	2,9	2,9	0%
Espaces Végétalisés à Préserver (EVP)	59,4	62,3	+4,9%
Espaces Végétalisés à Préserver des ensembles résidentiels (EVPr)	32,1	33	+2,8%
Autres protections au titre de l'article L.151-23	94,4	98,2	+4%
Ensemble (hors recouvrements)	1 183,6	1 199,5	+1,4%

Evolution des surfaces des espaces protégés entre le PLUi de 2020 et celui de 2025

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT montre bien que PLUi révisé renforce la protection des espaces végétalisés existants sur le territoire. Les surfaces agricoles diminuent de manière importante, mais on parle d'une perte de 2 hectares au total, généralement au profit d'autres espaces de nature, alors que les protections d'espaces naturels ou végétalisés ont été étendues pour plus de 17 hectares : 6,6 hectares de zone naturelle, 7,5 hectares de zones urbaine verte (comprenant les parcs et les espaces sportifs). Ces protections ne sont pas neutres : elles couvrent plus de 22% du territoire et sont en augmentation. Les protections de parcelles végétalisées de particuliers, d'immeubles collectifs, d'ensembles résidentiels ou d'équipements publics au sein des villes ont également été augmentées de presque 4 hectares. Ces chiffres ne montrent pas une augmentation des surfaces végétalisées sur le territoire de Plaine Commune mais une sanctuarisation plus importante des espaces de nature existants.

3. Pouvez-vous préciser dans les grandes lignes, de quelle manière le PLUI peut permettre de renforcer réellement les espaces verts dans toutes les communes du territoire ? Comment le PLUI va obliger les propriétaires et les promoteurs à développer les espaces de nature, de pleine terre et de biodiversité sur leur parcelle, à désimperméabiliser les sols, par rapport aux contraintes du PLUI en vigueur ? Quels sont les nouveaux espaces verts publics prévus par le PLUI au profit des habitants dans le sud du territoire, et notamment dans les quartiers identifiés comme carencés ? Quelle utilisation des emplacements réservés avez-vous fait dans ce PLUI au profit de création d'espaces verts ouverts au public ?

Réponse de l'EPT : En premier lieu, il est nécessaire de souligner que les protections et zonages environnementaux augmentent dans cette révision comme mentionné dans la réponse précédente et comme inscrit dans le tableau ci-dessous.

Protection Nature	Surface 2020 (hectare)	Surface 2025 (hectare)	Evolution (%)
Zone naturelle	797	803,6	+0,8%
N général	318,1	323,3	+1,7%
N 2000	303	303,4	0%
N équipé	167,3	168,3	+0,8%
STECAL	8,6	8,6	0%
Zone agricole	9,1	7,2	-22,2%
Zone UVP	95,3	96,9	+1,7%
Sous-secteurs constructibles	151,3	157,1	+3,0%
Zone Urbaine Verte (protégée de plus au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme)	246,6	254,1	+3,1%
Espaces boisés classés	36,7	36,4	-0,8%
Secteurs humides à préserver (SHP)	2,9	2,9	0%
Espaces Végétalisés à Préserver (EVP)	59,4	62,3	+4,9%
Espaces Végétalisés à Préserver des ensembles résidentiels (EVPr)	32,1	33	+2,8%
Autres protections au titre de l'article L.151-23	94,4	98,2	+4%
Ensemble (hors recouvrements)	1 183,6	1 199,5	+1,4%

Evolution des surfaces des espaces protégées entre le PLUi de 2020 et celui de 2025

Le projet de révision du PLUi intensifie la place de la nature en ville via de nombreuses mesures règlementaires et au sein des Orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle thématique relative à la Trame verte et bleue. Il fixe pour chaque parcelle un développement d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre. Certains ratios de nature en ville ont été augmenté dans le cadre de la révision. C'est notamment le cas en zone UM avec l'augmentation des ratios de nature en ville pour les parcelles de moins de 100 m², ainsi que dans certaines zones UP comme la 33M ou la 24-8.

Avec la Trame verte et bleue, il fixe que tous les projets situés sur des parcelles possédant plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans permettent de conserver à minima 30% de pleine terre. Il fixe aussi que dans les espaces de la Trame verte et bleue, les terrains produisent à minima 30% de pleine terre, préservent 30% à 50% de pleine terre dans le cas où leur taux initial de pleine terre est situé dans cette fourchette et conservent à minima 50% de pleine terre dès lors que leur taux initial de pleine terre dépasse les 50%.

De nombreuses règles qualitatives sont également inscrites dans le chapitre 3 Nature en ville et ont été complétées ou renforcées, c'est par exemple le cas sur les plantations demandées pour les stationnements, la compensation des arbres abattus, la priorisation de la création de pleine terre sur la possibilité de compenser l'objectif assignés par le règlement de zonage. Cette compensation possible a même été enlevée au sein des espaces couverts par la Trame verte et bleue.

A noter aussi que des noyaux tertiaires de biodiversité ont été créés au sud du territoire afin de protéger davantage les éléments écologiques dans la zone carencée. Ainsi, environ 125 espaces possédant une superficie entre 2 500 m² et 1 hectare bénéficient aujourd'hui d'une protection renforcée par rapport à la version précédente du PLUi.

Il est aussi à souligner que certains sites ont fait l'objet d'une réduction de la consommation foncière prévue des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est notamment le cas de la friche Saint-Leu à Villetaneuse. Au global, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réduite avant l'arrêt de la révision du PLU de 7 hectares à 3,9 hectares (correction après erreur de calcul, 3,7 hectares affichés dans le PLUi arrêté).

Commune	Nombre d'hectares d'espaces verts prévus
Aubervilliers	6,5 hectares
Epinay-sur-Seine	7,6 hectares
La Courneuve	7,5 hectares
L'Île-Saint-Denis	0,5 hectares
Pierrefitte-sur-Seine	9,1 hectares
Saint-Denis	16,6 hectares
Saint-Ouen-sur-Seine	6,6 hectares

Stains	4,7 hectares
Villetaneuse	1,8 hectare
Hors EPT pour la création (Paris)	3,8 hectares
Total Plaine Commune	65 hectares

Les emplacements réservés pour des espaces verts ou le développement des continuités écologiques du territoire représentent 30,7 hectares à créer. 3 ont été créés pour la révision alors que 7 ont été supprimés, notamment en raison de l'achèvement des travaux.

Liste des emplacements réservés créés pour les squares, les parcs et les espaces verts

- 1/ Aubervilliers / nouveau ERC020 / Elargissement du square dans le secteur des impasses – rue des Ecoles / bénéficiaire : commune d'Aubervilliers / 164 m²
- 2/ Aubervilliers / nouveau ERC021 / Elargissement du square dans le secteur des impasses – impasse de l'Espérance / bénéficiaire : commune d'Aubervilliers / 201 m²
- 3/ Saint-Denis / nouveau ERPC139 / Création d'un parc avenue Paul Vaillant-Couturier / bénéficiaire : Plaine Commune / 6 067 m²

Liste des emplacements réservés supprimés pour les squares, les parcs et les espaces verts

- 1/ Aubervilliers / ancien ERPC048 / Création d'un square en bordure de la place Constantin Cottin / bénéficiaire : Plaine Commune / 1 002 m². Il a été décidé de ne plus réaliser le square à cet emplacement. De plus, les parcelles ont été reclassées en zone UH pour correspondre à la réalité du tissu urbain environnant.
- 2/ Aubervilliers / ancien ERPC49 / Espace vert entre le chemin latéral du canal Saint-Denis et le boulevard Félix Faure / bénéficiaire : Plaine Commune / 5 085 m². Il a été décidé à la suite des études urbaines menées par la ville sur le secteur de ne plus créer un parc sur l'ensemble des parcelles.
- 3/ L'Île-Saint-Denis / ancien ERPC073 / Extension du square Fackler / bénéficiaire : Plaine Commune / 1 271 m². Cet emplacement réservé pour un espace vert a été supprimé en faveur d'une reconversion du bâtiment existant. En compensation, l'unité foncière K0055 a été classée en UVP.

- 4/ Pierrefitte-sur-Seine / ancien ERC105 / Création d'un grand mail piéton entre le carrefour Prévert et limite communale de Sarcelles / bénéficiaire : commune de Pierrefitte-sur-Seine / 6 362 m²
- 5/ Pierrefitte-sur-Seine / ancien ERC106 / Création d'un mail piéton devant l'entrée de l'école E. Varlin / bénéficiaire : commune de Pierrefitte-sur-Seine / 901 m². Il s'agit des emplacements réservés de la Zone d'aménagement concerté des Poètes dont l'ensemble des espaces publics ont été réalisés. La Zone d'aménagement concerté est clôturée.
- 6/ Saint-Denis / ancien ERPC186 / Création d'un jardin reliant une future voie au quai du canal et à la pointe de la Confluence (ZAC Alstom Confluence) / bénéficiaire : Plaine Commune / 2 149 m². Ce foncier ayant été acquis par la Société publique locale Plaine Commune Développement, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.
- 7/ Saint-Ouen-sur-Seine / ancien ERPC207 / Création d'un espace vert (rue Charles Schmidt) / bénéficiaire : Plaine Commune / 267 m². Cet espace vert a finalement été réalisé de l'autre côté de la rue. Le zonage a été changé de UMD vers UVP pour le pérenniser.

4 servitudes de localisations ont été créés pour des espaces verts.

Liste des servitudes de localisation créées pour les squares, les parcs et les espaces verts

- 1/ Aubervilliers / nouvelle SLPC027 / Création d'un jardin d'environ 1,5 hectare au sud de l'avenue des Magasins Généraux / bénéficiaire : Plaine Commune
- 2/ Saint-Denis / nouvelle SLPC092 / Création d'un parc sur le bassin de la Maltournée à Porte de Paris / bénéficiaire : Plaine Commune
- 3/ Saint-Denis / nouvelle SLPC146 / Fort de l'Est / bénéficiaire : Plaine Commune
- 4/ Stains / nouvelle SLPC191 / Création d'un espace public / bénéficiaire : Plaine Commune

Appréciation de la commission d'enquête : Il est indéniable que le PLUI révisé mobilise tous les outils en faveur de la création d'espaces verts supplémentaires, 65 hectares représentant une surface non négligeable de parcs, jardins et espaces publics végétalisés au profit de la population. La réponse de l'EPT est précise sur les emplacements réservés et les servitudes de localisation, destinés à la création d'espaces verts, supprimés et rajoutés à la faveur de la révision du PLUI. Au total, le PLUI

comporte 83 emplacements réservés pour permettre la création d'espaces verts ouverts au public. Les habitants d'Aubervilliers noteront également l'évolution du projet de parc initialement prévu entre le canal et le boulevard Félix Faure.

4. Quel objectif de surface d'espaces verts / habitant se fixe Plaine Commune avec ce PLUI d'ici 10/15 ans ?

Réponse de l'EPT : A l'échelle de Plaine Commune, il est important de souligner que le taux d'espaces verts ouverts au public par habitant est supérieur aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (10m²) puisqu'il atteint 14,14 m² par habitant. Cependant, un déséquilibre important existe entre le sud et le nord du territoire. Pour améliorer la situation dans le sud, de nombreux projets de parcs et d'espaces verts ont été réalisés récemment comme les différents parcs du Village Olympique et Paralympique ou seront réalisés prochainement comme le parc de la Porte de Paris, ou encore celui de Fort d'Aubervilliers.

L'objectif porté par Plaine Commune est bien de poursuivre l'amélioration de cet indicateur particulièrement au sud avec de nombreux autres projets. Cependant, la complexité opérationnelle des projets et les temporalités longues de l'aménagement ne permettent ni de fixer un objectif chiffré précis, ni un objectif temporel pour l'atteindre.

Au total, comme mentionné ci-dessus le territoire compte actuellement 131 parcs, squares, jardins publics ou végétalisation de voiries en travaux ou en projet pour une superficie totale d'environ 65 hectares à partir de 2025 et vers 2030 et après. 12 hectares doivent être livrés en 2025, 7,6 hectares en 2026, 4,7 hectares en 2027, 16,3 hectares en 2028, 0,4 hectares en 2029, 10,3 hectares en 2030, 0,04 hectares en 2031 et 13,7 hectares sans horizon précis.

Commune	Nombre d'hectares d'espaces verts prévus
Aubervilliers	6,5 hectares
Epinay-sur-Seine	7,6 hectares
La Courneuve	7,5 hectares
L'Île-Saint-Denis	0,5 hectares
Pierrefitte-sur-Seine	9,1 hectares
Saint-Denis	16,6 hectares
Saint-Ouen-sur-Seine	6,6 hectares

Stains	4,7 hectares
Villetaneuse	1,8 hectare
Hors EPT pour la création (Paris)	3,8 hectares
Total Plaine Commune	65 hectares

Pour ce qui est de la sanctuarisation des espaces de nature, il est important de souligner qu'une très grande partie des espaces verts et de nature du territoire de Plaine Commune bénéficie de zonages protecteurs (UVPL, N, N2000, Nc, Nj, Ns, A) au regard de leur destination. Ainsi, les zones naturelles (N) (803,6 hectares) et urbaines vertes paysagères (UVP) (254,1 hectares) représentent 22,3% du territoire contre 22% en 2020. Les protections environnementales (EBC, EVP, EVPr) ont aussi augmenté passant de 94,4 hectares en 2020 à 98,2 hectares en 2025.

Appréciation de la commission d'enquête : Le ratio moyen de m² d'espaces verts par habitant sur le territoire de Plaine Commune cache des disparités très importantes entre le nord et le sud. Si la réponse de l'EPT laisse entendre que ce ratio va être amélioré par la création de 65 hectares de nouveaux espaces verts et végétalisés, il convient néanmoins d'apprécier la création de nouveaux parcs publics au regard également de l'accroissement de population prévisible (de l'ordre de 19%) dans les 10 prochaines années sur le territoire de Plaine Commune. Il n'est pas évident que l'augmentation des espaces verts de 65 hectares prévue actuellement soit suffisante pour couvrir dans de meilleures conditions les besoins d'une population plus importante, notamment au sud du territoire.

5. Existe-t-il dans le PLUi une obligation majorée de produire des surfaces végétalisées et de pleine terre pour les projets situés dans un quartier identifié en carence d'espaces verts, comme cela est le cas pour les projets situés sur une continuité écologique ou à proximité d'un noyau de biodiversité (question posée pendant la réunion publique) ?

Réponse de l'EPT : Dans le PLUi, la quasi-totalité des règlements de zone fixent des objectifs de pleine terre et d'espaces végétalisés, souvent importants. Pour de nombreux terrains situés au sud du territoire cela revient à créer des espaces végétalisés et de pleine terre sur des terrains jusque-là très imperméabilisés. En outre, la carence en espaces végétalisés et de pleine terre ne peut être uniquement analysée à l'échelle des terrains privés. En effet, il est aussi nécessaire d'analyser la présence d'espaces verts ouverts au public et accessibles à moins de dix minutes de marche. Pour

cela, Plaine Commune développe aussi de nombreux projets de parcs sur le territoire afin de permettre de développer le nombre de mètres carrés d'espaces verts ouverts au public et accessibles.

Au total, le territoire compte actuellement 131 parcs, squares, jardins publics ou végétalisation de voiries en travaux ou en projet pour une superficie totale d'environ 65 hectares à partir de 2025 et vers 2030 et après. 12 hectares doivent être livrés en 2025, 7,6 hectares en 2026, 4,7 hectares en 2027, 16,3 hectares en 2028, 0,4 hectares en 2029, 10,3 hectares en 2030, 0,04 hectares en 2031 et 13,7 hectares sans horizon précis.

Commune	Nombre d'hectares d'espaces verts prévus
Aubervilliers	6,5 hectares
Epinay-sur-Seine	7,6 hectares
La Courneuve	7,5 hectares
L'Île-Saint-Denis	0,5 hectares
Pierrefitte-sur-Seine	9,1 hectares
Saint-Denis	16,6 hectares
Saint-Ouen-sur-Seine	6,6 hectares
Stains	4,7 hectares
Villetaneuse	1,8 hectare
Hors EPT pour la création (Paris)	3,8 hectares
Total Plaine Commune	65 hectares

Aussi, le PLUi contribue à la mise en œuvre du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune par l'OAP thématique Grands axes et espace public ainsi que par les OAP sectorielles.

Dans les zones urbaines de projet du territoire, les exigences de production de pleine terre issue de la Trame verte et bleue ont été inscrites. Pour certaines de ces zones comme la UP24-8, les objectifs de pleine terre ont évolué positivement avec un renvoi à des exigences de pleine terre équivalente à la zone UMD. En UP33M, les ratios d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre sont passés de 15%, 10% et 5% à 20%, 15% et 10%.

Avec la Trame verte et bleue, ce sont environ 125 noyaux tertiaires qui ont été créés dans le sud du territoire afin d'augmenter la protection des espaces de nature en ville dans ces zones en carence.



Sources :
Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco, 2024

Enfin, les éléments de la Trame verte et bleue, notamment le principe de seconde peau des noyaux secondaires et primaires, visent à renforcer la présence de pleine terre dans des espaces où la carence peut être avérée par exemple aux abords du cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine, de L'île des Vannes, etc.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT rappelle à juste titre que le PLUi révisé identifie dans le sud du territoire très minéral des noyaux tertiaires, correspondant à des espaces végétalisés de plus de 2500m² (ce qui n'était pas le cas dans le PLUi actuel) même s'il ne découle aucune obligation particulière de ce repérage. L'amélioration de la végétalisation des quartiers très minéraux se fera davantage par les obligations de désimperméabiliser et de remettre de la pleine terre imposée à chaque parcelle faisant l'objet d'une construction ou d'une transformation. La carte de la trame verte et bleue sur le territoire de Plaine Commune permet de se rendre compte de l'impact des obligations renforcées de protection, de pleine terre et de végétalisation et de la volonté de Plaine Commune d'étendre et d'étoffer petit à petit la présence de la nature autour de secteurs identifiés en les reliant (noyaux et continuités). On peut simplement regretter que les routes départementales ne soient généralement pas intégrées dans les tracés des continuités écologiques, ce qui n'exclura pas néanmoins sur le principe une végétalisation future de ces axes.

6. Comment le PLUi permet-il de concilier densification et renforcement des espaces de nature ? N'y a-t-il pas un risque, comme le soulignent certaines contributions, de développer un urbanisme tout en hauteur, qui rendrait la ville moins viable et moins respirable ?

Réponse de l'EPT : L'EPT se doit de développer l'offre de logements afin de permettre aux habitants de se loger dans des conditions dignes sur le territoire. Pour cela, il vise notamment à développer l'offre de logements sociaux et en bail réel (BRS), à produire des nouveaux logements qualitatifs et à faciliter la rénovation du bâti existant. Cette dernière démarche a aussi pour but de réduire les impacts sur la consommation foncière et l'imperméabilisation des espaces de nature existants.

Dans les différentes zones du PLUi, même les plus denses, des dispositions règlementaires encadrent les hauteurs, les prospects et l'ensemble du volet nature en ville.

Les dispositions du Chapitre 2 du règlement écrit relatif à la morphologie et à l'implantation des constructions tendent à modérer les hauteurs et les densités. Des règles de hauteurs et d'implantation des constructions plus strictes au-delà de la bande de constructibilité principale (sauf zone UMGP) permettent de libérer des espaces libres, végétalisés et de pleine terre, plus importants et de limiter les hauteurs en cœur d'îlot. Des règles de hauteurs différentes selon le gabarit de la voie permettent une implantation en recul végétalisé des constructions et de limiter les hauteurs le long des rues étroites. Par ailleurs, la majoration de gabarit environnementale introduite dans la révision du PLUi permet d'inciter à la production d'une surface de pleine terre majorée pour bénéficier d'un niveau supplémentaire en attique. Il s'agit de concilier une préservation accrue de la nature en ville et la densité du bâti.

Les dispositions du Chapitre 3 du règlement écrit relatif à la nature en ville visent à imposer des surfaces minimales d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre dans toutes les zones du PLUi. De plus, des majorations liées à la trame verte et bleue ont été créées ainsi qu'une règle de préservation de la pleine terre existante dès lors qu'elle dépasse les 30% de la surface de la parcelle.

Enfin, dans la nouvelle zone la plus dense (UMGP) qui concerne peu de secteurs (31 hectares, 0,7% du territoire) et des opérations d'intérêt général, les hauteurs maximales autorisées sont plus élevées qu'en zone UMD (R+9 au lieu de R+7) mais les coefficients de nature en ville sont identiques à ceux de la zone UMD.

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT est pédagogique et montre bien que l'augmentation de la surface au sol des espaces végétalisés et de pleine terre ne se traduit pas par des constructions plus hautes en raison des règles de gabarit, de morphologie et d'implantation des constructions. Le PLUi révisé introduit également une modulation en fonction de la largeur des rues dans certaines zones pour éviter des constructions trop hautes dans des rues étroites.

7. Comment le PLUi accompagne le développement des équipements en rapport avec l'accroissement de la population attendu ?

Réponse de l'EPT : L'orientation n°5 du PADD prévoit de "développer des quartiers vivants et multifonctionnels" en particulier les services publics fondamentaux et les équipements scolaires, les lieux de création et de culture, l'offre de santé et de soins, les commerces et la logistique de proximité, ainsi que les espaces verts. Le PLUi inscrit des programmations d'équipements dans les outils règlementaires (emplacements réservés, servitudes de localisation, linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux, OAP sectorielles). Par ailleurs, la programmation des équipements va évoluer au fil des opérations d'aménagement et des besoins identifiés. Cette programmation est prévue dans le cadre des dossiers de ZAC et n'a pas toujours de traduction réglementaire dans le PLUi.

Des zones sont spécifiquement dédiées à la création et de l'évolution de grands équipements publics:

- La zone UG conçue à destination d'équipements et grands services urbains, certains sous-zonages ciblent des équipements ou types d'équipements particuliers :
 - UGa : Archives nationales
 - UGc et UGed : Campus universitaire et de recherche Condorcet
 - UGg : Gares du Grand Paris Express
 - UGp : Piscines olympiques de Saint-Denis et Aubervilliers
- La zone UVP est à destination de la création d'espaces verts publics ainsi que d'équipements spécifiques :
 - La zone UVPL est spécialement conçue pour la création et l'évolution d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (notamment salles d'art et de spectacle).

Par ailleurs, l'ensemble des zones urbaines mixtes (UMGP, UMD, UMT, UM) ainsi que les zones UC et la zone UH partiellement (zone générale, secteurs UHj2 et UHc) autorisent les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ainsi que les commerces de proximité. Ces mêmes sous-destinations sont autorisées sous conditions dans les secteurs UHj1, UHj3 et UHc de la zone UH.

Les OAP sectorielles prévoient le développement des équipements dans le cadre d'opérations d'aménagement (dont les ZAC) où la création d'équipements publics ainsi que d'équipements de proximité est projetée ou souhaitée en lien avec le développement de quartiers résidentiels ou pour répondre à un besoin identifié :

- OAP n°1 Campus Condorcet (Aubervilliers) : ensembles d'équipements universitaires et de recherche (équipements documentaires, sites d'enseignement, restauration universitaire, sièges d'écoles ...)
- OAP n°3 - Pont de Stains (Aubervilliers) : commerces et artisans de proximité (rez-de-chaussée actifs), espaces verts ;
- OAP n°4 - Marcreux (Aubervilliers) : équipements publics et espace vert ;
- OAP n°5 - Ex-Parfumeries Piver (Aubervilliers) : école, lieux culturels, espace de rencontre, rez-de-chaussée actifs, artisanat de proximité ;
- OAP n°7 - Orgemont (Epinay-sur-Seine) : écoles, équipement de santé (PMI), terrains de sport, espaces verts ;
- OAP n°8 Babcock (La Courneuve) : équipement culturel ;
- OAP n°9 Champagnole – Mécano (La Courneuve) : rez-de-chaussée actifs ;
- OAP n°11 Quatre-Routes (La Courneuve) : équipement public ;
- OAP n°12 Quartier de la Mairie (La Courneuve) : équipement scolaire et de petite enfance, commerces de proximité (rez-de-chaussée actifs) ;
- OAP n°13 Six Routes (La Courneuve) : gare GPE, parvis, espaces verts, commerces de proximité ;
- OAP n°16 Jules Vallès (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine) : extension de piscine, espaces verts, commerces de proximité ;
- OAP n°17 Rue de Paris et Maurice David (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine) : rez-de-chaussée actifs, espace vert public ;

- OAP n°18 Centre-ville de Saint-Denis (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : équipements culturels métropolitains et de proximité (dont la future médiathèque), commerces et lieux de création culturelle, commerces de proximité (rez-de-chaussée) ;
- OAP n°19 Plaine Saulnier (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : parcs, école, loisirs ;
- OAP n°20 Pleyel (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : équipements divers (commerces et artisanat de proximité, équipements sportifs, enseignement...)
- OAP n°21 Strasbourg – Saint Rémy (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : commerces en rez-de-chaussée ;
- OAP n°22 Studios de la Montjoie (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : services et commerces de proximité ;
- OAP n°23 Duclos – Poterie (Commune nouvelle de Saint-Denis, Commune déléguée de Saint-Denis) : équipements socio-culturels, activités et commerces et artisanat de proximité, économie sociale et solidaires ;
- OAP n°25 Docks de Saint-Ouen (Saint-Ouen-sur-Seine) : espaces verts, équipement sportifs, commerces, équipement scolaire ;
- OAP n°26 CHU Grand Paris Nord – Secteur Victor Hugo (Saint-Ouen-sur-Seine) : centre de soins de jour, espace vert ;
- OAP n°27 Porte de Saint-Ouen (Saint-Ouen-sur-Seine) : équipement de petite enfance ;
- OAP n°29 Centre-ville de Stains (Stains) : commerces et artisanat de proximité ;
- OAP n°30 Clos Saint Lazare – Frange Stalingrad (Stains) : espace vert ;
- OAP n°31 Ilot des Poiriers (Villetaneuse) : commerces et services de proximité ;
- OAP n°32 Pole Gare Villetaneuse - Université (Villetaneuse) : piscine, commerces, services ou équipements publics en rez-de-chaussée ;
- OAP n°33 Division Leclerc (Villetaneuse) : commerces / activités en rez-de-chaussée ;
- OAP n°35 Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (Aubervilliers, Saint-Denis) : tracé du tramway T8, rez-de-chaussée actifs, équipements publics (ex : centre de congrès / expo, établissements d'enseignement et de santé) ;
- OAP n°36 Les Deux Ports (Aubervilliers, Saint-Denis) : rez-de-chaussée actifs, services, enseignement, centre de congrès, d'exposition et de formation, équipements scolaires.

La création d'équipements publics fait également l'objet d'emplacements réservés ou de servitudes de localisation délimités au règlement graphique (documents n°4-2-2). Le PLUi compte 56 emplacements réservés et servitudes de localisation ayant pour objet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et installation d'intérêt général et 83 ayant pour objet la réalisation d'espace public ou d'espace vert.

Des linéaires commerciaux, actifs et actifs non commerciaux figurent également au règlement graphique (documents n°4-2-2). Ils visent à développer la mixité fonctionnelle dans les quartiers par la préservation et / ou création d'une offre de commerces et de services de proximité : commerces alimentaires, soins de proximité, artisanat de proximité.

En outre, l'EPT a pris la compétence relative aux équipements nautiques et prévoit la réouverture prochaine de la piscine Claire Supiot sur la commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine (OAP sectorielle n°16 Jules Vallès), ainsi que celle de l'Île-des-Vannes à L'Île-Saint-Denis. Par ailleurs, ont récemment été ouvertes la piscine du Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis, gérée par la Métropole du grand Paris (OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier), ainsi que la piscine du Fort d'Aubervilliers, gérée par la ville (OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers). Des projets de nouvelles médiathèques sont également en cours à Saint-Denis dans l'ancienne poste au nord du centre-ville (OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis) et à Aubervilliers dont la localisation n'est pas encore définie.

Par ailleurs, des projets privés de programmation sportive et de loisirs diversifiée sur l'ensemble du territoire sont prévus et autorisés par le PLUi (padel, salles d'escalade etc.).

L'ensemble de ces outils règlementaires permettent de développer une offre en équipements suffisante au regard de l'accroissement démographique prévu sur le territoire à l'horizon 2035.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT donne dans sa réponse une liste détaillée de tous les outils mobilisés pour s'assurer de permettre le développement des commerces et services nécessaires aux habitants et de tous les équipements publics projetés dans les OAP sectorielles. Il est à noter que les OAP sectorielles couvrant une part importante du territoire de Plaine Commune, les opérations d'aménagement donnent à l'EPT l'occasion d'accompagner dans de bonnes conditions les besoins de la population en services publics. Toutefois, dans certains domaines, Plaine Commune accuse une insuffisance d'équipements au profit des habitants mise en évidence dans le

diagnostic du territoire fourni dans le PLUI révisé. Avec l'augmentation prévisionnelle de la population, il n'est pas sûr que les équipements prévus listés ci-dessus permettent de réduire ce retard.

8. Comment évolue dans ce PLUI, la surface des zones UH qui protègent l'habitat pavillonnaire ? Pouvez-vous distinguer le Nord et le Sud du territoire ? Comment le PLUI protège-t-il le tissu faubourien qui n'est pas forcément classé en zone UH ?

Réponse de l'EPT : Comme mentionné dans l'évaluation environnementale, la surface cumulée de la zone UH a augmenté : elle est passée de 626,6 hectares en 2020 à 633,5 hectares dans le projet de révision, soit de 13,2% à 13,3% de la superficie totale du territoire. Dans les communes du nord du territoire (Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine et Stains), la surface de la zone UH était de 442,9 hectares en 2020 et est passée à 442,5 hectares aujourd'hui. Cela représente une très légère diminution de la protection du tissu pavillonnaire sur ces secteurs. Au sud du territoire (L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, La Courneuve, Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine), l'augmentation de la zone UH a été plus sensible avec un passage de 183,8 hectares à 190,9 hectares, soit 7 hectares supplémentaires (+3,8%). La carte ci-dessous présente les différentes évolutions des zones UH sur le territoire dans le cadre de la révision (suppression et ajout).



Les suppressions peuvent avoir pour motivation :

- la création d'un espace vert ou d'un équipement ;
- la correction d'erreurs matérielles (dans le zonage de l'espace public attenant, par exemple).
- Les ajouts peuvent avoir pour origine :
 - le "déclassement" d'une zone UP en zonage UH pavillonnaire pour correspondre au type de tissu existant ou développé récemment ;
 - la protection de nouvelles zones pavillonnaires préservées identifiées et non concernées par des opérations.

Le tissu faubourien n'est effectivement pas classé en zone UH puisqu'il correspond à un type de tissu dense classé en zone UM (de densité moyenne), UMD (de forte densité) ou UMT (lorsqu'il est particulièrement ancien et dans des secteurs historiques). Malgré sa variété, il partage des caractéristiques qui justifie sa place hors des zones UH : parcelles étroites, implantations récurrentes en limites séparatives, gabarits variés parfois hauts). Il est effectivement notable que certains secteurs soient du tissu faubourien peu dense (avec des espaces libres plus importants et des

hauteurs moins importantes) qui les assimile à du tissu pavillonnaire. Leur position proche des cœurs de ville ou des nœuds de transport peut en justifier la densification, notamment en cohérence avec le SDRIF-e. Néanmoins, par endroits lorsque la nature du tissu est identifiée comme particulière et que le souhait est fait de la préserver, certaines Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles y portent des orientations spécifiques comme celle du Centre-ville de Stains disposant une orientation relative à la préservation de la discontinuité bâtie. L'Orientations d'aménagement et de programmation thématique Paysage dispose également d'orientations relatives à l'insertion des constructions dans le tissu faubourien : préservation de la lisibilité du parcellaire dans la conception des programmes neufs et le choix de leurs formes urbaines, choix d'une implantation cohérente avec le contexte, choix d'un gabarit harmonieux avec l'existant.

Appréciation de la commission d'enquête : Contrairement à l'impression des habitants, qui ressort de leurs contributions, les zones pavillonnaires sont globalement davantage protégées et étendues dans le PLUI révisé, notamment dans le sud où la pression foncière est la plus forte.

9. Qu'est-ce qui justifie d'instaurer dans le PLUI révisé la possibilité de construire des émergences, alors que ce type de construction a une empreinte carbone plus importante, présente une réversibilité beaucoup moins évidente (tour Obélix et tour Entrepose par exemple), sont bien moins adaptées à l'habitation, notamment au logement social, qu'une construction plus basse, et soumises à des réglementations plus contraignantes qui surenchérisent le coût du projet et l'entretien des bâtiments ?

Réponse de l'EPT : La règle des émergences déplaçonne les hauteurs sur une emprise de 400 m², correspondant par exemple à un plot carré de 20 par 20 mètres. Des bâtiments IGH (immeubles grandes hauteurs) comme la tour Obélisque ou la tour Entrepose ont une emprise au sol bien plus importante (675m² pour la première, environ 800m² pour la deuxième).

La condition d'emprise au sol maximum de 400m² pour les émergences a pour objet à la fois de limiter leur impact sur le paysage, en les rendant ponctuelles, et d'assurer la qualité d'habitabilité des logements, en favorisant le fait qu'ils soient traversants ou à double orientation. En effet, un volume de 20 x 20 mètres permet de créer 4 logements en angle.

Enfin, il est important de rappeler que la construction en hauteur permet à la fois de répondre aux objectifs chiffrés de production de logement du territoire tout en permettant de libérer des espaces libres, végétalisés et de pleine terre au sol.

Concernant les réglementations contraignantes relatives aux IGH, ces dernières entraînent effectivement un surcoût important. En l'occurrence, il y a peu d'intérêt économique pour les opérateurs à dépasser les seuils IGH (50 mètres pour les logements) sur une emprise au sol de seulement 400m². De plus, les constructions en émergence sont tenues de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions sur un même terrain. De fait, il reste très peu probable que les constructions dépassent ce seuil.

Le territoire comporte déjà des objets architecturaux ponctuels de grande hauteur qui constituent des éléments repères dans le paysage (tour Pleyel, Villette, Archives nationales...), le développement de quelques nouvelles constructions en émergence contribue à développer un paysage marqué par des symboles architecturaux.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission comprend que les emplacements des émergences ont été choisis sur le territoire de Plaine Commune dans la perspective d'animer le paysage et l'emprise au sol conçue pour offrir des logements de qualité. La commission note que l'EPT espère que la réglementation IGH et la faiblesse de l'emprise au sol autorisée dissuadera les promoteurs d'ériger des tours dépassant les 50m. La commission rappelle toutefois que pour les autres destinations, notamment les hôtels, le seuil de la réglementation IGH s'applique à partir de 28m.

10. [Pouvez-vous justifier les choix qui ont été faits pour les bonus de constructibilité dans le PLUI révisé?](#)

Réponse de l'EPT : Le choix a été fait d'affiner le bonus de constructibilité environnemental et de le transformer en majoration de gabarit environnementale afin d'inciter les porteurs de projets à répondre à des enjeux environnementaux spécifiques au territoire : la vacance de bureaux et le besoin de création de logements ainsi que la carence en espaces de pleine terre et la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

En effet, le PLUi ne peut pas imposer mais peut inciter la reconversion de bureaux et locaux d'activités en logements. En complément de l'article 224 de la loi Climat et Résilience qui exige d'étudier l'évolutivité d'un bâtiment avant de le démolir, l'OAP Réhabilitation et construction neuve vise à faire justifier la nécessité d'une démolition par rapport à une réhabilitation. Cela permet de s'assurer que les porteurs de projets étudient et envisagent la réhabilitation avant la démolition-construction neuve. La majoration de gabarit environnementale dans le règlement écrit incite les porteurs de projets à la transformation de bureaux en logements de qualité ou en hôtels en autorisant une surélévation dépassant d'un niveau en attique la hauteur maximale autorisée au règlement de zone.

De plus, la création d'un bonus de constructibilité pour mixité sociale dans le PLUi révisé vise à répondre à la politique locale de l'habitat qui prône une augmentation de l'offre de logements abordables. Le bonus de constructibilité, accordé aux projets comportant 50% ou plus de logements abordables doit permettre d'inciter à développer cette offre en dehors des opérations d'aménagement et de dépasser les obligations minimales exigées dans les périmètres de mixité sociale.

Beaucoup de contributions demandent l'arrêt des constructions de bureaux, compte tenu de la vacance très importante en Seine Saint-Denis. Ils demandent un moratoire sur la construction de bureaux (@303, @141, E45, @49, 122, @275, E293, @296, @297). Plusieurs contributions souhaiteraient que le PLUI favorise la transformation des bureaux vides existants en logements (@122).

Appréciation de la commission d'enquête : L'affinement des bonus de constructibilité dans le PLUI révisé bien plus ciblés que dans le PLUI actuel répond mieux aux préoccupations des habitants qui souhaitent voir les efforts de pleine terre, de reconversion de bureaux et de logements abordables favorisés.

11. Pouvez-vous expliquer et justifier votre position par rapport à la construction de bureaux ? La construction d'immeubles neufs de bureaux est-elle encore possible dans les opérations d'aménagement ou dans le diffus avec le PLUI révisé ? Ne faudrait-il pas interdire toute construction d'immeubles neufs de bureaux dans les opérations d'aménagement ?

Réponse de l'EPT : Le changement de destination du bureau en habitat (logement ou hébergement) est autorisé dans toute zone où la destination cible est autorisée. L'habitat n'est pas autorisé dans les zones monofonctionnelles dépourvues d'équipements en cohérence avec l'orientation n°5 du PADD "développer des quartiers multifonctionnels". En outre, le PLUi révisé intègre également une majoration de gabarit environnementale qui incite à la transformation de bureaux vacants en logement ou hôtel dès lors que le règlement de zone l'autorise en offrant un niveau supplémentaire en attique par rapport au règlement de zone. Cependant, la reconversion des bureaux ne doit pas se faire au détriment de la qualité de l'habitat. C'est pourquoi, les logements créés devront répondre à des critères d'habitabilité et ne pourront déroger aux autres règles du PLUi, relatives à la nature en ville ou au stationnement, par exemple.

Le PLUi ne peut pas interdire une destination sur l'ensemble du territoire. L'orientation n°9 du PADD vise à freiner la production de bureaux neufs. Le bureau reste autorisé notamment dans les zones urbaines mixtes (UMGP, UMT, UMD, UM) et les zones économiques tertiaires (UE), ce qui ne signifie pas que des projets de bureaux y seront portés. De plus, le chapitre 4 du règlement écrit impose la réversibilité des constructions neuves de bureau et de logement afin de limiter l'obsolescence des immeubles. Cette règle est renforcée par l'OAP Réhabilitation et Construction neuve ainsi que

Il n'appartient pas au PLUi de suspendre les attributions de permis pour le bureau là où il est autorisé. Néanmoins, les nouvelles dispositions du PLUi, telles que la majoration de gabarit (environnementale), visent à faciliter sa reconversion en hôtel ou logement. L'OAP Développement économique tend à mettre un frein à la production massive de bureau dans les zones d'activités économiques et de miser sur des activités productives ou liées à l'hospitalité dans certains secteurs comme Pleyel.

De plus, une loi récente en date du 16 juin 2025 prévoit notamment la possibilité de déroger aux règles du PLUi en matière de destination à l'occasion de demandes de changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitation. Cette dérogation s'applique également aux extensions et surélévations.

L'instruction de cette dérogation tient compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, notamment au regard du risque de nuisances pour les futurs occupants, de l'accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'automobile et de la démographie scolaire. Les dispositions

de cette nouvelle loi offrent de nouveaux outils à Plaine Commune afin de permettre la transformation de bureaux vides en logements.

12. Plaine Commune connaît une vacance des bureaux de l'ordre de 22%. Quelle est la position de Plaine Commune sur la transformation de bureaux en logements ? Est-ce facilement réalisable ? Quelles incitations inscrites dans le PLUI sont de nature à rendre possibles financièrement de telles transformations ?

Réponse de l'EPT : La vacance élevée des bureaux sur le territoire de Plaine Commune est un défi majeur. L'orientation n°9 du PADD vise à favoriser la reconversion du parc existant.

Pour cela, la révision du PLUi a introduit une disposition incitative : si le règlement de zone l'autorise, transformer des bureaux vacants en logements ou en hôtels peut donner droit à un niveau supplémentaire en attique par rapport à ce qu'autorise le règlement de zone.

Cependant, cette reconversion ne doit pas se faire au détriment de la qualité de l'habitat. C'est pourquoi les logements créés devront impérativement répondre à des critères d'habitabilité stricts et ne pourront déroger aux règles concernant la nature en ville ou le stationnement. En effet, la morphologie de certains bâtiments de bureaux peut rendre leur reconversion complexe, ne permettant pas toujours la création de logements qui respectent les normes de qualité fixées par Plaine Commune.

En effet, le PLUi ne peut exiger la reconversion de bureaux / locaux d'activités en logements pour des raisons légales aussi bien que techniques. En effet, le changement de destination peut être interdit et limité selon les destinations autorisées sur une zone mais non rendu obligatoire. De plus, certains bâtiments sont peu propices à être transformés en logements : impossibilité à créer des logements d'une qualité suffisante du point de vue du confort (au sens de décence comme de confort thermique) ou de normes d'habitabilité : par exemple, de nombreux bâtiments de bureaux des années 1990-2000 sont dotés de façades rideaux peu isolantes et très sensible à la surchauffe, ainsi que d'épaisseurs rendant impossible la création de logements familiaux éclairés et ventilés naturellement. En complément de la loi Climat et Résilience qui exige d'étudier l'évolutivité d'un bâtiment avant de le démolir (article 224), le PLUi dispose une orientation dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve visant à faire justifier la nécessité d'une démolition, dont la fin est d'assurer que les porteurs de projets étudient et envisagent une réhabilitation.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie les dispositions et orientations du PLUI destinées à limiter la construction de bureaux sur son territoire, dans la limite de ce qui est permis par la loi, et à accompagner au maximum la transformation et l'évolution des immeubles de bureaux vers d'autres activités. L'EPT rappelle à juste titre que tous les immeubles de bureaux, en raison de leur morphologie ou leur situation (loin des services par exemple) ne sont pas adaptés pour être transformés en logements de qualité. Il n'est donc pas possible de considérer que 22% de vacance permettrait de créer 22% de logements.

Habitat

Une contribution fait la remarque que le PLUI révisé, en donnant la primeur à l'environnement, relègue les habitants au second plan par rapport au PLUI en vigueur (@22).

De nombreuses contributions sont attachées au logement social et au logement pour tous (@250), mais souhaitent que la mixité sociale s'apprécie quartier par quartier pour un meilleur équilibre entre quartiers, et non en moyenne sur la commune, ce qui ne permet pas de rendre compte de la réalité (E45, @135). Plusieurs contributions critiquent l'ambition du PLUI inférieure à celle du futur SSRH sur la construction de logements sociaux accessibles PLAI (@275), l'absence de mention des catégories de logements sociaux dont la construction est envisagée (@135) et attendent une réponse claire sur la répartition des logements sociaux par quartier, notamment des PLAI (@275).

Certains demandent une répartition équitable des catégories LS au sein d'un même immeuble afin d'assurer une diversité sociale dans chaque bâtiment (@135), sont choquées par l'obligation imposée aux promoteurs dans le cadre de la servitude de mixité sociale de concevoir des bâtiments séparés, aux entrées et escaliers distincts pour les logements sociaux, vision de la mixité sociale qu'ils ne partagent pas (@258).

Une contribution d'une association dénonce les opérations de rénovation urbaine, de lutte contre l'habitat indigne et de résidentialisation des ensembles HLM, qui conduisent à déplacer des populations contre leur gré et à les chasser des centres-villes (@275), notamment celui de Saint-Denis (@146), les logements reconstitués, souvent en nombre inférieurs, n'étant pas accessibles aux populations modestes en raison de typologies et de loyers inadaptés (@275). Certains dénoncent l'arrivée massive dans leur quartier de ces populations déplacées, sans réflexion sur leur intégration (E45). Ces opérations sont à l'origine de phénomènes d'éviction, d'épuration sociale et

de gentrification (@275).

Plusieurs contributions critiquent les choix qui sont faits par le PLUI en matière de logements, qui ne sont pas en phase avec les besoins de la population du territoire (@275) : pas assez de PLAI aux loyers très faibles, les PLAI neufs ont un loyer supérieur à la moyenne régionale, choix de privilégier le BRS qui ne correspond pas à la population de Plaine Commune (@275). Elles demandent la fin des programmes de démolition de logements sociaux, qui aboutissent à la disparition des logements sociaux accessibles (@146) la fin des dé-conventionnements, des changements d'usage et des ventes de logements sociaux (@275).

Certains demandent, en outre, la réquisition des bureaux vides pour mettre en place de l'hébergement d'urgence (@275) et regrette que le PADD ne mette pas l'accent sur l'hébergement d'urgence des personnes à la rue et des femmes victimes de violences conjugales, sur les logements de transition (@146). Ils espèrent que la réhabilitation, plutôt que la démolition, conduira à permettre aux habitants de conserver leur logement social (@275).

Plusieurs contributions s'inquiètent qu'aucune aire pour les gens du voyage ne soit pas incluse dans le PLUI, notamment à Saint-Ouen (@146, @312, @308).

13. [Que répondez-vous à ces remarques ?](#)

Réponse de l'EPT :

Sur la contribution relative au fait que le PLUi révisé, en donnant la primeur à l'environnement, relègue les habitants au second plan par rapport au PLUi en vigueur : Le PLUi révisé ne s'inscrit pas en rupture mais en continuité avec le PLUi approuvé en 2020.

D'une part, il inscrit dans son PADD la précision des objectifs du programme local de l'habitat 2016-2021 qui figurent dans la feuille de route valant Politique locale de l'habitat pour 2022-2027. Deux de ses objectifs sont les suivants "Construire une ville attractive et équilibrée" et "Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire", qui approfondissent ceux du précédent PLH : "favoriser la diversité sociale dans les quartiers" et "renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles". En effet, l'EPT souhaite développer une offre en accession sociale à l'aide du développement du Bail réel Solidaire afin de ne pas limiter l'offre de logements accessibles à une offre locative. La baisse de l'objectif de production de logement locatif social prise isolément

prend en compte la faisabilité de la construction de nouveaux logements sociaux en parallèle des politiques de reconstitution de l'offre ANRU, maintenues à la règle de 1 pour 1 sur le territoire. A savoir que les objectifs en matière de politique de l'habitat 2022-2027 sont réhaussés dans les opérations d'aménagement : 30% de logement locatif social et 30% d'accession sociale dont en BRS, le PLUi ayant redéfini ses règles de production de logement abordable dans le "diffus" (hors opération d'aménagement). Ainsi, le PADD du PLUi révisé est cohérent avec ces objectifs et maintien un politique de production de logements accessibles à 45%, comme le PLUi en vigueur.

D'autre part, les outils règlementaires relatifs au logement social ont été redéfinis. Ils ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement (ZAC et NPNRU) en maîtrise d'ouvrage publique et affichent des objectifs jusqu'à 40%, voire 45% de logements abordables (dont souvent 30% de logements locatifs sociaux). Les périmètres de mixité sociale s'appliquent dans le diffus ou d'importantes opérations de construction peuvent se développer. Premièrement, le seuil où se déclenche la règle d'obligation de mixité sociale a été abaissé de 7000 m² construits à 5000 m² : c'est désormais à partir de 70 logements environ qu'une opération devra prévoir une part de logements abordables contre environ 100 logements dans le PLUi de 2020. Ensuite, les pourcentages de surfaces de logements sociaux à produire ont été réhaussés dans les zones tendues : l'ancien pourcentage général était de 25% de surface de plancher de logements locatifs sociaux. Désormais, il inclut l'accession sociale et impose 30% dans les deux tiers sud et 20% dans le tiers nord du territoire, dans une logique de rééquilibrage territorial. Il s'agit de favoriser des opérations de logement abordable dans le sud où le parc privé se renchérit, tandis que le marché immobilier demeure moins tendu et plus propice au maintien du développement du logement locatif social qu'au Bail Réel solidaire dans le nord du territoire. De plus, le PLUi révisé propose un bonus de constructibilité pour mixité sociale : il s'agit d'un dispositif règlementaire incitatif qui doit permettre de motiver les porteurs de projets à créer des opérations de plus de 50% de logement locatif social et / ou de BRS.

Eléments sur la mixité sociale, le logement social, le BRS : L'ETP tient à répondre aux besoins de logement digne des habitants de son territoire. Ainsi, le PLUi révisé n'entend pas s'inscrire en rupture avec celui de 2020 mais dans sa continuation. D'une part, il inscrit dans son PADD la précision des objectifs du programme local de l'habitat 2016-2021 qui figurent dans la feuille de route valant Politique locale de l'habitat pour 2022-2027. Deux de ses objectifs sont les suivants "Construire une ville attractive et équilibrée" et "Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur

le territoire", qui approfondissent ceux du précédent PLH : "favoriser la diversité sociale dans les quartiers" et "renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles". En effet, l'EPT souhaite développer une offre en accession sociale à l'aide du développement du Bail réel Solidaire, afin de ne pas limiter l'offre de logements accessibles à une offre locative. Auparavant la répartition entre logement locatif social inscrite au PLH et l'accession sociale était de 40% contre 5%, aujourd'hui cet objectif a été réparti entre 25% de logement locatif social à l'échelle du territoire et 20% de logements en accession sociale à la propriété. La baisse de l'objectif de production de logement locatif social prise isolément prend en compte la faisabilité de la construction de nouveaux logements sociaux en parallèle des politiques de reconstitution de l'offre ANRU, maintenues à la règle de 1 pour 1 sur le territoire. A savoir que les objectifs en matière de politique de l'habitat 2022-2027 sont réhaussés dans les opérations d'aménagement : 30% de logement locatif social et 30% d'accession sociale dont en BRS, le PLUi ayant redéfini ses règles de production de logement abordable dans le "diffus" (hors opérations). Ainsi, le PADD du PLUi en révision est cohérent avec ses objectifs et maintient une politique de production de logements accessibles à 45%, comme le précédent.

D'autre part, les outils règlementaires relatifs au logement social ont été redessinés. Ils ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement (ZAC et NPNRU) où l'EPT participe ou gère la maîtrise d'ouvrage et pousse les objectifs jusqu'à 40 voire 45% de logements abordables (dont souvent 30% de logements locatifs sociaux). Les périmètres de mixité sociale s'appliquent aux zones diffusent ou d'importantes opérations de construction peuvent se développer. Premièrement, le seuil où se déclenche la règle d'obligation de mixité sociale a été abaissé de 7000m² construits à 5000m² : c'est désormais à partir de 70 logements environ qu'une opération devra prévoir un pourcentage de logements abordables, et non 100 environ comme dans le PLUi de 2020. Ensuite, les ratios dans périmètres ont été réhaussés dans les zones tendues du point de vue immobilier : l'ancien ratio général était de 25% de logements locatifs sociaux, désormais il inclut l'accession sociale et demande 30% dans les deux tiers sud du territoire, et 20% dans le tiers nord, avec une logique d'équilibre par rapport à l'ancien ratio. En somme, il y aura plus de création de logements locatifs sociaux ou en accession sociale avec un seuil d'activation à 5000m² et un ratio de 20% exigibles, qu'avec un seuil de 7000m² qui n'atteint quasiment aucune opération. Il s'agit de favoriser des opérations de logement abordable dans le sud où le parc privé se renchérit, tandis que le nord du territoire demeure plus en marge de ce phénomène et plus propice au maintien du

développement du logement locatif social qu'au BRS. De plus, le PLUi révisé propose en complément un bonus de constructibilité pour mixité sociale, un dispositif réglementaire incitatif qui doit permettre de motiver les porteurs de projets à créer des opérations de plus de 50% de logement locatif social et/ou de BRS.

La règle relative à la séparation par cage d'escalier n'a pas pour motivation de diviser les populations mais relève d'une problématique de gestion. Les bailleurs sociaux ne sont pas des gestionnaires de copropriété ni aptes à s'insérer dans des copropriétés, c'est pour cela que les produits sont divisés par cage d'escalier, ce qui n'empêche pas la mixité à l'échelle d'un îlot.

Le PLUi ne traite pas du relogement des habitants des immeubles insalubres. Par ailleurs, le financement du PLAI est encadré par l'Etat et la Région Île-de-France et ne dépend pas de Plaine Commune.

Le prix de location des logements sociaux relève de la loi. De plus, l'instruction des permis de construire ne permet pas la vérification des typologies de logements locatif sociaux (PLS, PLUS, PLAI).

Sur les "phénomènes d'éviction, d'épuration sociale et de gentrification" il est curieux de défendre une position qui indiquerait que la reconstitution du logement social devrait se faire dans les quartiers d'habitat social. Il est en revanche nécessaire de mixer au mieux les quartiers, tant en termes de programmation urbaine, qu'en terme de types de logements accueillis. En effet il paraît important et surtout normal de pouvoir construire des logements sociaux dans des quartiers qui en sont aujourd'hui faiblement pourvus. Cela permet de répartir équitablement les populations sur le territoire sans créer des concentrations de population en fonction de leur revenu dans les mêmes quartiers.

Sur la réquisition des bureaux vides :

La réquisition de bureaux vides pour l'hébergement d'urgence dépend de l'Etat et non de l'EPT. Le PLUi détient peu d'outils sur ce sujet, mais il a été décidé de mettre à profit les possibilités de majorer le gabarit d'une opération pour inciter à la reconversion de bâtiments de bureaux en logements par une majoration de gabarit environnementale.

L'arrêt de la construction de bureaux ne peut être décidée unilatéralement, la jurisprudence ne permet pas l'interdiction d'une destination sur l'ensemble du territoire de l'EPT. L'orientation n°9 du PADD vise à freiner la production de bureau neuf. Néanmoins, l'interdiction de la destination risquerait de ne pas permettre la reconfiguration de la géographie des bureaux sur le territoire, puisqu'elle interdirait tout changement de destination et risquerait d'être abusive. Le bureau reste autorisé notamment dans les zones urbaines mixtes (UMGP, UMT, UMD, UM) et les zones économiques (UE), ce qui ne signifie pas que des projets de bureaux y seront portés. De plus, l'OAP Réhabilitation et Construction neuve ainsi que le chapitre 4 du Règlement demandent la réversibilité des constructions neuves de bureau et de logement afin d'en limiter l'obsolescence à l'avenir.

De plus, certains bâtiments sont peu propices à être transformés en logements : impossibilité à créer des logements d'une qualité suffisante du point de vue du confort (au sens de décence comme de confort thermique) ou de normes d'habitabilité : par exemple, de nombreux bâtiments de bureaux des années 1990-2000 sont dotés de façades rideaux peu isolantes et très sensible à la surchauffe, ainsi que d'épaisseurs rendant impossible la création de logements familiaux éclairés et ventilés naturellement. En complément, de l'article 224 de loi Climat et Résilience qui exige d'étudier l'évolutivité d'un bâtiment avant de le démolir, l'OAP thématique Réhabilitation et Construction neuve vise à faire justifier la nécessité d'une démolition, dont la fin est d'assurer que les porteurs de projets étudient et envisagent une réhabilitation. Ainsi, fort de l'étude d'une opportunité de reconversion et dans toutes les zones où la destination logement est autorisée, la majoration de gabarit environnementale sert à inciter les porteurs de projets à s'investir dans la transformation de bureaux en logements (avec des critères de taille et de confort inscrits dans la STML et l'OAP précitée), sinon en hôtels, en autorisant une surélévation dépassant la hauteur maximale autorisée au règlement de zone.

Éléments sur l'hébergement d'urgence :

L'hébergement d'urgence ne relève pas de la compétence du PLUi. La création de structures d'hébergement d'urgence ne peut faire l'objet d'un fléchage indépendamment des services de l'Etat compétents dans ce domaine. L'EPT est déjà fortement doté en structures d'hébergement et de logement accompagne (CHU, CHR, CADA, CHS...) : en 2023 on y compte 24 places pour 1000 habitants hors nuitées hôtelières contre 16 en moyenne dans la Métropole du Grand Paris, ainsi que presque deux fois plus de nuitées hôtelières 7 pour 100 contre 4 pour 1000).

Éléments sur les opérations de renouvellement urbain :

En synthèse, les opérations de renouvellement urbain ne relèvent pas du champ de compétence du PLUi.

Les observations relevées étant relatives au NPNRU Basilique à Saint-Denis, dont l'aménagement est défini, programmé et concerté dans le cadre d'un travail entre multiples partenaires, des réponses précises sont formulées dans les réponses aux questions 5 à 10 relatives à la ville de Saint-Denis (commune déléguée de Saint-Denis).

Éléments sur les aires d'accueil de gens du voyage :

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.

Le SDAHGV en vigueur ne requiert aucune place en aire d'accueil localisée sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine. Les obligations de l'EPT en matière de capacités d'accueil font l'objet d'un traitement à l'échelle du territoire avec des aires d'accueil existantes et des programmes d'habitat adapté en projet, puisque dans le cas d'une commune, membre d'un établissement intercommunal, la compétence de répondre aux prescriptions du SDAHGV appartient à l'intercommunalité en vertu de la loi Besson.

Cette question correspond également à des demandes de l'Etat et du département de la Seine-Saint-Denis auxquelles nous répondons ainsi :

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 des 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.

Modifications proposées :

- **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

Appréciation de la commission d'enquête : Le territoire de Plaine Commune a un taux de logements sociaux très au-delà des obligations imposées par la loi SRU et le SDRIF-e. Le PLUI révisé maintient les mêmes objectifs de production de logement social que le PLUI actuel. L'EPT justifie en outre très en détail le travail mené à l'occasion de la révision du PLUI pour se doter d'outils destinés à rééquilibrer la mixité sociale sur le territoire au profit de tous et à favoriser un accès aidé à la propriété (BRS) et non plus seulement une offre locative sociale. La commission prend note par

ailleurs des modifications proposées par l'EPT pour assurer dans de bonnes conditions l'accueil des gens du voyage.

Patrimoine

14. Certaines contributions soulignent des écarts entre les fiches patrimoine et le plan du patrimoine par commune. Certains bâtiments ne sont pas reportés. Une contribution souligne des écarts également entre les typologies décrites sur les fiches et la réalité (@81). S'agit-il d'une question de mise à jour ?

Réponse de l'EPT : Le PLUi comporte un volet patrimoine bâti important qui se traduit par un nombre considérable de fiches patrimoine – 1135 au total – avec leur traduction cartographique (les plans patrimoine).

Un certain nombre d'erreurs matérielles ont en effet été identifiées, qui sont listées en fin de document, portant notamment sur une cartographie ne reprenant pas toujours intégralement les parcelles cadastrales listées dans les fiches patrimoine ou, inversement, sur des fiches ne recensant pas parfois de manière exhaustive les parcelles repérées dans les plans patrimoine.

C'est le cas en particulier avec les 7 fiches typologies à La Courneuve.

Suite aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, un travail approfondi de vérification des fiches a été engagé afin de modifier les fiches / plans patrimoine pour une parfaite cohérence.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission salue le travail très important de l'EPT et des communes membres sur le recensement et la préservation du patrimoine de toute origine sur le territoire de Plaine Commune. Les fiches patrimoine ont énormément évoluées à la faveur de la révision en cours dans leurs prescriptions et orientations et le travail se poursuit.

THEME 3 : ENVIRONNEMENT

Ce chapitre contient les observations relatives aux problèmes liés à la santé à la gestion de l'eau, et ceux relatifs au changement climatique.

Préservation de la Santé

Les PLUI contient des mesures pour permettre de prendre en compte les problèmes de nuisances et de pollution afin d'améliorer la qualité de vie des habitants. Il s'appuie sur des orientations données par l'OAP Santé environnementale. On notera en particulier l'identification des zones à fortes pollutions. Elles sont identifiées avec des règles à travers le développement de la nature en ville, la limitation de l'exposition des populations aux pollutions et aux risques. De même l'OAP privilégie la construction d'espaces permettant des activités physiques et des mobilités actives, promeut la qualité sanitaire du bâti et améliore la qualité des espaces publics avec plus d'espaces végétalisés.

Les observations relevées sur ce thème ont porté principalement sur les thèmes liés aux pollutions sans que les sujets concernant les espaces dédiés aux activités physiques ou même la qualité du bâti n'aient été abordés ni ceux des mobilités douces.

1. Sur le thème des nuisances, l'observation 58 pose la question du contrôle des zones mixtes habitation/activité, pour les nuisances bruit pollution. En effet, certains quartiers ont vu s'installer ou s'étendre des activités qui peuvent être bruyantes ou polluantes.

[L'EPT se dote-t-il d'outils permettant de mesurer ces désagréments ?](#)

Réponse de l'EPT : A travers l'OAP thématique Santé environnementale, le PLUi identifie les secteurs de pollutions atmosphériques et sonores au regard des seuils règlementaire français. Pour la qualité de l'air, les projets auront dorénavant à réaliser des études de qualité de l'air et des modélisations 3D permettant d'identifier leurs impacts sur la répartition des particules, ainsi que sur l'exposition des populations. Dans les périmètres d'interdiction, en situation de dépassement règlementaire, certaines destinations sont interdites. Pour le bruit, un diagnostic acoustique renforcé pourra être réalisé. Par ailleurs, Plaine Commune travaille à un modèle d'étude, relatif aux nuisances acoustiques, comme elle l'a déjà fait pour la pollution atmosphérique, qui pourra être intégré au PLUi et dont l'objectif sera de protéger les populations du bruit. Au sein des indicateurs du PLUi, le

suivi autour de ces sujets permettra de développer des mesures correctives en cas d'aggravation des expositions. Il est aussi à souligner que les destinations sources de pollutions ne sont pas autorisées partout sur le territoire et sont localisées dans des zones spécifiques et davantage concentrées dans les zones d'activités économiques.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des mesures prévues concernant les projets pour la qualité de l'air et des travaux concernant un modèle d'étude qui pourra être intégré au PLUi. Cependant la commission ne comprend pas sous quelles conditions, un avis acoustique renforcé sera mis en œuvre.

2. Dans le même contexte, certains commentaires pointent les changements de circulation automobile entraînant l'apparition de trafic routier sur des zones calmes, même si ceux-ci sont effectués à titre temporaire.

L'EPT indiquera sa démarche pour permettre une prise en charge rapide de ces problèmes.

Réponse de l'EPT : Il est à souligner que les plans de circulation ne sont pas du ressort du PLUi mais du Plan local de mobilité. A ce titre, l'organisation du réseau viaire et son apaisement sont gérés par d'autres services de Plaine Commune. Cette demande sera donc transmise aux services compétents. Toutefois, tout changement de circulation ou modification de voie, est soumise à une demande d'examen au cas-par-cas auprès de l'Autorité environnementale. Au préalable, les services de Plaine Commune réalisent des études de flux afin de vérifier que les modifications apportées au réseau viaire n'empirent pas la situation des riverains en matière d'exposition aux pollutions atmosphériques et sonores. Enfin, toutes nouvelles voiries ou reconfiguration permet à Plaine Commune un apaisement par la création de pistes cyclables et de végétalisation.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT et en particulier du fait que toute nouvelle voirie permettra un apaisement et fera l'objet d'une végétalisation.

3. Même si le sujet a déjà fait l'objet d'enquêtes publiques préalables, le sujet des rotations des hélicoptères auprès du nouveau CHU à Saint-Ouen pose toujours des questions. L'observation 174 en s'appuyant sur l'OAP Santé & Environnement demande le déport de l'hélistation du futur CHU de Saint Ouen en ne faisant pas confiance au nombre de rotations prévus (200). Ce point est repris dans

l'observation 308. Sur ce même sujet la contribution formule le souhait « de *ne pas permettre à l'APHP de déroger aux règles d'urbanisme concernant les espaces verts, hauteurs de bâti etc...* ».

L'EPT formulera des réponses dans le cadre du PLUI.

Réponse de l'EPT : Le périmètre du futur CHU ne dépend pas de Plaine Commune. Il est à rappeler que l'ensemble de ce périmètre fait l'objet d'un secteur de PIG préfectoral (Projet d'Intérêt Général) et également d'une MECDU. Plaine Commune a accompagné le projet de CHU afin de limiter les nuisances de ce futur équipement d'intérêt national. Les demandes relatives aux modifications de projets du CHU seront transmises au Préfet.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend en considération les informations fournies par l'EPT et le fait que les demandes soient transmises au préfet. Elle regrette néanmoins qu'il n'ait pas rappelé les aménagements prévus pour limiter les nuisances.

4. La dépollution des sols fait l'objet de la contribution 313 qui pose la question de la dépollution des sols en demandant, comme l'observation faite par la SNCF (N°6 dans les PPA), une dépollution proportionnelle à l'usage du site et non aux destinations autorisées ainsi qu'une modification de l'OAP Santé & Environnement.

A ce titre, l'EPT justifiera sa position par rapport aux arguments donnés dans la contribution.

Réponse de l'EPT : 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."

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la réécriture de l'OAP Santé environnementale avec le texte proposé.

5. L'observation 304 conteste le fait que la hauteur des constructions et les constructions elle-même soit un frein à la pollution. Alors que cette mesure est privilégiée par le PLUI. Cette même observation conteste le bien-fondé de constructions d'activités mixtes dans des zones proches de

l'autoroute A1 pour protéger les terrains situés en retrait.

[A ce titre l'EPT justifiera sa position.](#)

Réponse de l'EPT : L'OAP thématique Santé environnementale ne propose pas une solution unique pour mieux protéger les populations de l'exposition aux pollutions atmosphériques. Ainsi, dans le cadre des études de modélisation demandées aux pétitionnaires, et des préconisations architecturales, techniques, urbaines et paysagères qui en découlent, il est demandé aux porteurs de projet d'évaluer les différentes réponses à apporter pour fournir la solution la plus adaptée. Celle-ci peut être la création de filtres végétaux, l'usage des retraits, le choix de destination ne comprenant pas de logement et pas d'établissement sensible, le développement d'une double peau, *etc.* L'usage de bâtiments écrans permettant de créer un front bâti et de maintenir la pollution au plus proche de l'axe demeure une solution potentiellement adaptée dès lors que la hauteur dépasse les quatre étages comme le soulignent les différents guides qui traitent de ce sujet. A la Porte de la Chapelle, il y a aussi un enjeu urbain de création d'un front bâti et de gestion de la qualité de l'entrée de ville, dans le but de créer une plus grande qualité et une meilleure continuité avec la ville de Paris.

La délimitation d'une zone d'activités le long des axes autoroutiers a vocation à mettre à distance la population des sources de pollution sonores et atmosphériques. Ce principe de zonage est mis en œuvre dans le PLUi depuis 2020. Cette solution vise à créer un retrait fonctionnel pour mettre à distance les habitations et les établissements sensibles de la source de pollution. Les études démontrent que l'éloignement est une solution efficace pour protéger les populations. En effet, plus l'on s'éloigne de la source, moins l'exposition est forte. C'est particulièrement le cas pour les pollutions atmosphériques pour lesquelles les particules ont tendances à retomber du fait de leur poids. Le choix d'implantation d'activités économiques à proximité de ces axes structurants n'est certes pas optimal pour la protection des travailleuses et travailleurs. C'est pourquoi, les projets de ce type ont aussi soumis à la réalisation des études de modélisation de la qualité de l'air et doivent également proposer des solutions permettant de protéger les employés (retrait, filtre végétal, solutions techniques et architecturales). Enfin, la hauteur des bâtiments doit permettre de favoriser un premier front bâti stoppant la particule, donnant ainsi une plus grande efficacité à l'éloignement des fonctions résidentielles et des établissements sensibles.

En outre, le choix de localisation des activités économiques vise à amplifier l'attractivité du

territoire, mais aussi à assurer un bon approvisionnement et à l'inverse à faciliter la diffusion des marchandises produites sur le territoire en garantissant un accès rapide à des axes nationaux majeurs.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT. Celui-ci aurait pu faire référence au rapport produit par l'ADEME sur ce sujet suite aux expériences réalisées par l'EPT.

6. Sur ce même sujet, l'observation 308 demande que : « à 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. ».

L'EPT donnera sa position et la justifiera.

Réponse de l'EPT : La création de l'OAP thématique Santé environnementale vise à permettre la mise en adéquation des projets urbains avec les niveaux de pollution constatés. Ainsi, les projets qui s'insèrent dans les périmètres de vigilance inscrits au plan de zonage détaillé devront réaliser des mesures de qualité de l'air, ainsi que des modélisations en 3D permettant d'analyser les impacts prévisibles du projet sur l'exposition des populations et la diffusion des particules. Les propositions d'urbanisme, de formes architecturales, les solutions techniques et paysagères qui découleront de ces modélisations devront être adaptées et permettre la protection des populations. Ainsi, la plantation d'arbres est une solution parmi d'autres, et son degré d'adaptation au contexte doit être analysé. Par ailleurs, la construction de bâtiments autorisés dans les zones impactées n'exclue pas la création de plantations d'arbres également de manière dense.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des dispositions prises et des solutions techniques possibles. Néanmoins, la réponse fournie ne répond pas spécifiquement à la problématique énoncée même si elle ne l'élimine pas.

7. Dans les observations fournies par les PPA, IDFM (contribution N° 30) pointe : 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. Ce point est d'ailleurs cité dans

l'OAP Santé et Environnement.

[Comment l'EPT pense se prémunir du cumul de polluant surtout en présence de parcours piéton ?](#)

Réponse de l'EPT : 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.

Appréciation de la commission d'enquête : Compte-tenu de la variété des intervenants dans le processus de végétalisation, la commission se pose la question de savoir comment seront effectivement pris en compte les dispositions prévues au PLUi.

8. La proposition 287 de l'union des associations d'environnement de Seine-Saint-Denis pointe les problèmes de multi-exposition aux pollutions en se basant sur des études réalisées. Ces études identifient que le territoire de Plaine Commune est fortement exposé dans certains quartiers.

[L'EPT indiquera quelles sont les actions ciblées pour les quartiers les plus exposés.](#)

Réponse de l'EPT : Plaine Commune a intégré l'ensemble des dispositions réglementaires possibles pour lutter contre les pollutions et protéger la population. Celles-ci se traduisent par les périmètres d'interdiction et de vigilance au plan de zonage détaillé ainsi que par l'ensemble de l'OAP Santé environnementale.

La limitation vitesse autoroute ne relève pas de la compétence de l'EPT mais de l'Etat, que la collectivité saisit régulièrement dans le but de réduire la vitesse maximale autorisée ainsi que pour transformer l'autoroute l'A1 en boulevard urbain

De même l'installation des murs anti-bruit sur l'emprise des autoroutes relève également des prérogatives d'Etat. Jusqu'à aujourd'hui, les discussions menées ont abouti à la mise en œuvre de telles structures à La Courneuve ainsi qu'à Saint-Denis Pleyel.

Appréciation de la commission d'enquête : Si, sur les secteurs avoisinant les autoroutes, l'EPT n'a pas compétence pour les vitesses maximales, il ne répond pas au sujet concernant l'impact potentiel du CDG Express.

La Commission souhaite ajouter des questions supplémentaires aux éléments contributifs donnés durant l'enquête :

9. Dans son OAP Santé et Environnement, il est indiqué 3 volets dont l'un porte sur : « *l'offre socio-sanitaire en assurant son maillage territorial et développant une offre diversifiée et de proximité* ».

L'EPT dans son projet, ne fait (sous réserve) pas de démonstration ou d'étude sur la réalité de cette offre. Une seule servitude est listée comme étant un emplacement réservé pour un site médical. L'EPT pourrait-il donner sa position concernant l'offre socio-sanitaire ?

Réponse de l'EPT : Plaine Commune, à travers son PLUi, s'engage résolument pour un urbanisme favorable à la santé, comme le rappelle l'OAP thématique Santé environnementale. L'un des objectifs clés est d'améliorer l'offre socio-sanitaire sur le territoire. Pour y parvenir, le PLUi met en place des mesures de protection pour les établissements médicaux et paramédicaux. Ces dispositions sont notamment visibles au niveau des linéaires commerciaux, actifs et non actifs, qui protègent les activités médicales et paramédicales en empêchant tout changement d'activité vers une destination étrangère à la santé. L'objectif est de garantir la pérennité de ces services essentiels et d'éviter leur disparition au profit d'activités non liées à la santé.

La révision du PLUi a également été l'occasion d'adapter le zonage de certaines parcelles pour faciliter l'implantation de nouvelles structures de santé. C'est notamment le cas sur la friche Saint-Leu à Villetaneuse, où le zonage a été modifié pour permettre la réalisation d'une maison de santé.

Le territoire est malgré tout bien desservi en grands équipements de santé (hôpital Casanova, Delafontaine, plusieurs cliques du Landy et de l'Estrée, et plusieurs centres de santé dans les villes).

Appréciation de la commission d'enquête : Le document « Diagnostic et enjeu » fournit un diagnostic précis sur l'offre de santé sous le titre (§3.2.2) : « Un territoire carencé en services de santé malgré une offre diversifiée ». La réponse fournie par L'EPT n'offre pas une réponse suffisamment complète par rapport à ce diagnostic établi.

10. Comme indiqué dans l'observation 313 et dans les observations de l'Etat, il est donné un rôle prescriptif à des recommandations à l'OAP Santé & Environnement alors que celle-ci n'est pas sensé jouer ce rôle.

[Comment l'EPT considère-t-il cet argument ?](#)

Réponse de l'EPT : Dans le cadre de la protection des populations vis-à-vis des pollutions, Plaine Commune a souhaité s'appuyer à la fois sur le rapport de conformité du règlement et sur celui de compatibilité de l'OAP Santé environnementale. Ainsi, dans cet exercice, le règlement permet d'interdire des destinations aux abords des secteurs les plus pollués du territoire tandis que l'OAP permet d'orienter les réponses architecturales, urbaines, paysagères et techniques à apporter en cas de fortes pollutions enregistrées. En s'appuyant sur l'articles L.101-2 du code de l'urbanisme qui mentionne spécifiquement les pollutions notamment atmosphériques, le PLUi apporte ainsi la réponse la plus large possible des dispositions réglementaires aux recommandation de l'OAP Santé environnementale. **Cette dernière fera encore l'objet d'ajustements afin de présenter un caractère plus proche de la recommandation que de la prescription.**

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de l'engagement de l'EPT à ajuster l'OAP Santé environnementale.

Gestion de l'eau

10. Concernant la gestion de l'eau, les orientations sont données dans l'OAP trame verte et bleue et l'OAP Seine et canal Saint-Denis et l'OAP réhabilitation et construction neuve pour la gestion des eaux pluviales.

La Seine et le canal sont des éléments essentiels autour desquels le territoire s'est construit et reste

donc un élément important à la fois historique et industriel. Les orientations proposées visent à augmenter les infrastructures paysagères en continuité avec l'eau et de laisser des espaces suffisants autour pour qu'ils deviennent des espaces récréatifs et d'évasion. Elles visent aussi à renforcer les liens entre la ville et les voies d'eau notamment en les adaptant aux modes de déplacement actifs et à faire de la Seine et du canal un instrument de développement économique.

La trame verte et bleue contient les liaisons avec la Seine et le canal Saint-Denis et fournit les orientations pour préserver, développer et connecter les milieux aquatiques et humides du territoire ainsi qu'une orientation visant à ne pas obérer la réouverture et/ou la renaturation des rus de la Vieille Mer, d'Arra et d'Enghien.

Cette observation fait écho à des demandes du SAGE Croult Enghien Vieille mer d'élargir l'OAP Seine-Canal Saint-Denis aux rus et de demander à ne pas juxtaposer les ouvrages de gestion des eaux pluviales sur les cours des rus. Ce à quoi l'EPT répond favorablement avec réserves.

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 découverte.

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)/

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des propositions de l'EPT concernant les modifications des OAP concernés.

11. Les contributions sur ce thème ont peu porté sur ces orientations en dehors de la réouverture des rus et ont plus généralement pointé sur les aspects réglementaires.

La contribution 313 en prenant en compte le contenu de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis demande que ses parcelles ne soient pas incluses dans l'OAP pour qu'elles ne soient pas soumises à la règle suivante : *Dans les zones aux abords de la Seine où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités développent des aménagements permettant de mettre à profit la proximité avec la Seine comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation des transports motorisés. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent.*

L'EPT donnera et justifiera sa position, en considérant que les activités prévues n'ont qu'un faible lien avec les activités récréatives. Cette disposition n'est-elle pas de nature à limiter le développement des activités et n'est-il pas envisageable d'accueillir des activités qui seraient sans lien avec les activités prévues mais compatibles ?

Réponse de l'EPT : Des solutions existent pour la compatibilité entre activités récréatives et activités industrielles et logistiques et ont été mises en place notamment sur le canal de l'Ourcq :

- Séparation des flux industriels (béton) et humains (promenade) : exemple Lafarge au canal de l'Ourcq (Paris), une rampe passant bien au-dessus de la voie



- Quais à usages partagés : ouverts à la circulation piétonne / cyclable hors horaires ouvrés (expérimentation sur projet à Bobigny, ZAC Ecocité)
- etc.

De nombreuses de ces solutions sont étudiées dans le cadre de la révision du Schéma directeur des canaux de la ville de Paris / révision du Schéma directeur des implantations portuaires et activités de loisirs, à laquelle l'EPT prend part. Ces solutions pourront inspirer des aménagements portuaires côté Seine.

Précisément sur la contribution 313 : Par ailleurs, L'EPT a pour ambition de développer les activités récréatives et redessiner la répartition des activités industrielles et logistiques (en lien avec l'étude LogiPlaine) dans le but de développer la logistique métropolitaine tout en réduisant son impact (camions notamment). Ceci explique le placement de zones UAL près du canal : les orientations de l'OAP Seine-Canal par endroit complètent le règlement de zone, sinon elles invitent à profiter du canal dans le cadre d'aménagements futurs qui pourraient voir l'opportunité d'un appui plus important sur les voies d'eau. Cette perspective de long-terme justifie le refus de retirer le site Cromwell du secteur concerné par l'orientation concernant l'appui sur le fleuve des activités situées à proximité. En effet, à l'avenir des remembrements foncier ou une évolution des besoins logistiques et exigences environnementales pourraient révéler la pertinence d'une orientation visant à insister sur l'ambition de prendre appui sur le transport fluvial pour des activités qui paraissent aujourd'hui éloignées des berges. Néanmoins, l'EPT est **favorable** à ajouter à

l'orientation une mention prenant en compte les contraintes techniques : « *Dans les zones aux abords de la Seine où la dominante industrielle, artisanale et de grands services urbains est maintenue, les activités développent des aménagements permettant de mettre à profit la proximité avec la Seine comme axe de transport fluvial afin de réduire l'utilisation des transports motorisés lorsque cela est possible. Leur développement se fait dans le respect des activités récréatives et résidentielles qui s'y développent.* ».

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de l'orientation formulée par l'EPT.

12. Dans la contribution 242, la ville de Paris a fait des remarques relatives à l'OAP Seine et canal Saint-Denis.

L'EPT voudra bien répondre à ces observations :

Réponse de l'EPT :

- Observations concernant l'OAP thématiques : Seine et canal Saint-Denis
- Domanialité du canal Saint Denis ;

L'EPT n'est pas favorable à une évolution : Domanialité est hors du champ du PLUi. Les OAP ne mentionnent pas les propriétaires fonciers en règle générale, sauf exceptionnellement en guise de contexte

- Aménagement des sites de baignades ;

L'EPT n'est pas favorable à une évolution : 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).

- Restrictions de constructibilité en rives de canal ;

L'EPT est favorable à une évolution : 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.

- Renforcement de la biodiversité en bord du canal ;

L'EPT est favorable à une évolution : Une formulation ne sous-entendant pas que de tels rejets existent sera rédigée.

- Désimperméabilisation des berges.

L'EPT n'est pas favorable à une évolution : 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.

- Observation concernant le statut règlementaire des berges du canal Saint-Denis au droit au port du port Lucien Lefranc, projet de « *hub du réemploi* ».

Réponse de l'EPT : Ces berges sont en zone UVPu. Le port est concerné par la marge de recul de 10m des constructions non liées à une exploitation du canal (voir modification acceptée plus haut). Les installations portuaires veilleront à assurer une cohabitation avec les autres usages du canal, en application des orientations de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de l'EPT. Toutefois, elle demande de bien vérifier la rédaction de la modification proposée concernant le renforcement de la biodiversité en bord du canal.

13. L'union des associations d'environnement de Seine-Saint-Denis a formulé dans l'observation 287 ses souhaits d'évolution du PLUI, aurait souhaité qu'une réponse soit formulée à l'avis du SAGE et formule des propositions auxquelles L'EPT voudra bien donner ses réponses.

Réponse de l'EPT :

Demande du SAGE et de l'association environnement 93 de fixer des objectifs de désimperméabilisation dans les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

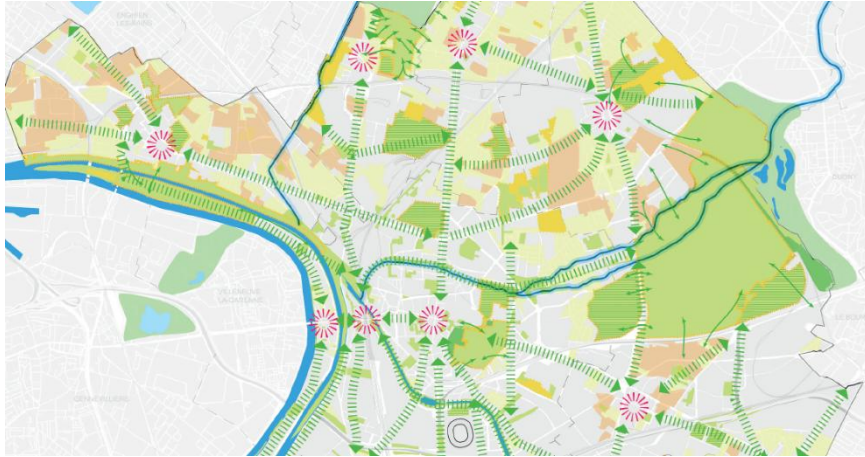
- L'ambition stratégique de désimperméabilisation des espaces publics est traitée dans l'OAP Grands axes et espaces publics. De plus les OAP sectorielles reprennent les orientations du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement, portant des orientations de désimperméabilisation et végétalisation des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

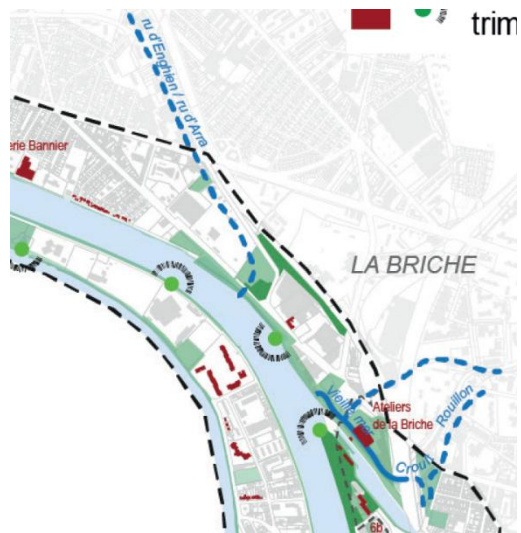
- La désimperméabilisation est traitée dans le cadre des permis (volet nature en ville, pleine terre) en particulier dans les ZACs et non pas directement sur l'existant en dehors de toute évolution nécessitant une demande d'autorisation. Par ailleurs, les coefficients de pleine terre ont été réhaussés de façon à faciliter la création de pleine terre dans le cadre de projets de construction (les parcelles adaptées peuvent atteindre une obligation de 30% de pleine terre).

Demande du SAGE et de l'association environnement 93 de fixer des marges de recul de 15 de part et d'autre des petits cours d'eau du territoire pour permettre leur réouverture

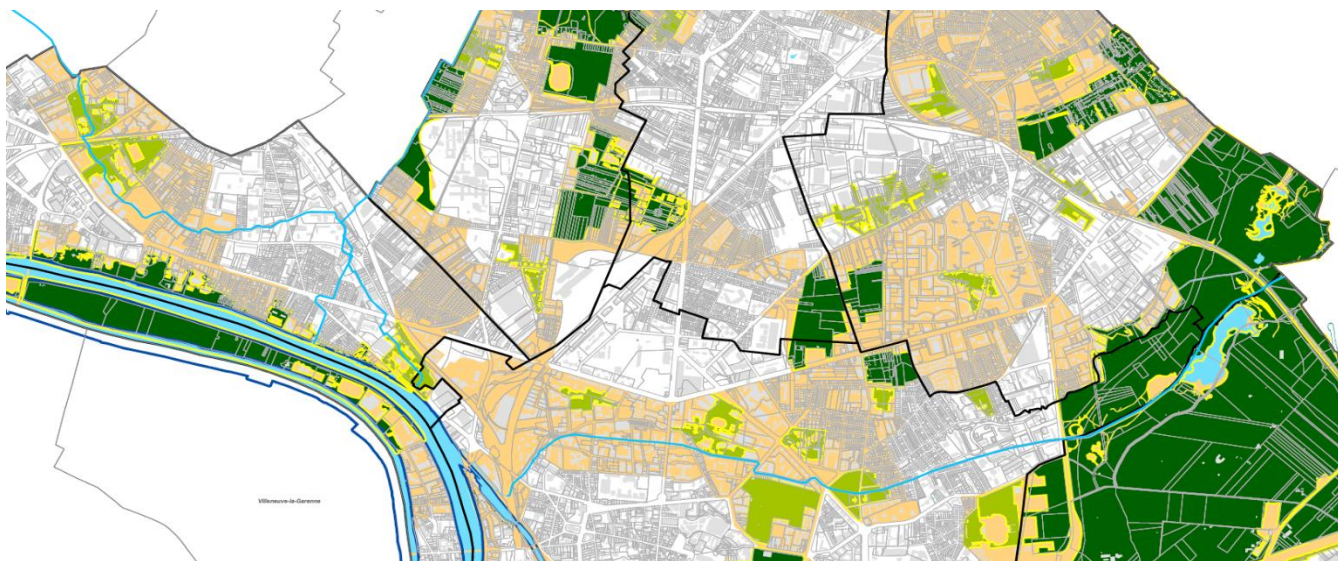
- Suite aux remarques du SAGE Croult – Enghien – Vielle-Mer, de l'Etat et du Département 93, les marges de recul des rus ont été inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi et le texte de l'Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue a été renforcé. Il dispose désormais qu'une marge de recul de 5 m minimum est obligatoire de part et d'autre du talweg du ru avec lorsque cela est possible la nécessité de tendre vers 15 m. Ces marges de recul de 5 m minimum figurent dans les cartographies de l'OAP Trame verte et bleue, ainsi que dans le Plan règlementaire de la Trame verte et bleue. En outre, la Seine fait l'objet d'une marge de recul de 15m de part et d'autre de ses rives, tandis que le canal possède une marge de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre de ces berges. Cette dernière ne s'applique en revanche pas aux constructions nécessaires à l'exploitation du canal et à son fonctionnement.
- *Pour mieux identifier les cours des rus à prendre en compte, il est également proposé de mettre en cohérence les cours des rus en se basant sur ceux identifiés dans le Plan de la Trame Verte et Bleue. En effet, l'OAP Paysage se base sur les cours présumés tels qu'identifiés en 2020 lors de l'élaboration du PLUi, tandis que l'OAP Seine – Canal Saint-Denis identifie les cours historiques, qui aujourd'hui n'ont plus de réalité suite aux travaux de canalisation du XXe siècle.*



Extrait de l'OAP Paysage, Chapitre 3



Extrait de l'OAP Seine – Canal Saint-Denis, Chapitre 1



Extrait du Plan de la Trame Verte et Bleue (Document 4-2-2)

Demande du SAGE et de l'association environnement 93 d'exemplarité en matière de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation.

- 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 l'Etat et du SAGE, ils constatent que les bassins et plan d'eau repérée à la Trame verte et bleue ne sont pas inscrits dans les noyaux primaires et sont recouverts uniquement par la continuité écologique au sein du parc départemental Georges Valbon. Ils demandent 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 réglementaire de la Trame verte et bleue. Le SAGE demande aussi que soit rendu plus lisible les éléments sur les zones humides.

- 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 Trame verte et bleue, 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. Cf. Réponse à la recommandation n°16 : 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.

Demande de l'Etat, l'APHP et la SGP. Ils 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.

- 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 du SAGE de respecter la marge de recul du canal de 10m dans l'OAP Marcreux

- 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.



Demande d'étoffer l'OAP de la Briche sur la valorisation des rus

- 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).

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des commentaires de l'EPT et des modifications proposées.

14. Concernant la l'OAP TVB l'observation (287) demande qu'une « *représentation graphique des parcelles concernées par la seconde peau* » soit réalisée pour une meilleure application. Ce point paraît intéressant pour permettre une identification claire des parcelles qui y seraient soumises.

Les PPA ont donné de nombreuses observations sur la gestion de l'eau auxquelles l'EPT doit répondre, on citera en particulier l'observation de l'Etat et celles du Département de la Seine-Saint-Denis concernant les dispositions du PPRI.

La réglementation du PPRI est applicable pour les zones identifiées.

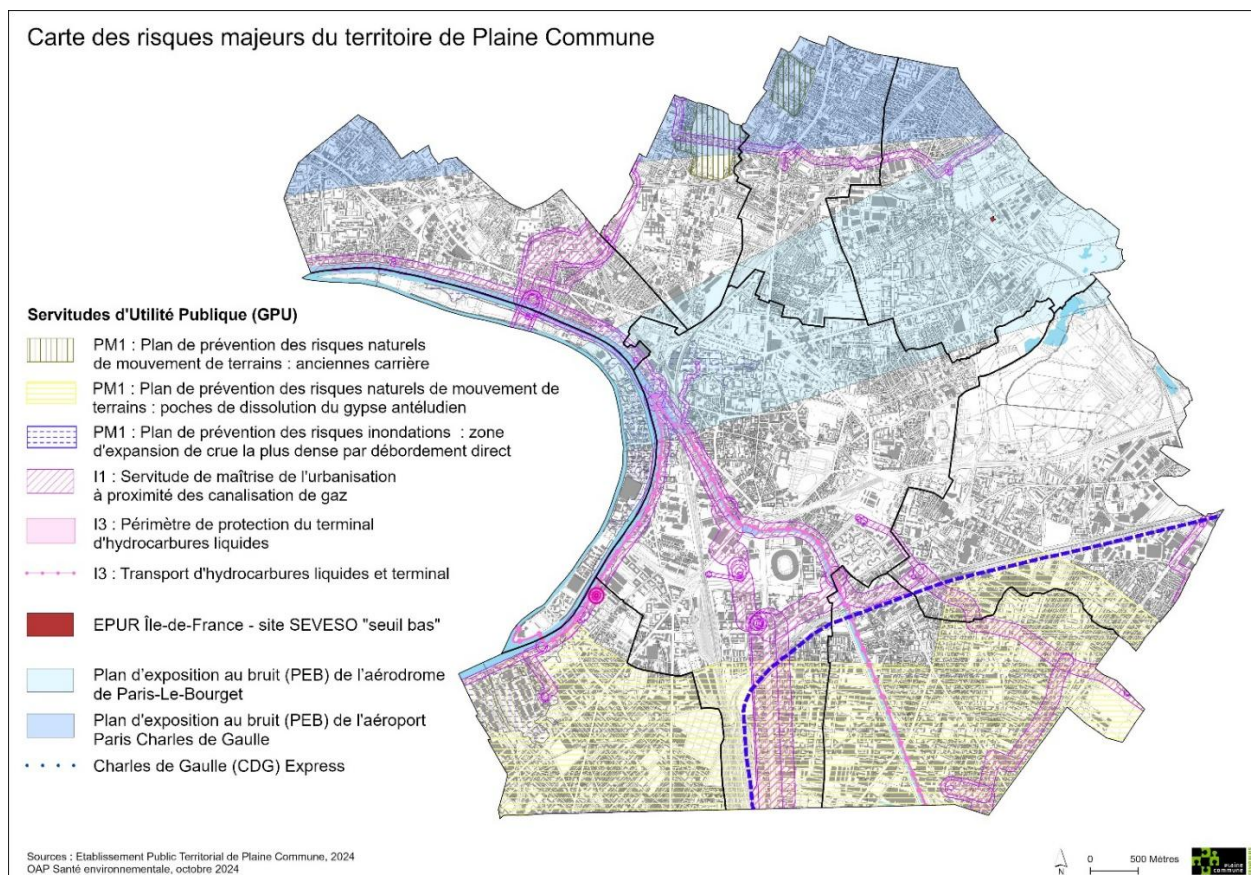
[Comment le PLUi applique-t-il cette réglementation ?](#)

Réponse de l'EPT :

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

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 thématique 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 thématique 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 le territoire de Plaine Commune. Elle permet d'orchestrer les différents besoins et objectifs relatifs à la Seine tout en permettant une prise en compte globale du risque inondation. Elle donne des orientations spécifiques relatives à la préservation du caractère naturel des berges de la Seine et l'extension de la ripisylve, de façon à prévenir les risques liés aux crues de la Seine.
- L'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve. La mention du risque inondation et de la thématique eau dans l'OAP vise à donner une approche homogène dans la réalisation des nouveaux projets afin de garantir une plus grande perméabilité des sols et 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, OAP n°15 Village Olympique et Paralympique, OAP n°14 Jean Jaurès – 19 mars 1962, OAP n° 37 La Briche, OAP n°18 Centre-ville de Saint-Denis, OAP 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 pour aborder la thématique dans toute sa complexité et pour garantir sa bonne intégration dans l'ensemble des projets concernés.

Sur le sujet de matérialiser la seconde peau des noyaux secondaires de biodiversité sur le plan graphique, cela ne semble pas pertinent pour les raisons suivantes :

- Cela va surcharger le plan de zonage d'informations déjà denses ;
- La carte de la TVB qui sera au format A0 sera suffisamment claire pour repérer les parcelles, ou parties de parcelles impactées ;
- La TVB ne concerne pas forcément toute une parcelle mais parfois d'une section.

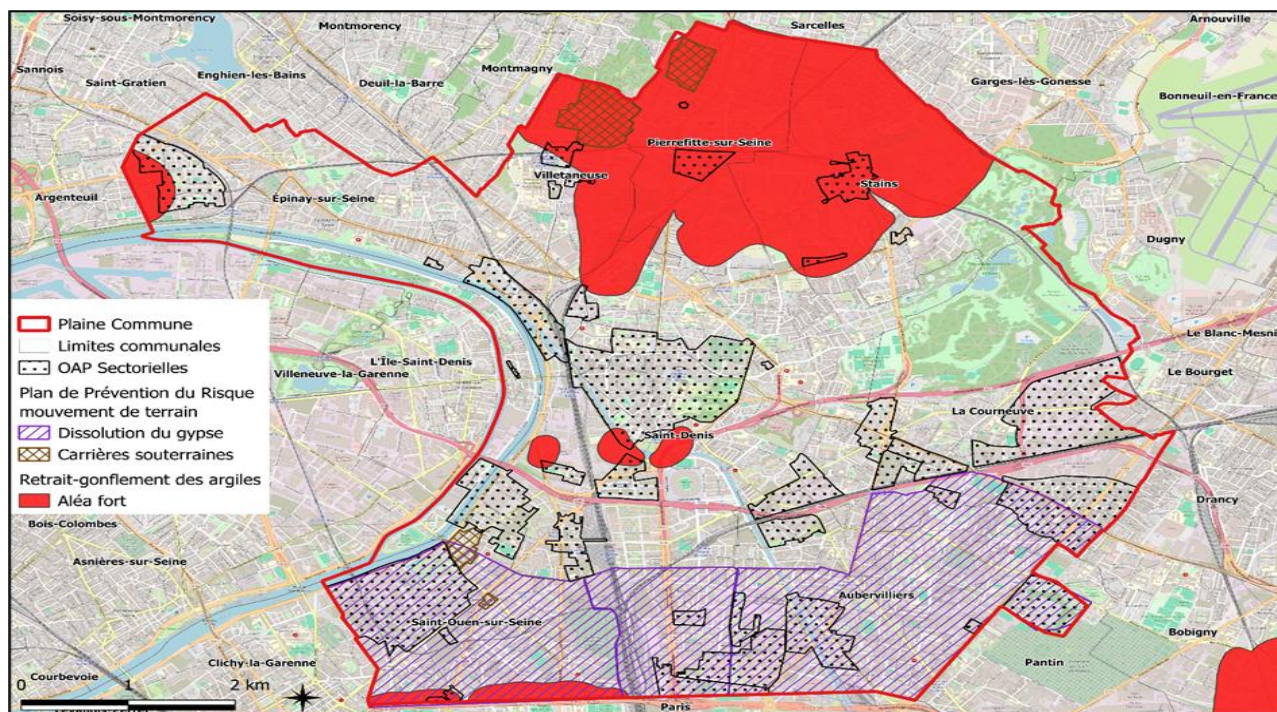
Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend notes des réponses de l'EPT. Elle fait néanmoins remarquer que la réponse ne prend pas en compte la remarque d'incohérence formulée par l'Etat sur les exigences d'infiltration à la parcelle entre le règlement écrit (4.1.1) et le zonage pluvial (4.2.7).

15. De même il est demandé qu'une carte indiquant les zones de circulation d'eau pouvant provoquer des mouvements de terrain (carrières, gypse, argile) soit incluse dans le PLUi à titre de précaution. Ce point paraît effectivement intéressant pour permettre une meilleure appréciation des risques d'inondation. L'EPT donnera sa position.

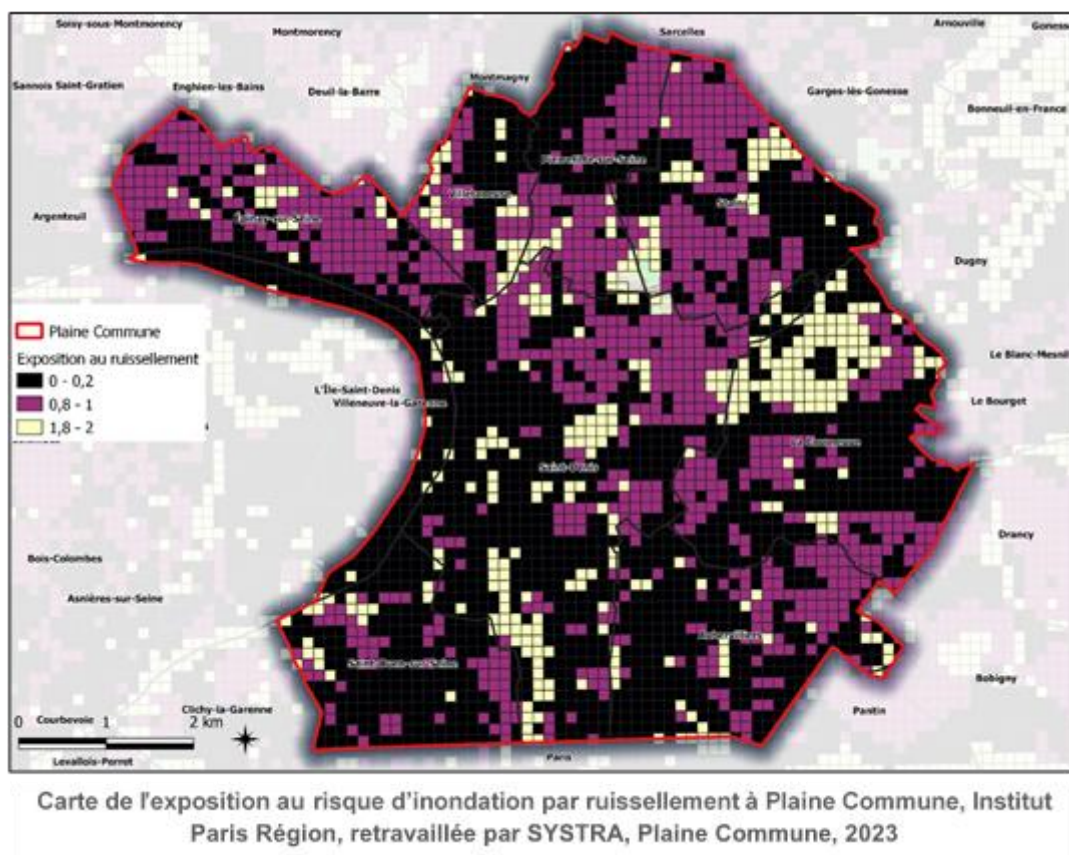
Réponse de l'EPT :

Le Plan de prévention des risques mouvement de terrain (gypse et ancienne carrière) et de retrait-gonflement des argiles sont des servitudes d'utilité publique disponibles en libre accès sur le Géoportail de l'urbanisme. A ce titre les plans de prévention des risques (PPR) sont annexés au PLUi dans la partie 5 du document. En outre, ce risque est également évoqué sur la carte des risques majeurs du territoire de Plaine Commune dans l'OAP thématique Santé environnementale. En réponse à la recommandation 29 de l'avis de l'Autorité environnementale (*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*), 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-dessous) - Cahier 5, chapitre 1.2 Des aléas mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés.



Ce risque se superpose en certains secteurs avec le risque de ruissellement ainsi qu'avec le risque inondation. Des éléments sur le ruissellement seront rajoutés dans l'Etat initial de l'environnement comme cela a été demandé dans la recommandation n°27 de l'avis de l'Autorité environnementale (*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*). Il s'agit notamment de la cartographie ci-dessous. En outre, le PPRI est traité dans de nombreux documents du PLUi. Une carte de superposition de ces éléments peut être réalisée à l'échelle de Plaine Commune et croisée avec les secteurs d'OAP notamment pour déterminer les impacts et un tableau sera intégré dans l'Etat initial de l'environnement de la même manière qu'il a été réalisé pour la carte de mouvement de terrain disposée ci-dessus. Il pourra être intégré dans la partie relative au risque mouvement de terrain (Cahier 5, chapitre 1.2 Des aléas mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés). La représentation de ce risque pourra éventuellement être réalisée sur la carte des risques majeurs de l'OAP Santé environnementale.



Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des propositions de l'EPT pour les modifications à apporter au projet de PLUI

16. Comme indiqué dans l'avis de la Métropole du Grand Paris, la déclinaison SDAGE prévoit que toute imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150%.

Comment l'EPT fait-il face à ce problème ?

Réponse de l'EPT :

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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission entend les efforts effectués par l'EPT pour favoriser l'émergence/classement de nouvelles zones protégées et non imperméabilisées. Néanmoins une part significative de ces zones n'était pas des zones imperméabilisées. A proprement parler, l'EPT ne fait donc pas la démonstration que la compensation demandée (150%) pour les imperméabilisations au titre des programmes proposés ou des opérations envisagées est bien respectée.

17. Concernant la compatibilité avec les règles de SAGE, le département de Seine-Saint Denis demande La mise en conformité des marges de recul autour des cours d'eau avec les dispositions du SAGE. L'Etat demande avec une autre contribution d'afficher la réouverture d'anciens rus.

Position partagée avec la contribution 70 qui demande la prise en compte du projet de revalorisation du ru d'Enghien sur le tracé d'Yser.

L'EPT se positionnera sur ces points.

Réponse de l'EPT :

Demande du SAGE et de l'association environnement 93 de fixer des marges de recul de 15 de part et d'autre des petits cours d'eau du territoire pour permettre leur réouverture

- Suite aux remarques du SAGE Croult – Enghien – Vielle-Mer, de l'Etat et du Département 93, les marges de recul des rus ont été inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi et le texte de l'Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue a été renforcé. Il dispose désormais qu'une marge de recul de 5 m minimum est obligatoire de part et d'autre du talweg du ru avec lorsque cela est possible la nécessité de tendre vers 15 m. Ces marges de recul de 5 m minimum figurent dans les cartographies de l'OAP Trame verte et bleue, ainsi que dans le Plan réglementaire de la Trame verte et bleue ;
- Des éléments complémentaires sur les rus figurent dans les OAP Seine-Canal et Paysage.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des propositions de l'EPT pour les modifications à apporter dans le règlement et l'OAP TVB.

Energie, GES, changement climatique

Ce thème s'appuie sur les orientations de l'OAP réhabilitation et construction neuve dont les orientations visent anticiper le changement climatique. Les orientations dans ce domaine s'appuient sur des diagnostics énergétiques et environnementaux, à utiliser des matériaux à l'impact environnemental et sanitaire minime, et qui favorisent le confort thermique. Les orientations font aussi la promotion de chauffage performants et économes et demande la production d'énergies renouvelables.

Les observations qui ont été faites, ont peu porté sur les thèmes sur les sujets consommation d'énergies, réseaux d'énergie portent principalement sur les sujets suivants :

18. GRDF a produit un document (N°289) contenant des observations numérotées de 1 à 45. Ces

observations portent sur la rédaction du PLUI notamment sur le raccordement aux réseaux de chaleur locaux auxquels GRDF souhaite ajouter d'autres réseaux alternatifs alimentés par des énergies renouvelables ou de récupération.

L'EPT voudra bien se positionner par rapport à cette nouvelle rédaction. L'EPT justifiera sa position vis-à-vis des choix de réseaux.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet, à ce jour, aucun autre réseau alternatif alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération n'est en projet. Le seul réseau existant est le réseau de chaleur du SMIREC. Le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire, sauf impossibilité technique. La récupération de la chaleur fatale ou la réalisation de dispositifs permettant de récupérer la chaleur fatale est obligatoire pour la construction de data center.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT. Néanmoins, tout en privilégiant le réseau existant, la commission tient à faire remarquer qu'au cours de la durée de vie du PLUI, l'état des réseaux peut évoluer et les besoins aussi. De plus en cas d'impossibilité technique, l'utilisation de réseaux alternatifs peut constituer une solution acceptable.

19. La contribution 291 demande un bonus de constructibilité environnemental tel qu'il existe dans le PLUI actuel notamment en s'appuyant sur le code de l'urbanisme et le site du ministère, tout en précisant que cette disposition permet d'obtenir un meilleur équilibre économique.

L'EPT donnera sa position sur la réintégration du bonus économique.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Comme indiqué dans la réponse relative aux choix opérés dans la modification du bonus de constructibilité ci-dessus, le choix a été fait de transformer le bonus de constructibilité environnemental en majoration de gabarit environnementale afin d'inciter les porteurs de projets à répondre à des enjeux environnementaux spécifiques au territoire : la vacance de bureaux et le besoin de création de logements / la carence en espaces de pleine terre et le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Ce changement n'équivaut pas à une suppression mais à une transformation du principe d'un bonus environnemental pour l'adapter aux enjeux environnementaux du territoire. Le bonus de constructibilité environnemental préexistant ne sera pas réintroduit.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

20. La contribution N°292 pose la question d'effectuer des modélisations fines des effets d'îlot de chaleur urbain et des simulations des scénarios d'adaptation à ces effets. Cette disposition paraît intéressante pour permettre d'identifier les îlots de chaleur ainsi que les moyens de diminuer leurs effets.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT n'a pas répondu à cette demande

Les PPA se sont principalement penchées sur les problèmes liés à la réhabilitation et à la construction ; on notera en particulier :

21. SOREQA a soulevé le problème de la construction en pointant les difficultés à mettre en œuvre pour les constructions neuves, l'intégralité de la surface des toitures actives, notamment en cas de construction en structure bois ou en cas de formes architecturales souhaitables dans des contextes de centre-ville ancien par exemple et propose que des dispositions permettant de déroger à cette imposition lorsque cela peut s'avérer opportun, soient ajoutées au PLUi révisé.

22. La SNCF pointe de son côté que la mise en œuvre de toitures actives empêche l'installation de baies vitrées qui peuvent être nécessaires pour des questions d'éclairage naturelles. Plus globalement la généralisation des directives sur les toitures actives et/ou végétalisées pose des questions sur leur intérêt :

- L'installation de panneaux photovoltaïques suppose des orientations adaptées et un ensoleillement important pour être performante et rentable ;
- L'installation de toitures végétalisées, outre le renforcement nécessaire, nécessite de garantir l'étanchéité ce qui peut conduire à trouver des solutions complexes et coûteuses vis-à-vis des infiltrations.

Par ailleurs la contribution de la ville de Saint-Denis (307) demande que soit explicitées l'usage et le traitement des toitures dans le chapitre 4.4 du règlement écrit, considérant que celui-ci ne prend pas suffisamment en compte les différentes typologies de toiture et leur nature.

Ainsi l'EPT argumentera ses choix en tenant compte des impacts économiques, de la faisabilité et des problèmes de maintenance.

Réponse de l'EPT : Plusieurs personnes publiques associées (Etat, SNCF, SOREQA) et acteurs de l'aménagement ont demandé une écriture plus précise et plus cohérente des règles de toitures

végétalisées, particulièrement pour les constructions en structure bois et les toitures en pente. Dorénavant, les règles disposeraient que :

- Les toitures des constructions annexes et les petites constructions sur l'espace public liées à un projet d'intérêt général (locaux vélos) sont exonérées des obligations d'activation ;
- Une règle alternative relative au traitement et à l'usage des toitures est prévue dans la zone de grands équipements et services urbains (UG) et la zone pavillonnaire (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 d'activation des toitures 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 les serres agricoles et abris d'entretien.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réécriture des règles concernant les toitures végétalisées.

THEME 4 : RENFORCEMENT DE LA NATURE

L'OAP Trame verte et bleue cherche dans le cadre réglementaire à redonner une place centrale à la biodiversité et renforcer le bien-être des habitants. Pour ce faire, l'OAP décline ses ambitions qui sont de :

- Préserver au maximum les éléments naturels ;
- Concilier le développement urbain, la production de logements avec l'accroissement de la place de la nature en ville ;
- Promouvoir la nature pour la nature, préserver les services écosystémiques rendus, constituer des continuités et des écosystèmes fonctionnels.

Pour ce faire l'OAP produit une carte de la trame bleue et verte et une hiérarchie d'orientations et de normes au sein de l'OAP et du règlement.

On notera que les contributions apportées dans l'enquête publique portent principalement sur une critique concernant la place des espaces verts ou sur les difficultés à concilier des projets de construction avec les normes applicables.

Concernant le premier point, ce sujet est déjà largement abordé dans le chapitre portant sur les objectifs du PLUI. Il en est régulièrement fait écho dans les contributions. Ceci est particulièrement important dans les villes du sud du territoire en proximité de la ville de Paris où les espaces verts sont réduits. Ainsi la contribution N° 23 se plaint du fait que la ville d'Aubervilliers n'a pas de grand parc et que le seul projet d'espace vert et ferme d'agriculture urbaine avait des parcelles initialement classées en UVP mais elles sont devenues des parcelles pour des projets de logement. On retrouve cette même critique dans la contribution n°38 qui se désole du fait que le terre-plein central de la rue Albert Dhalenne à Saint-Ouen n'ait pas fait l'objet d'un verdissement alors que la rue a fait l'objet de travaux importants en matière d'immobiliers neufs, ainsi que dans la contribution n°50, qui dans le quartier Arago Pasteur Zola de Saint-Ouen demande la création d'espaces verts ou encore la 112 sur Aubervilliers.

On ne saurait passer aussi sous silence les nombreuses contributions concernant la Friche Griset où la SGP souhaite bâtir un immeuble des logements. Enfin le pôle écologiste audonien réclame aussi la création d'espace vert, soutenu par la contribution 311 qui se plaint de l'absence d'espaces verts sur l'OAP porte de Saint-Ouen.

1. L'EPT donnera sa position concernant la faible perception par la population de la place de la nature dans les villes denses et justifiera le fait qu'il n'a pas formulé d'objectifs plus importants de création d'espaces verts sur ces villes. Il donnera pour celles-ci le nombre de m² en création/destruction d'espaces verts sur les communes considérées.

Réponse de l'EPT :

A l'échelle de Plaine Commune, il est important de souligner que le taux d'espaces verts ouverts au public par habitant est supérieur aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (10m²) puisqu'il atteint 14,14 m² par habitant. Cependant, un déséquilibre important existe entre le sud et le nord du territoire. Pour améliorer la situation dans le sud, de nombreux projets de parcs et d'espaces verts ont été réalisés récemment comme les différents parcs du Village Olympique et

Paralympique ou seront réalisés prochainement comme le parc de la Porte de Paris, ou encore celui de Fort d'Aubervilliers.

L'objectif porté par Plaine Commune est bien de poursuivre l'amélioration de cet indicateur particulièrement au sud avec de nombreux autres projets. Cependant, la complexité opérationnelle des projets et les temporalités longues de l'aménagement ne permettent ni de fixer un objectif chiffré précis, ni un objectif temporel pour l'atteindre.

Au total, comme mentionné ci-dessus le territoire compte actuellement 131 parcs, squares, jardins publics ou végétalisation de voiries en travaux ou en projet pour une superficie totale d'environ 65 hectares à partir de 2025 et vers 2030 et après. 12 hectares doivent être livrés en 2025, 7,6 hectares en 2026, 4,7 hectares en 2027, 16,3 hectares en 2028, 0,4 hectares en 2029, 10,3 hectares en 2030, 0,04 hectares en 2031 et 13,7 hectares sans horizon précis.

Commune	Nombre d'hectares d'espaces verts prévus
Aubervilliers	6,5 hectares
Epinay-sur-Seine	7,6 hectares
La Courneuve	7,5 hectares
L'Île-Saint-Denis	0,5 hectares
Pierrefitte-sur-Seine	9,1 hectares
Saint-Denis	16,6 hectares
Saint-Ouen-sur-Seine	6,6 hectares
Stains	4,7 hectares
Villetaneuse	1,8 hectare
Hors EPT pour la création (Paris)	3,8 hectares
Total Plaine Commune	65 hectares

Pour ce qui est de la sanctuarisation des espaces de nature, il est important de souligner qu'une très grande partie des espaces verts et de nature du territoire de Plaine Commune bénéficie de zonages protecteurs (UVPL, N, N2000, Nc, Nj, Ns, A) au regard de leur destination. Ainsi, les zones naturelles (N) (803,6 hectares) et urbaines vertes paysagères (UVP) (254,1 hectares) représentent 22,3% du territoire contre 22% en 2020. Les protections environnementales (EBC, EVP, EVPr) ont aussi augmenté passant de 94,4 hectares en 2020 à 98,2 hectares en 2025.

Le projet de révision du PLUi intensifie la place de la nature en ville via de nombreuses mesures règlementaires et au sein des Orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle thématique relative à la Trame verte et bleue. Il fixe pour chaque parcelle un développement d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre. Certains ratios de nature en ville ont été augmentés dans le cadre de la révision. C'est notamment le cas en zone UM avec l'augmentation des ratios de nature en ville pour les parcelles de moins de 100 m², ainsi que dans certaines zones UP comme la 33M ou la 24-8.

Avec la Trame verte et bleue, il fixe que tous les projets situés sur des parcelles possédant plus de 30% de pleine terre depuis plus de 10 ans permettent de conserver à minima 30% de pleine terre. Il fixe aussi que dans les espaces de la Trame verte et bleue, les terrains produisent à minima 30% de pleine terre, préservent 30% à 50% de pleine terre dans le cas où leur taux initial de pleine terre est situé dans cette fourchette et conservent à minima 50% de pleine terre dès lors que leur taux initial de pleine terre dépasse les 50%.

De nombreuses règles qualitatives sont également inscrites dans le chapitre 3 Nature en ville et ont été complétées ou renforcées, c'est par exemple le cas sur les plantations demandées pour les stationnements, la compensation des arbres abattus, la priorisation de la création de pleine terre sur la possibilité de compenser l'objectif assignés par le règlement de zonage. Cette compensation possible a même été enlevée au sein des espaces couverts par la Trame verte et bleue.

A noter aussi que des noyaux tertiaires de biodiversité ont été créés au sud du territoire afin de protéger davantage les éléments écologiques dans la zone carencée. Ainsi, environ 125 espaces possédant une superficie entre 2 500 m² et 1 hectare bénéficient aujourd'hui d'une protection renforcée par rapport à la version précédente du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Il est aussi à souligner que certains sites ont fait l'objet d'une réduction de la consommation foncière prévue des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est notamment le cas de la friche Saint-Leu à Villeteuse. Au global la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réduite avant arrêt de 7 hectares à 3,9 hectares (correction après erreur de calcul, 3,7 hectares affichés dans le PLUi arrêté).

Après arrêt et enquête publique, il maintient en UVP de la friche Griset à Aubervilliers, il classe en noyau de biodiversité au titre de la Trame verte et bleue certains espaces comme le mail François

Mitterrand à Saint-Ouen-sur-Seine, le parc du Village Olympique et Paralympique situé à L'Île-Saint-Denis le long de l'A86, le 104 rue Henri Barbusse à Aubervilliers, etc. Il reclasse une partie du bois de l'Eclair actuellement situé en zone UP en zone N.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des efforts par la commission pour l'amélioration de la place de la nature en ville. Néanmoins, elle ne répond pas spécifiquement au sentiment des populations sur les zones denses du sud.

2. Des contributions se plaignent de voir des espaces verts non classés en EVP. C'est le cas de la contribution 52 (Jardin Haguette à Saint-Denis) qui s'interroge sur la non prise en compte dans le PLUI de la parcelle comme EVP et s'inquiète de ce non-classement. Il en est de même pour la contribution 292 qui demande des classements *en EVP et EVPr* en citant *les espaces verts des cités des années 60/70, les parcs, squares, jardins ouvriers, les cœurs d'îlots aménageables en cheminements piétonniers et espaces de rafraîchissement, les délaissés d'autoroute (porte de Paris, A86 vers le parc Valbon, carrefour Lamaze) plutôt que de les laisser aux promoteurs, le lot 6 du Fort de l'Est.*

L'EPT précisera les critères qui ont conduit à prendre ou inversement à ne pas prendre en compte certaines parcelles en EVP ou EVPr.

Réponse de l'EPT :

Une grande majorité des EVP et EVPr du PLUi sont issus de la version précédente du document d'urbanisme. Pour ceux rajoutés à Epinay-sur-Seine lors de la révision, leur justification prend corps dans le fait de préserver les boisements et les parcelles végétalisées des coteaux et des berges de la Seine, notamment en raison du fort enjeu écologique du secteur. En outre, ils visent à préserver la topographie spécifique du secteur. D'autres EVP ont été réalisés à Saint-Ouen-sur-Seine par exemple pour permettre de protéger de nouveaux espaces végétalisés.

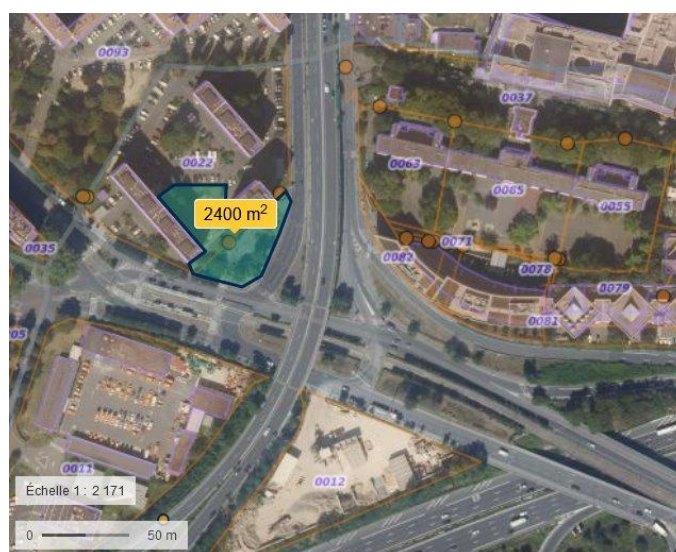
Dans le cas de l'îlot Haguette à Saint-Denis, aucune protection n'a été proposée ni en noyau tertiaire, ni en EVP car le secteur ne possède pas une bonne qualité écologique, les plantations de légumes y sont faites en bac et la pleine terre n'est plus fonctionnelle écologiquement. Par ailleurs, ce terrain est mis à disposition de manière précaire. Par la suite, il intégrera un projet de restructuration en lien avec la résorption de l'habitat indigne. Ce futur projet intégrera un espace vert public et ouvert à toutes et tous.

Pour les autres demandes concernant Saint-Denis, les espaces verts de la cité Pierre Séward sont déjà protégés par un zonage UVP, ceux des cités Gabriel Péri et Paul Eluard par des EVPr. Les espaces verts de la Porte de Paris sont classés en noyau tertiaire et plusieurs projets de parcs sont en cours d'étude. Les espaces du carrefour Lamaze sont en grande partie classés en zone N, les autres sont recouverts par une continuité écologique. C'est également le cas pour le lot C6 du Fort de l'Est, qui est aussi en noyau primaire et dont les règles qualitatives sont renforcées.

Cependant, 4 EVPr seront créés sur la cité Joliot-Curie à Saint-Denis (Cf. illustration ci-dessous).



Et un EVPr sera créé au carrefour Lamaze (Cf. illustration ci-dessous).



Pour La Courneuve, les talus de l'autoroute A1, ainsi que les délaissés des bretelles d'accès au parc départemental Georges Valbon sont largement protégés puisqu'une très grande majorité d'entre eux

sont intégrés à un zonage N et appartiennent aux éléments de la Trame verte et bleue soit en continuité, soit en noyaux primaires, secondaires ou tertiaires. Plus au sud les espaces végétalisés de la cité des 4 000 sont largement protégés par des EVPr.

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT indique bien les évolutions dans le classement des EVP, EVPr. Néanmoins, même si on peut retrouver certaines raisons dans les explications, il ne donne pas explicitement les critères retenus pour effectuer les classements des EVP et des EVPr.

3. Des contributions demandent à revégétaliser des parkings et des friches tout en fournissant des solutions de stationnement sécurisés et gratuites. Ce point est repris dans le chapitre sur les espaces publics.

L'EPT se positionnera sur ce point.

Réponse de l'EPT :

Le règlement oblige à la perméabilité partielle et à la plantation d'arbres des nouveaux espaces de stationnement en extérieur, comme cela est inscrit dans le chapitre 3 Nature en ville des dispositions générales.

Différentes OAP portent l'objectif dépermeabilisation de surfaces minérales :

- Les OAP thématiques : Seine-Canal, Développement économique et Réhabilitation et Construction neuve, principalement sur le cas des ZAE
- Les OAP sectorielles : Pont de Stains, Mermoz, Duclos-Poterie (PPRI), Centre-ville de Stains, Pressensé, EMGP et Les Deux Portes.

L'ensemble des OAP sectorielles intègrent également les objectifs du plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune, visant notamment la forte désimpermeabilisation de l'espace public.

En outre, de nombreuses règles de nature en ville ont été renforcées afin d'assurer une plus grande désimpermeabilisation de tout le territoire avec une augmentation des objectifs de pleine terre, particulièrement dans les espaces de la Trame verte et bleue. L'augmentation des coefficients de

végétalisation dans la majorité des zones du règlement, l'augmentation de la végétalisation demandée par stationnement, etc.

En matière de préservation des friches, elles sont nombreuses à bénéficier de zonages protecteurs. Ainsi, la friche Saint-Leu à Villetaneuse a vu son zonage largement évolué pour être mieux protégée avec une forte extension de la zone, la friche Griset à Aubervilliers sera maintenue en UVP, la friche Total entre Aubervilliers et Saint-Denis est classée en noyau secondaire de biodiversité, etc.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT rappelle dans son exposé les règles édictées dans les PLUI pour la désimperméabilisation des parkings et les dispositions relatives aux friches, sans toutefois exposer des offres alternatives de stationnement.

Pour les aspects plus réglementaires, les avis des PPA posent aussi des questions concernant le classement des zones et en particulier :

4. Le CNPF réclame que les surfaces classées en EBC soient intégrées au PLUI ainsi que les servitudes qui sont liées à ce classement. Il demande aussi que la trame verte et bleue inclut les outils de protection existant dans le code forestier, permettant de protéger les petites surfaces boisées.

L'EPT se positionnera par rapport à cette demande.

Réponse de l'EPT : Dans son courriel accompagnant son avis, le CNPF indique que le territoire de l'EPT Plaine Commune ne dispose pas de forêt privée. A ce titre, le CNPF fait simplement parvenir une note d'information datée du 21 septembre 2016 qui a une portée générale sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCOT en Ile-de-France. Les recommandations de cette note ne visent donc pas spécifiquement le projet de révision du PLUi de Plaine Commune, il s'agit d'une note d'information.

Par ailleurs, les EBC sont une protection réglementaire intégrés du PLUi. Ils ont une définition et des conditions de protection inscrites dans les dispositions générales du règlement. Ils sont ensuite représentés dans les plans de zonage détaillés des communes. En outre, la protection des rares espaces boisés du territoire passe par l'utilisation d'EVP, d'EVPr, la politique de protection des arbres qui fixe des conditions dissuasives pour éviter leur abattage. L'ensemble des mesures de la Trame verte et bleue vise à protéger au maximum la végétation sur le territoire. Enfin, 163,2 hectares de boisement du territoire ont été reclassés en espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre de

la révision. Il s'agit de leur conférer un statut encore plus protecteur car la consommation de ces espaces est rendue très complexe par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la position de l'EPT.

5. Le CIPENAF demande de son côté (voir avis des PPA) une modification de l'analyse de consommation des ENAFs et l'affichage d'un chiffre de désimperméabilisation effectif qui permettrait de donner des éléments d'information intéressants pour connaître la place de la nature sur le territoire. Concernant les ENAF, dans son avis, l'Etat demande que la transformation de zone Agricole en zone N soit justifiée.

L'EPT se positionnera sur l'intérêt de cette demande.

Le 24 janvier 2025, la CIPENAF a rendu un avis favorable sans réserve ni recommandation sur le projet de révision du PLUi. La CIPENAF a annexé à son avis, à titre informatif, l'avis qu'elle avait rendu le 12 septembre 2019 sur le projet d'élaboration du PLUi. Ainsi, les réserves émises par la CIPENAF en 2019 ne concernent pas la révision du PLUi mais son élaboration en 2019. Ces réserves sont donc sans objet.

Par ailleurs, 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 l'espace agricole au nord de Saint-Denis le long de l'avenue de Stalingrad dit "fermes urbaines". Pour ces espaces, aucun projet n'est à ce jour connu. 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.

De plus, pour certains d'entre eux comme les espaces agricoles au nord de Saint-Denis 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.

Il est à rappeler que l'Etat est propriétaire de quatre des huit sites identifiés (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.

Ces éléments de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont reçu un avis favorable sur la consommation projetée en CIPENAF le 24 janvier 2025.

En outre, un complément de réponse a été réalisé dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale à la recommandation n°10 (*établir plus clairement la comparaison entre les consommations passées des espaces naturels, agricoles et forestiers et celles projetées au titre du PLUi de 2020 et celles projetées au titre du PLUi révisé*).

Pour ce qui est de la désimperméabilisation, l'ambition stratégique de désimperméabilisation des espaces publics est traitée dans l'OAP thématique 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. Sur l'espace privé, la désimperméabilisation est traitée par l'application des règles de nature en ville. Les coefficients de pleine terre ont été réhaussés de façon à faciliter la création de pleine terre dans les secteurs de trame verte et bleue.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la position de l'EPT.

6. Le CIPENAF demande aussi de démontrer que les efforts d'évitement et de réduction envisagés ont été effectués pour la suppression des jardins ouvriers autour du T11.

7. La ville de Saint-Denis en son complément d'avis (@5) a formulé une requête pour la prise en compte du répertoire des arbres d'alignement et l'identification des arbres remarquables du département. Le département a fourni une carte donnant la position des arbres remarquables (93).

L'EPT confirmera sa prise en compte dans le PLUI.

La remarque de la CIPENAF identifiée par la commission d'enquête date du rapport de 2019 relatif à l'élaboration du PLUi de Plaine Commune, annexé à l'avis de 2025 de la CIPENAF. Elle ne correspond

plus à la réalité territoriale. Le nouvel avis de la CIPENAF sur la révision du PLUi de Plaine Commune est sans recommandation, ni réserve.

Les arbres identifiés comme remarquables par le Département sont intégrés à la carte du Patrimoine remarquable du règlement du PLUi. Ils font également l'objet d'une fiche d'identité.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des modifications qui seront apportées à la carte du patrimoine remarquable du règlement du PLUi.

8. En écho avec l'avis de l'Etat, la contribution s'interroge sur le classement des zones faiblement dense en EVP. La justification apportée par le PLUi p.108 du règlement des zones est de « préserver la qualité résidentielle et paysagère de ces espaces en maîtrisant les densités, en préservant les espaces végétalisés notamment en cœur d'îlot, et en limitant les divisions. » Cette justification qui empêche la densification semble excessive pour certaines zones UH, en particulier celles de faible emprise. La règle doit être justifiée par un caractère patrimonial avéré. On retrouve sinon un commentaire équivalent ou proche dans la contribution 72 qui proteste sur le classement EVP d'une parcelle au nom de la préservation de la nature, sans autre justification particulière empêchant « un urbanisme durable et maîtrisé ». De même la contribution 301 argumente sur le classement EVP de sa parcelle et en particulier sur les contraintes que ce classement induit.

L'EPT donnera sa position sur ce sujet et en particulier sur les cas d'espèce cités et justifiera sa position.

Réponse de l'EPT : Plaine Commune souhaite donner un avis favorable à ces demandes. Ainsi, 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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des propositions de l'EPT pour la prise en compte de ces demandes.

9. Concernant la trame verte et bleue, la SNCF juge que les EVP sur ses terrains n'ont pas les caractéristiques d'espaces verts. Il s'agit des terrains :

- Au nord de la gare de Stade de France Saint-Denis ;
- Au sud de Saint-Denis, sur le foncier utile à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord ;
- Au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord à Villetaneuse.

L'EPT se positionnera sur cette demande ainsi que sur les éléments suivants :

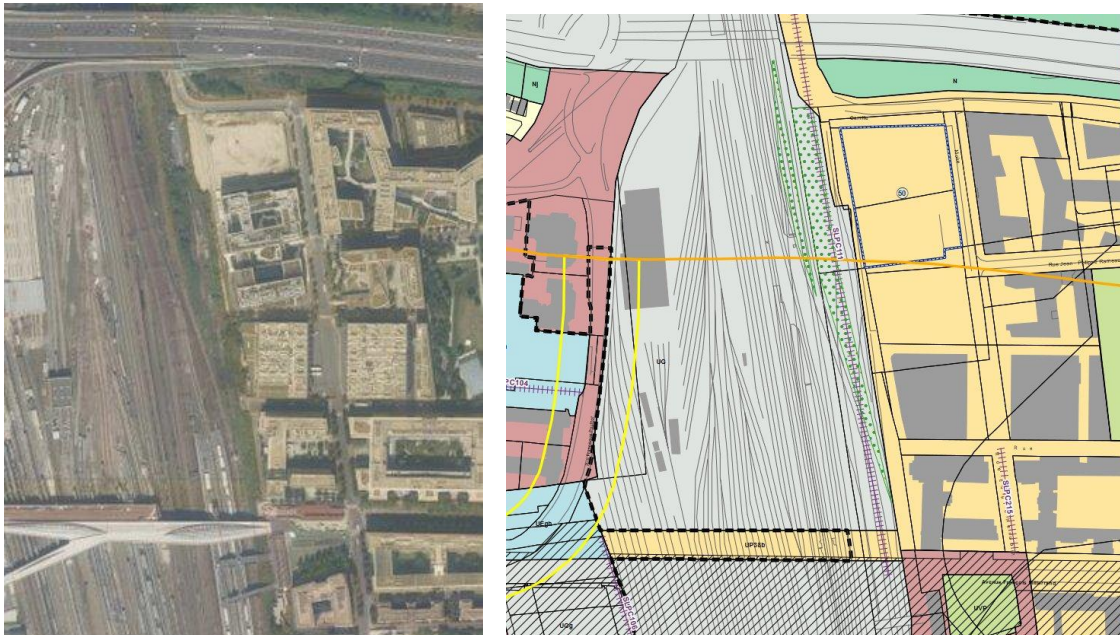
Les 4 EVP listés par la SNCF étaient déjà présents dans le PLUi de 2020. Plaine Commune propose de les conserver, sauf celui situé au sud de Saint-Denis qui ne correspond plus à la réalité du terrain (voir réponse détaillée ci-dessous pour l'ensemble des sites).

Site n°1 : 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.

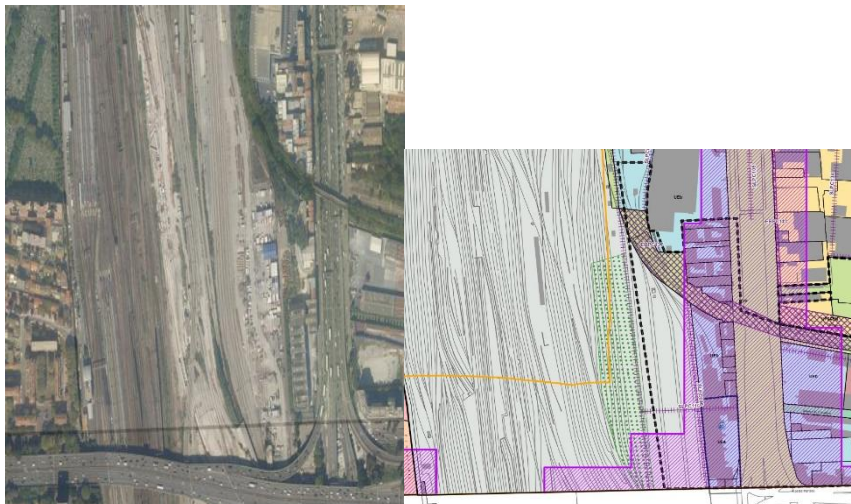


Site n°2 : Les EVP à proximité de la Gare de Saint-Denis – Stade de France permettent la protection d'espaces végétalisés existants. Par ailleurs, ces espaces ne sont pas protégés par d'autres outils

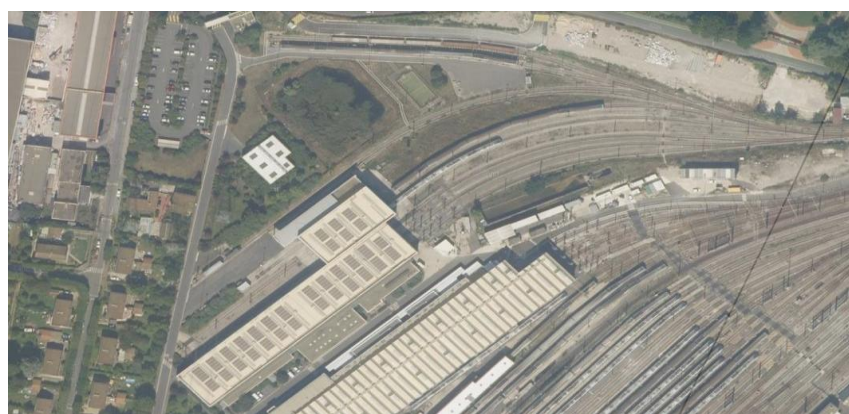
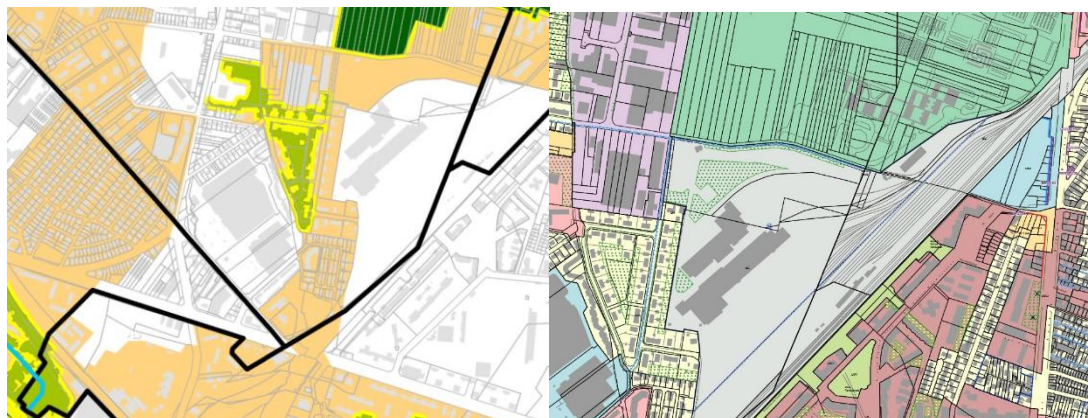
règlementaires. Les illustrations ci-dessous présentent la photographie aérienne 2024 et le plan de zonage du PLUi 2020.



Site n°3 : Plaine Commune propose de supprimer cet EVP qui ne correspond plus à la réalité du terrain. Les illustrations ci-dessous présentent la photographie aérienne 2024 et le plan de zonage du PLUi 2020.



Site n°4 : Les EVP autour du technicentre des Joncherolles permettent la protection d'espaces végétalisés existants Par ailleurs, ces espaces sont intégrés dans la Trame verte et bleue. Les illustrations ci-dessous présentent la photographie aérienne 2024, le plan zonage du PLUi 2020 et le plan de de la Trame verte et bleue du PLUi 2025.



Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des commentaires et de la proposition de l'EPT.

10. IDFM demande à l'EPT Plaine Commune de supprimer l'EVP (au sein de l'emprise du technicentre SNCF Paris-Nord de Villetaneuse), qui n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire et la maintenance du technicentre SNCF-Paris-Nord (extrait du règlement graphique).

D'autres contributions au contraire soulignent les contraintes liées au renforcement de la nature :

11. La SGP en particulier en s'appuyant sur la DUP demande des allègements de contraintes (voir les avis des PPA).

12. Dans le même veine la contribution 74 demande la mise en compatibilité de la phase 2 du projet fort d'Aubervilliers dans le projet de PLUi actualisé. La mise en compatibilité a été étudiée avec le PLUi en vigueur. Le document identifie les différences dans la conception du projet et le projet de PLUi sur l'OAP TVB.

L'EPT se positionnera sur ces sujets.

Réponse de l'EPT :

L'EVP ciblé par IDFM correspond à celui également ciblé par la SNCF au technicentre des Joncherolles et présenté dans la réponse précédente.

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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de position de l'EPT.

13. La contribution 11 demande de pouvoir construire des terrasses non imperméabilisées sur de la pleine terre sans que cela ne réduise l'occupation de la pleine terre.

L'EPT se positionnera sur cette demande.

Réponse de l'EPT : L'EPT ne souhaite pas accéder favorablement à cette demande. En effet, celle-ci permettrait le remplacement de l'ensemble des espaces de pleine terre par des terrasses. En outre, les espaces de pleine terre demandés ont vocation à être végétalisés afin de favoriser le rafraîchissement de la ville et d'endiguer l'érosion de la biodiversité. En aucun cas, une terrasse ne pourrait répondre à cet enjeu.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la proposition de l'EPT.

14. Dans l'OAP trame verte et bleue, des fonciers appartenant à la SNCF sont classés en continuité écologique dans les secteurs suivants :

- Technicentre industriel de Joncherolles ;
- Une parcelle au sud de l'A86, utile à différents projets ferroviaires ;
- Bifurcation de Saint-Denis (circulée) ;
- Les terrains situés au nord et à l'ouest du projet des Cathédrales du Rail, faisant l'objet d'un projet de sous-station électrique ;
- Les terrains à l'ouest et au sud-ouest de l'école Niki de Saint Phalle ;
- L'ensemble du secteur Gare de la Plaine Saint Denis.

SNCF demande une dérogation aux prescriptions de Pleine Terre relatives aux continuités

écologiques pour les terrains ferroviaires classés en zone UG.

L'EPT se positionnera sur cette demande.

Réponse de l'EPT :

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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

Enfin des contributions font des propositions.

L'EPT se positionnera sur ces demandes :

15. La contribution 43 demande que la réglementation impose des m², dans les nouveaux projets, dédiés à l'installation de dispositifs de compost au sein des espaces extérieurs (exemple des copropriétés de la ZAC Nozal Chaudron dont les espaces extérieurs ne permettent pas cette installation).

16. La contribution 10 juge peu opportune la présence de nichoir.

17. La contribution 307 identifie une problématique sur les compensations d'arbres abattus et fournit une proposition de correction.

Réponse de l'EPT :

La révision du PLUi a permis d'enrichir les règles relatives à la gestion des déchets. Le PLUi révisé prévoit l'aménagement obligatoire d'un espace dédié à l'accueil d'une aire de compost dans toutes les nouvelles opérations de logements de plus de 10 logements.

Le territoire de Plaine Commune est soumis à une forte pression anthropique qui favorise l'érosion de la biodiversité. La proposition d'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité n'a pas vocation à domestiquer les espèces mais bien à permettre d'endiguer cette érosion et à offrir des espaces refuges pour les espèces animales présentes sur le territoire. L'usage de ces dispositifs est validé scientifiquement.

L'erreur matérielle de mauvais renvoi à la section relative aux types de plantations dans la règle de compensation des arbres abattus sera corrigée.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT et de la correction sur la règle de compensation des arbres abattus.

18. La proposition 59 juge qu'il y a peu d'entretiens des arbres, pas d'élagage, ce qui occasionne des nuisances, gouttières, câbles électriques et craint des chutes d'arbres vétustes. Plus généralement l'entretien de la nature est un sujet qui devient important dans les communes et qui nécessite de leur part des efforts pour assurer à la fois la « bonne santé » de la nature et qu'elle ne soit ni un obstacle ni un danger. Ce problème touche aussi les résidences privées qui, elles aussi, ont en charge l'entretien des arbres et des clôtures végétalisées.

L'EPT se positionnera vis-à-vis de ce problème.

Réponse de l'EPT : La présente observation ne relève pas du domaine de compétence du PLUi qui ne peut pas définir de règles relatives à l'élagage et à l'entretien des arbres. En effet, si le PLUi peut encadrer l'abattage des arbres de son territoire, et notamment soumettre cet abattage à compensation, l'entretien de ces derniers demeure hors de son champ de compétence. La présente

observation sera communiquée aux services de Plaine Commune en charge de l'entretien des espaces verts.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission entend la remarque de l'EPT. Néanmoins la promotion d'espace vert public entraîne la nécessité de fournir les moyens adéquats pour les entretenir. Ainsi toute extension d'EVP public devrait être transmise aux équipes en charge de l'entretien sur le territoire avec une demande d'évaluation de charges associée, à prendre en compte par la/les collectivités.

THEME 5 : ESPACE PUBLIC

Ce thème s'appuie sur l'OAP Grands axes et espaces publics. Cette OAP a pour objectif une meilleure accessibilité du territoire et la mise en place de conditions d'une mobilité active pour favoriser le cadre de vie. Les orientations qui ont été données sont les suivantes :

- Le maillage du territoire ;
- La réduction des pollutions liées aux grandes infrastructures ;
- Le partage de l'espace public ;
- L'adaptation au changement climatique.

Par rapport à ce thème principal, les observations du public ont peu porté sur les finalités de l'OAP et sont principalement orientées sur des sujets plus conjoncturels :

1. La contribution 45 demande de désenclaver les quartiers *ARAGO PASTEUR ZOLA, DOCKS SUD.OAP SECTORIELLE N° 26, SECTEUR VICTOR HUGO CENTRE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE*

SAINT-OUEN GRAND PARIS NORD A SAINT-OUEN-SUR-SEINE, coincés entre la cité, le futur hôpital, le périphérique ..., d'assurer les mobilités douces en réduisant la circulation sur le boulevard Victor Hugo.

L'EPT a-t-il des propositions pour répondre à cette demande.

Réponse de l'EPT : Les assises du quartier Arago menées en décembre 2023 ont permis de recueillir les attentes des habitants.

Certaines ont déjà données lieu à de premières réalisations : réaménagement de la Place Payret, du terrain de sport Muriel Flament et de la placette Levasseur.

D'autres sont en cours : réhabilitation de l'ensemble immobilier Payret Massenet et déplacement de l'antenne jeunesse dans un pavillon rénové au 30 rue Zola.

D'autres encore sont en phase conception pour une réalisation courant 2026 : extension du jardin de l'impasse juif, réaménagement des passages Lacour et Colisée et extension des aménagements sportifs.

La Municipalité, dans le cadre d'un ANRU 3 attendu, inscrira le quartier Arago pour permettre une rénovation plus profonde.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT et bonne note des évolutions envisagées.

2. La contribution 270 se plaint du manque de stade dans le PLUI et fournit un exemple au sud de la Plaine Saint-Denis où malgré l'implantation d'une zone d'activités et de commerces, et la création de 2900 logements, il n'est pas prévu de stade.

L'EPT indiquera sa logique d'implantation des équipements sportifs en fonction des zones.

Réponse de l'EPT :

Il est important de souligner que le secteur de la Porte de la Chapelle, visé par le requérant, est particulièrement exposé à la pollution atmosphérique générée par le boulevard périphérique. Cette situation doit être prise en compte dans toute réflexion d'aménagement. Par ailleurs, la programmation des équipements sportifs, ainsi que d'autres types d'équipements, se fait dans des opérations d'aménagement en fonction du parti pris d'aménagement global et de la localisation spécifique du projet.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT ne répond pas complètement à l'observation. Le document diagnostic fait état d'un nombre d'équipements sportifs sur le territoire de 4,8 pour 10000 ce qui est un chiffre très en dessous des moyennes nationales et même du département 93 d'après les statistiques INSEE. La commission regrette que l'EPT ne donne pas une analyse plus complète sur les perspectives d'amélioration dans ce domaine. La liste des emplacements réservés ne contient qu'une dizaine d'emplacement accueillant des pratiques sportives.

3. Même si le sujet ne couvre pas directement l'espace public il est néanmoins en lien avec les

mobilités douces, la contribution n°11 demande que les obligations de stationnement vélos (3 vélos par logement) ne soient pas applicables à des projets de résidence hôtelière, qui ne génèrent pas le même besoin que les logements classiques. Elle demande donc une modulation spécifique pour ce type d'usage, avec un ratio adapté.

Les avis des PPA portent sur plusieurs sujets mais avec une connotation réglementaire pour demander la conformité ou d'exemption d'application.

Réponse de l'EPT : La contribution n°11 mélange les règles de stationnement pour les hôtels et les logements, ce qui nécessite des clarifications.

Pour les hôtels, le PLUi révisé exige désormais un minimum de 3 places de vélo pour 10 chambres. Ce ratio est une augmentation significative par rapport à la règle précédente (1 place pour 20 chambres). Cela résulte d'une volonté claire de développer le cyclotourisme sur le territoire. Plaine Commune est traversée par la voie verte Paris-Londres et bénéficie d'une proximité stratégique avec l'EuroVelo 3.

Concernant les logements, le PLUi révisé impose la réalisation d'une place de vélo par T1/T2 et deux places de vélo par T3 et plus. Cette règle est en parfaite conformité avec le code de la construction et de l'habitation. La nouvelle rédaction du PLUi privilégie désormais une rédaction sous forme de nombre minimum de places de stationnement plutôt que de surface. Cela permet de distinguer les places vélos à réaliser des surfaces nécessaires au dégagement et à la circulation dans les locaux vélos dans

Il est donc essentiel de bien distinguer ces deux catégories d'établissements et de se référer aux ratios spécifiques définis par le PLUi pour chaque type de destination.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

4. IDFM demande dans son avis PPA : « de compléter l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le PLD (issu du PLDUiF) pour les prescriptions de stationnement. IDFM fournit un tableau complet des modifications qu'il juge nécessaire d'apporter (§1.2 de l'avis IDFM) ainsi que le rappel des nouvelles normes applicables. ». Cet avis qui vise en particulier à limiter les places de stationnement privé sur les zones bien desservies par les transports en commun, est à opposer à l'interpellation donnée en réunion publique concernant l'occupation excessive de l'espace public par les voitures

en stationnement. En effet, la réduction des parkings privés conduit à une plus grande occupation de l'espace public. C'est aussi l'avis de l'observation 112 qui réclame une meilleure végétalisation de l'espace public et la construction de parking gratuits et sécurisés. De plus on ne saurait oublier que les véhicules motorisés n'ont pas uniquement vocation à être utilisés dans le cadre de transport sur le territoire ou même en région île de France et peuvent être acquis pour servir hors région.

L'EPT donnera son opinion concernant ce sujet.

Réponse de l'EPT : Les demandes IDFM concernaient la mise en compatibilité de certaines zones UP avec le PDUIF. En effet, bien que le PLUi de Plaine Commune soit compatible avec les dispositions du PDUIF dans les dispositions générales concernant les normes de stationnement automobile et vélo, ce n'est pas le cas pour certaines de ces zones UP.

Ces zones UP sont dédiées à des projets spécifiques, antérieurs à l'approbation du PLUi en 2020 ou ayant fait l'objet d'une MECDU. Une modification du règlement pour ces zones risquerait de compromettre la réalisation d'opérations déjà bien avancées.

IDFM a donc demandé la mise en cohérence du PLUi avec les normes plafond du PDUIF relatives à la création de places de stationnement pour les opérations de bureaux, ainsi que les normes pour le stationnement des vélos. Plaine Commune propose de répondre favorablement à l'ensemble de ces demandes, à l'exception du secteur UP04, qui concerne le Fort d'Aubervilliers, car celui-ci a déjà fait l'objet d'une MECDU

Par ailleurs, pour répondre à l'observation 112, la volonté politique de Plaine Commune est de réduire la place de la voiture sur son territoire. Dans cette optique, le développement de parkings silos présente un risque significatif : celui de transformer le territoire en un espace de stationnement pour des usagers extérieurs au territoire.

De plus, il est crucial de noter que Plaine Commune est extrêmement bien desservie par les transports en commun lourds. Parallèlement, la part des ménages possédant un véhicule est en diminution constante. Ces éléments confortent la stratégie de la collectivité et soulignent la pertinence de limiter l'expansion des infrastructures dédiées à la voiture individuelle.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la position de l'EPT sur l'observation faite par IDFM. Cependant, l'EPT n'apporte pas de réponses au problème de

l'encombrement de l'espace public par les voitures notamment sur la partie sud du territoire. Il s'en remet uniquement à la décroissance de l'usage de la voiture par l'usage des infrastructures de transport lourd et de mobilités douces, tout en diminuant les exigences en matière de parkings privés dans les espaces privés.

5. IDFM écrit que : *Un objectif de l'OAP Grands Axes et espace public est la requalification des portes et des espaces de liaison avec Paris, en améliorant la circulation des modes actifs et des bus pour résorber la rupture avec le boulevard périphérique. Le projet T8 Sud participe pleinement à cet objectif. La carte n°3 indique des types de parcours, notamment sur les voies empruntées par le T8sud qui devront faire l'objet de plantation d'arbres de grand développement contribuant à un maillage de parcours de fraîcheur.* Le tracé du T8 Sud est concerné par ce maillage. Il est donc demandé que ce parcours soit intégré au PLUi.

Réponse de l'EPT : La carte n°3 de l'OAP "Grands axes et espace public" est directement issue du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune. L'OAP en question fait explicitement référence à ce document, qui a été élaboré conjointement par la direction des espaces publics et l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), et encourage les porteurs de projets à le consulter.

Il est important de noter que le PLUi n'a pas la compétence pour modifier directement cette carte. Cependant, votre demande concernant l'intégration du parcours du T8 Sud au Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune sera transmise au service concerné.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT et en particulier de l'intégration du parcours du T8 au Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune.

6. IDFM présente aussi des requêtes concernant les différents projets en préparation sur le territoire comme les dérogations sur le projet T8 sud pour les compensations introduites au PLUi, la suppression d'ER (ERPC 0026), ou encore les non-mentions du projet ligne 12, de la station ligne 7, ainsi que de compléter les OAP sectorielles sur la hiérarchisation de la voirie, l'inscription sur les COB en tant que servitudes ...

L'EPT donnera sa position dans ses retours sur les avis des PPA.

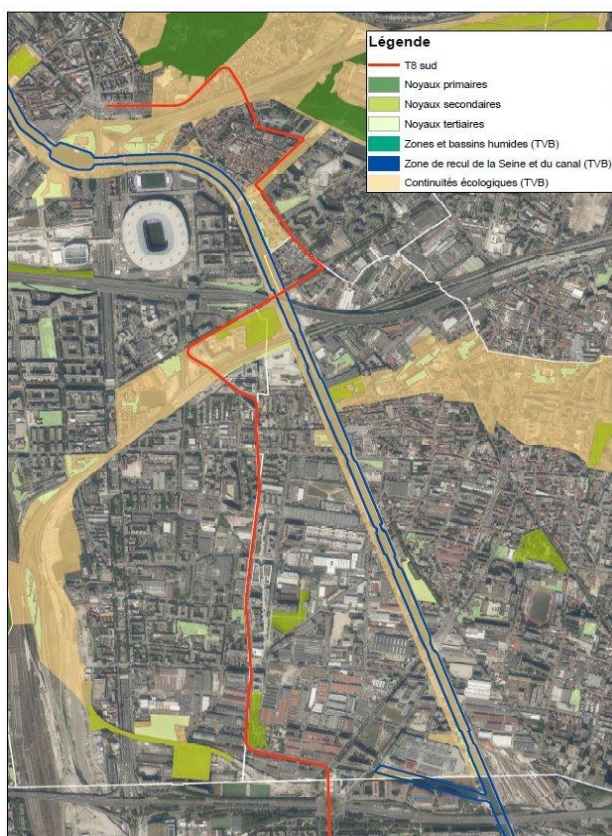
Réponse de l'EPT :

Concernant la demande sur les dérogations sur le projet T8 sud pour les compensations introduites au PLUi

Plaine Commune répond favorablement à cette demande et demandera une compensation de 3 arbres replantés pour 1 arbre abattu en Trame verte et bleue en zone UGtc, 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.



Concernant la demande de suppression de ERPC026 l'EPT répond favorablement à la demande d'IDFM

Concernant la demande de retirer un PAPAG englobant le COB Saint-Denis Pleyel, l'EPT émet un avis 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 surface de plancher) des constructions existantes.

Par ailleurs, 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 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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT et de ses propositions.

7. La SGP (74) dans son dossier de mise en compatibilité du projet phase 2 sur le Fort d'Aubervilliers indique que :

- Les espaces en eaux du projet ne correspondent pas à la réalité du terrain sur la carte n°4 de l'OAP ;
- Les espaces publics en projet tels qu'identifiés en rouge comprennent la couronne boisée non accessibles au public dans le projet ;
- Les espaces de nature couvrent une partie des espaces construits dans le projet.

L'EPT donnera sa position sur ces changements.

Réponse de l'EPT : La demande 74 est une demande de Grand Paris Aménagement et non de la SGP. Cette demande concerne l'intégration de la Déclaration de Projet valant Mise En compatibilité du PLUi de la Phase 2 du Fort d'Aubervilliers. Concernant, les remarques sur la nouvelle OAP thématique "Grands Axes et Espaces Publics" celle-ci intègre plusieurs documents cadres de Plaine Commune, qui reflètent les politiques publiques de l'EPT en matière d'aménagement de l'espace public. La carte mentionnée est tirée du Plan de Végétalisation et de Rafraîchissement, élaboré en partenariat avec

l'APUR. De plus, il s'agit d'une OAP thématique avec un rapport de compatibilité, ce qui permet dans tous les cas la réalisation du projet.

Appréciation de la commission d'enquête : Si la commission comprend bien que les remarques proposées et le contenu actuel de l'OAP thématique « Grands Axes et Espaces publics » n'empêchent en rien la réalisation du projet Fort d'Aubervilliers, la commission ne comprend pas si les modifications demandées par GPA seront intégrées ou non à l'OAP dans le PLUI révisé.

8. SEQUANO fournit des indications sur les corrections à apporter dans l'OAP.

L'EPT donnera sa position dans ses retours sur l'avis des PPA.

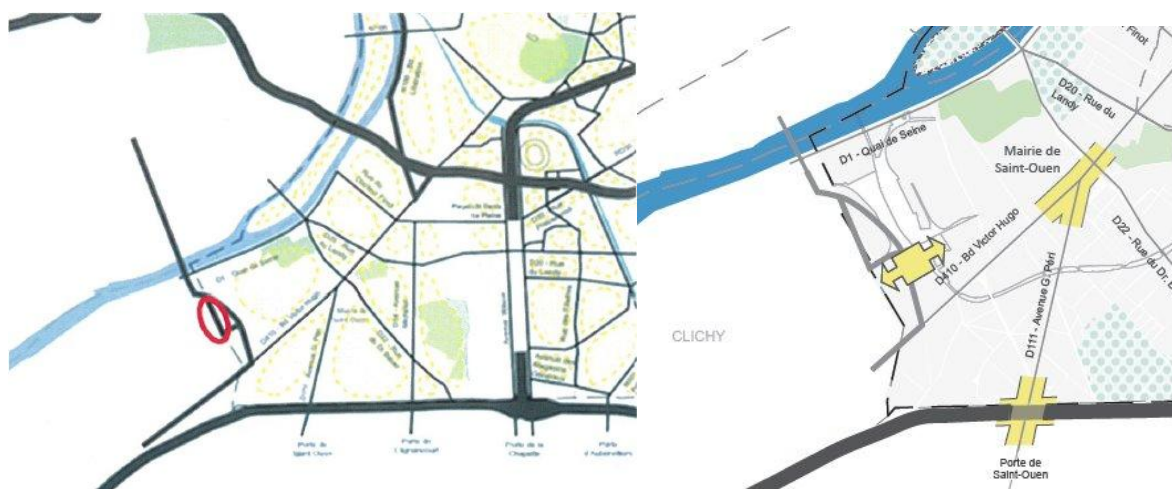
Réponse de l'EPT :

Demandes de la SEQUANO :

- ***Demande de suppression d'une voie sur la carte n°1 et 2 de l'OAP Grands axes et espace public – Sequano – PPA*** "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."

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



- ***Demande de mise à jour du périmètre de l'espace économique des Docks dans l'OAP***

Développement économique – Sequano et MGP – PPA : *“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)”*

Favorable

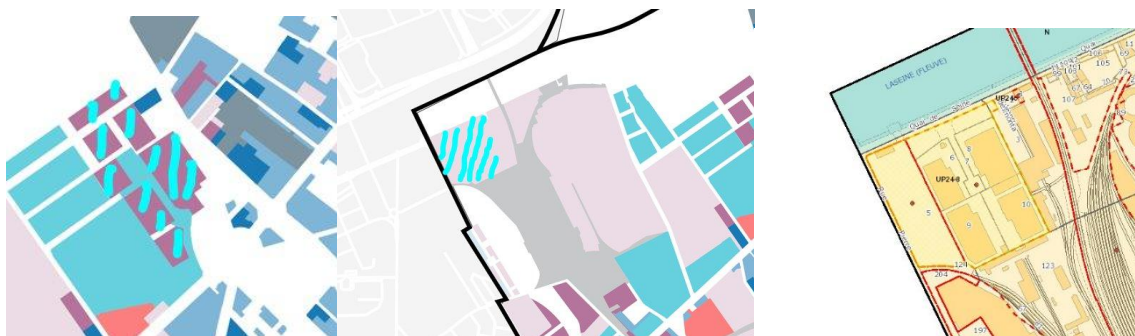
Sur la carte du développement des pôles économiques et productifs du territoire, présentée dans l'OAP "Développement économique", le périmètre de l'espace économique des Docks à Saint-Ouen sera redessiné pour correspondre avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



- **Demande de mise à jour de la carte des formes urbaines dans l'OAP Paysage – Sequano + MGP – PPA :** *“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”*

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. Ci-dessous : modifications proposées de l'OAP Paysage (deux premières illustrations) et localisation des parcelles à modifier dans la 2e image (3e illustration)



- ***Demande de modification de l'OAP Seine – Canal dans la ZAC des Docks – Sequano + MGP – PPA :***
*“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”*

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.

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.



- o 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.
- o 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).
- o 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.
- o 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.)
- o 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 : môles flottants... dans la mesure où les impacts néfastes sur l'environnement écologique sont minimes.
- o 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)

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des positions et des propositions de l'EPT.

9. L'EPT fournira aussi sa position sur les demandes de la SGP dans ses retours sur les avis PPA concernant les modifications réglementaires qu'elle souhaite voir apporter : l'article 5.2.2.1 de la Partie 1 du règlement, l'article 5.2.2.3 de la Partie 1 du règlement (p.112), l'article 5.2.3.2.

Réponse de l'EPT :

Concernant la demande sur le revêtement perméable des aires de stationnement :

Dans le cadre de la révision du 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.

Cette exonération n'existait pas dans la version actuelle du PLUi. Les éléments mentionnés par la SGP ont été rajoutés 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."

Concernant la demande de déplacer la règle spécifique aux gares et commerces situés au sein des gares pour les stationnements des deux roues non motorisées inscrite à l'article 5.2.2.3 de la Partie 1 du règlement vers l'article 5.2.3.2 relatifs aux normes de stationnement pour les véhicules non motorisés :

La règle concernant le stationnement des véhicules non motorisés sera déplacée. Actuellement située dans un article incorrect, elle sera déplacée à l'article 5.2.3.2 de la Partie 1 - Dispositions générales.

Concernant la demande portant sur l'ajout d'une exception 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 :

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 projets du territoire, et aucune exception ne sera accordée à la SGP. 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.

Concernant la demande de modifier les ratios de place de stationnement exigé pour la destination industrie et entrepôt :

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.

Concernant la demande d'exempter les constructions nécessaires au fonctionnement du réseau de transport du Grand Paris Express des normes quantitatives de stationnement vélo :

Le PDUiF établit des normes minimales de stationnement vélo applicables à toutes les destinations. Le 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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte des positions et des propositions effectuées par l'EPT.

THEME 6 : ACTIVITES ECONOMIQUES

L'avis de l'ETAT, en tant que Personne publique associée à l'enquête, fait remarquer que les zones économiques, dans la révision du PLUi, sont en réduction de 15% en raison d'évolutions sur des secteurs entiers ou sur des franges de zones d'activités. Ces zones évoluent vers un zonage UM ou UMD principalement, autorisant une mixité fonctionnelle et une densification.

Le périmètre des espaces économiques identifiés dans le SCoT-m et le principe de compensation en cas de destruction des sites productifs à enjeux fixé dans le SRDIF-e ne semblent pas être respectés.

L'ETAT comprend la stratégie de diversification fonctionnelle dans les secteurs d'activités tertiaire du sud du territoire (immobilier de bureaux) mais ne souscrit 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 adaptée à ses habitants. Ces zones sont soumises à une pression foncière et une raréfaction importante sur le territoire métropolitain.

Plusieurs contributions s'inscrivent dans la réalité décrite par l'ETAT. Une entreprise de cinéma implantée depuis plus de 15 ans au bord du Canal Saint-Denis signale l'effet désastreux d'un changement de zonage de UA à UMD couvrant la moitié des entrepôts de tournage qu'elle utilise pour son activité. Le changement de zonage s'accompagne d'une OAP sectorielle orientant le développement de cette zone UMD vers un programme ambitieux de logements, d'espaces verts et de porosité vers le canal et met en péril son activité et sa présence à Saint-Denis (OAP sectorielle Macreux, E309).

Une autre contribution demande l'évolution d'un zonage UA vers un zonage UM sur son terrain en raison de la proximité de la gare du RER B à la Courneuve, la zone UA ne correspondant plus à la réalité et aux besoins du quartier et les contraintes d'activités peu compatibles avec le tissu urbain en pleine mutation (@1). La SGP demande la réduction d'un zonage UA pour envisager un projet à vocation plus tertiaire de bureaux, incubateur ou pépinière d'entreprises, ou de centre de formation (avis en tant que personne publique associée). Et plus généralement, des contributions de locataires dans des ZAE demandant la protection de leur activité (servitudes de localisation de voirie empiétant leurs locaux). Une contribution d'habitant trouve contradictoire d'autoriser la Plateforme du Bâtiment à agrandir sa déchetterie qui génère du bruit et de la poussière, tout en s'inquiétant de la santé des habitants supportant des pollutions multiples (@58).

1. A quels quartiers et communes correspondent les 15% de zones UA supprimées évoquées par l'Etat ? Quelles justifications apportez-vous à la suppression de ces zones UA ? Vers quel zonage ? Quelle est, plus généralement, la position de Plaine commune sur le basculement de zones économiques vers des zones mixtes, en sachant que, inexorablement, les promoteurs et propriétaires choisiront les destinations valorisant le mieux leur foncier s'ils ont le choix ? Quelle chance y a-t-il que des activités relevant d'une destination de la zone UA puissent continuer à prospérer en zone UMD par exemple, même avec un promoteur public ?

Réponse de l'EPT : La révision du PLUi a opéré plusieurs modifications du périmètre de la zone UA dédiée à l'accueil de l'activité économique et productive, ce qui a eu pour conséquence de réduire sa surface. 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 souple en termes de hauteur de bâtiment (23 mètres et R+5 maximum) 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 nouvelles 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 pour produire des locaux d'activités économiques denses.

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

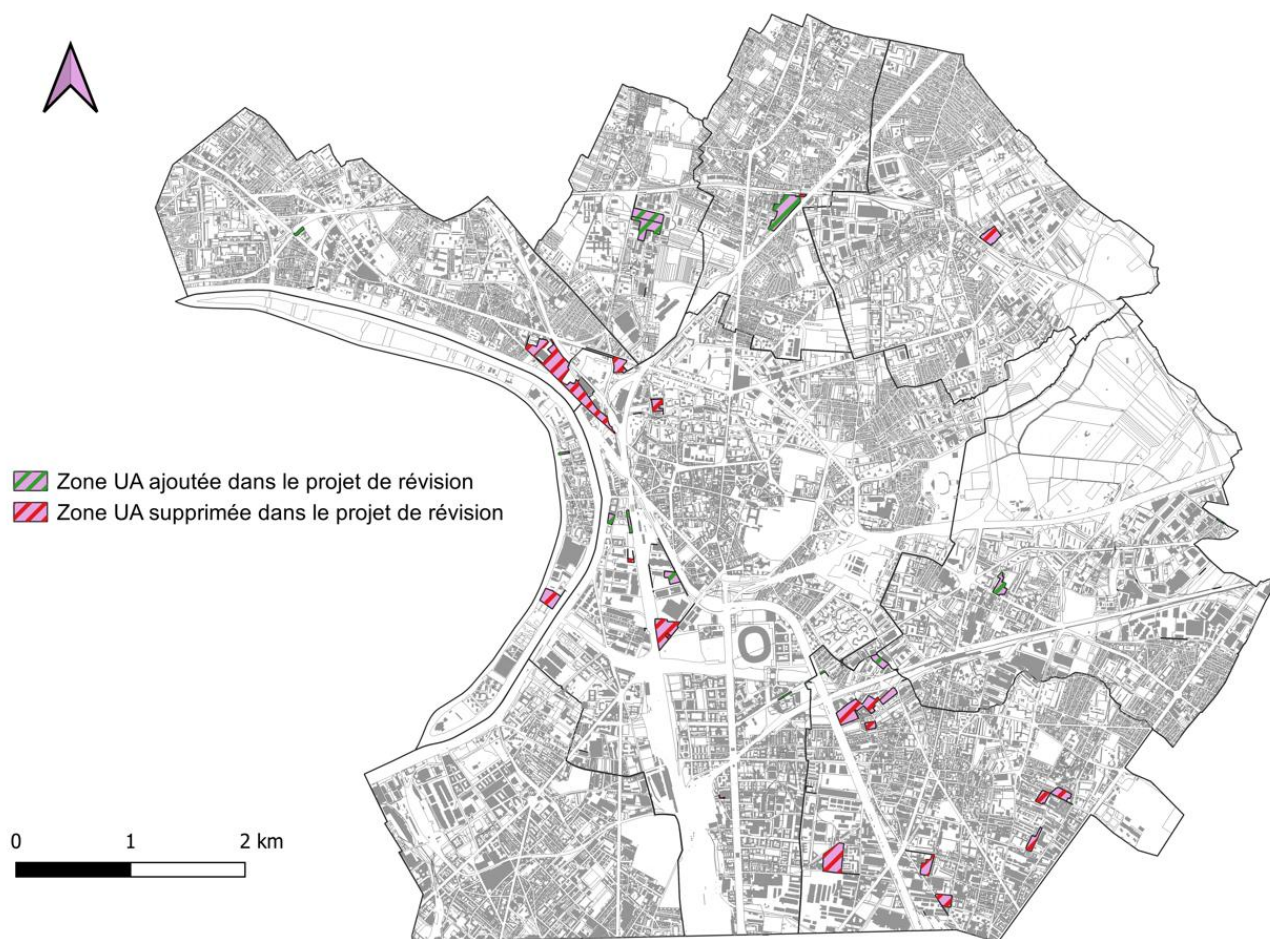
La révision du PLUi a introduit un nouveau secteur UAm s'étendant sur 53 hectares. L'objectif principal de ce secteur est d'augmenter la mixité sur certaines franges des zones d'activités. Cela ouvre la possibilité d'implanter des bureaux, des hébergements hôteliers et touristiques, des établissements 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 secteur UAm reste intégré à la zone UA dédiée à l'activité productive. Ainsi, l'implantation de l'industrie et de locaux d'activités économiques reste toujours la fonction principale de ces zones.

UA	Evolution (MECDU T8 / Projet de Révision)
Aubervilliers	-16%
La Courneuve	1%
Epinay-sur-Seine (Hors Briche)	-11%
L'Île-Saint-Denis	-21%
Pierrefitte-sur-Seine (hors Joncherolles)	22%
Saint-Denis (Hors Briche)	-3%
Saint-Ouen-sur-Seine	Néant
Stains	-2%
Villetaneuse (hors Joncherolles)	N/A* (+6ha)
<i>Zonages intercommunaux</i>	
La Briche (Saint-Denis / Epinay-sur-Seine)	-40%
Joncherolles (Pierrefitte-sur-Seine / Villetaneuse)	-5%
Plaine Commune	-4%

*Pas de zone UA à Villetaneuse hors Joncherolles avant révision



Le passage d'un zonage UA à un zonage UMD n'affecte pas immédiatement les activités existantes dont la destination est interdite en zone UMD. En effet, un changement de zonage n'est pas rétroactif, ce qui signifie que les activités déjà présentes sur ces parcelles ne sont pas tenues de se conformer au nouveau zonage.

Cependant, ce changement aurait un impact significatif sur le développement futur d'une activité existante si celui-ci est soumis à une autorisation d'urbanisme. Par exemple, une activité industrielle, interdite en zonage UMD, ne pourrait obtenir de nouvelles autorisations pour s'étendre ou se modifier.

De plus, si l'entreprise est locataire des locaux, le propriétaire pourrait potentiellement les récupérer pour y développer un projet plus rentable, comme un programme de logements, compte tenu des nouvelles opportunités offertes par le zonage UMD

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie bien les évolutions de la zone UA sur l'ensemble du territoire et le parti pris d'une meilleure optimisation et densification de l'espace dans ces zones. La zone UA représente 503 hectares dans le PLUi révisé, donc une diminution de 22 hectares équivaut à une baisse de 4% des surfaces dédiées à l'industrie et aux activités économiques non tertiaires. L'EPT explique bien également la volonté de diversifier les activités aux franges des zones UA pour mieux intégrer les activités économiques et raccorder ces zones au tissu avoisinant. La diversification proposée dans des activités qui ne relèvent pas du secteur secondaire ou non tertiaire, pourrait conduire à terme à la disparition d'une partie importante de la zone UA, rejoignant les préoccupations de l'Etat et de la Métropole du Grand Paris.

Cette réduction de la zone UA, notamment dans le secteur Marcreux, ne semble pas se faire en corrélation avec les besoins de développement des entreprises actuellement implantées dans cette zone, dont certaines ont fait part de leurs inquiétudes pendant l'enquête.

1. Que répondez-vous à l'Etat sur la non-compatibilité du PLUi avec le SCoT et le SDRIF-e du point de vue des zones économiques et des compensations à réaliser à proximité ?

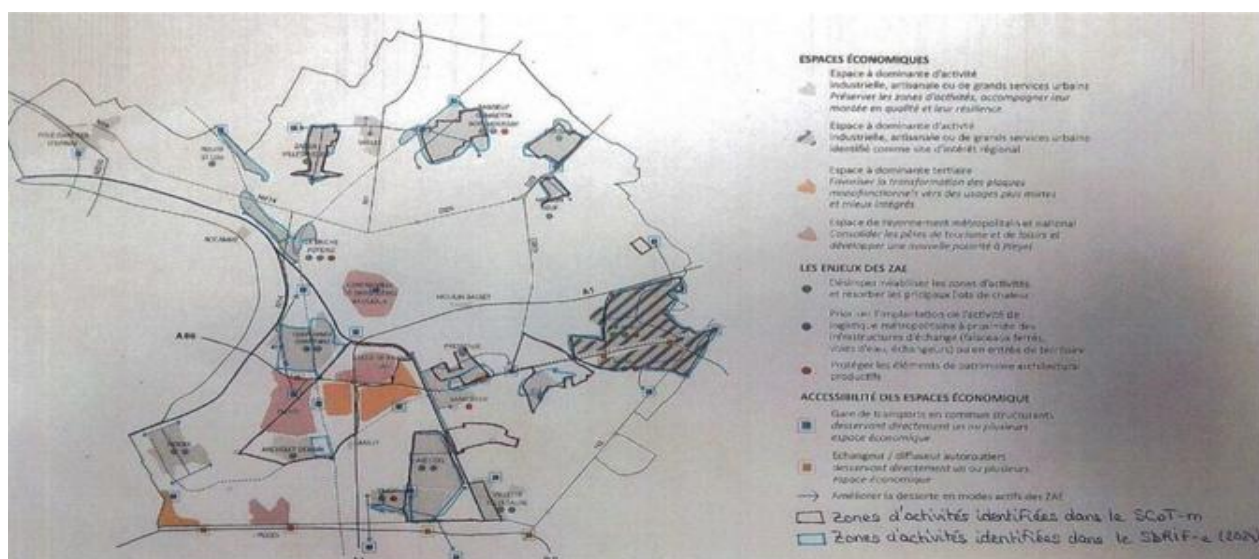
Réponse de l'EPT : L'identification des zones d'activités dans le PLUi ne correspond pas à l'ensemble des zones identifiées par le SCoT-m parce que les espaces identifiés par le SCoT-m ne correspondent pas toujours à la réalité du terrain.

Cela est le cas sur plusieurs secteurs :

- 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 de 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.



Par ailleurs, le PLUi n'est pas en contradiction avec les grandes orientations du SCOTm et du SDRIF ; étant précisé que le SDRIFe, approuvé le 10 juin 2025 par décret en Conseil d'Etat, ne lui est pas directement opposable. Ce principe de compensation correspond à une orientation nouvelle du SDRIFe (OR103) – demandant la compensation de la fonctionnalité économique à l'échelle de l'EPT en cas de réduction d'un site de 5 hectares minimum.

Appréciation de la commission d'enquête : Le SDRIF-e n'est effectivement pas directement opposable à Plaine Commune. La commission invite l'EPT à se rapprocher de la Métropole du Grand Paris pour permettre une meilleure retranscription du territoire sur les cartes du SCOT lors d'une prochaine évolution du document.

2. Quelle est la position de Plaine Commune sur le maintien de zones UA à proximité des gares ? Ces zones sont-elles encore compatibles avec la densification en cours des tissus urbains, notamment l'accroissement des logements, en raison de la bonne desserte du quartier ?

Réponse de l'EPT : Les gares du territoire de Plaine Commune sont toutes ancrées dans un tissu urbain dense, qu'il soit résidentiel, tertiaire ou productif.

La gare de Saint-Denis, par exemple, est idéalement située au cœur du centre-ville, jouxtant le quartier résidentiel de la Confluence. Quant aux gares des RER B et D de la plaine, elles desservent efficacement les quartiers de bureaux de la Plaine. La gare du RER B de La Courneuve dessert

spécifiquement le quartier de la mairie ainsi que les zones résidentielles environnantes. Enfin, les futures gares du Grand Paris Express vont renforcer cette desserte en se positionnant au sein de quartiers principalement résidentiels. Face à cette excellente couverture en transports en commun, Plaine Commune s'engage activement dans le développement d'opérations de logements autour de ces pôles de transport. C'est le cas notamment pour le quartier de la mairie à La Courneuve et le quartier Confluence à Saint-Denis où de nouveaux logements voient le jour en synergie avec cette accessibilité facilitée.

Seule les gares d'Épinay-sur-Seine et d'Épinay-Villetaneuse sont entourées de zones d'activités UA. Celles-ci sont préservés dans la mesure où elles se longent des voies ferrées source de nuisances sonores importantes et accueillent encore des activités économiques. Toutefois, elles ont été classées en zone UAb et UAm dans le cadre de la révision du PLUi de manière à diversifier les activités accueillies, notamment l'hôtellerie et les loisirs.

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT est cohérente et concilie de manière équilibrée des objectifs souvent contradictoires de densification souhaitée à proximité des gares et de prise en compte des nuisances qui ont justifié à l'origine l'installation de zones d'activités le long des voies ferrées. Toutefois, la tendance de Plaine Commune à réduire les zones d'activités à leur simple fonction d'écran à la pollution et aux nuisances des grands axes de transport, apparaît dangereuse à la commission car ne permettant pas le maintien d'une surface d'activités suffisante pour permettre des synergies entre activités et donc l'optimisation des zones d'activités souhaitée par Plaine Commune.

3. Quel parti d'aménagement cherchez-vous à développer pour conserver des zones économiques susceptibles de générer quelques nuisances dans des zones habitées, alors que le territoire subit déjà des pollutions multiples ?

Réponse de l'EPT : La révision du PLUi a marqué l'introduction de l'OAP thématique Développement Économique dont l'objectif principal est de traduire la stratégie de développement de l'activité sur le territoire.

Une des orientations clés de cette OAP est de contenir l'activité productive au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE). Cette mesure vise à limiter les nuisances potentielles générées par ces activités en les regroupant dans des secteurs dédiés.

De plus, des orientations spécifiques portent sur le traitement des franges des ZAE qui jouxtent les zones d'habitation. L'objectif est de réduire les nuisances résiduelles, par exemple grâce à l'intégration de traitements végétaux.

Enfin, la création du zonage UAm, souvent situé en bordure des ZAE, vient renforcer cette approche. Ce nouveau zonage introduit davantage de mixité dans les destinations possibles au sein des ZAE, contribuant ainsi à éloigner davantage les activités productives des zones résidentielles.

Appréciation de la commission d'enquête : Le PLUI apporte une réponse pertinente au traitement des nuisances induites par les activités artisanales et industrielles en favorisant l'implantation de ces activités en arrière-plan d'activités plus diverses générant peu de nuisances pour les populations. La végétation est également de nature à amortir le bruit ou les poussières signalées par des contributions pendant l'enquête, protégeant ainsi les habitations à proximité.

La reconversion des sites de bureaux en d'autres activités a fait l'objet d'un certain nombre de contributions, les habitants souhaitant voir ces zones évoluer exclusivement vers le logement, c'est à dire au profit des habitants et des quartiers (@22, @122) alors que les professionnels, chargés de la gestion de ces sites, envisagent plutôt une évolution multi-activités tournée notamment vers l'hôtellerie ou l'hébergement (@89, @134, @236, @231, @233). Une contribution considère que les projets de reconversion menés par des maîtres d'ouvrage, tels que la Métropole du Grand Paris, même s'il s'agit de grands équipements métropolitains, sur le territoire de Plaine Commune, ne devraient pas les autoriser à s'affranchir de toute concertation, information avec les habitants et sans qu'une réflexion sur leur impact et leur intégration dans le quartier ne soit menée (@173).

4. Comment Plaine commune voit l'évolution et la reconversion des immeubles de bureaux sur son territoire ? La part de bureaux qui pourrait être transformée en logements est-elle aussi importante que le laisse entendre le taux de vacance de 22% ?

Réponse de l'EPT : Plaine Commune souhaite maîtriser la production massive de bureaux, une volonté clairement affirmée dans l'orientation n°9 du PADD qui vise à mettre fin à la production intensive que le territoire a connu au cours de la dernière décennie, sans pour autant l'arrêter complètement. Il est d'ailleurs impossible d'interdire totalement une destination dans l'ensemble des zones d'un PLUi.

Cependant, l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve introduit de nouvelles dispositions pour les programmes de bureaux neufs. L'OAP impose la prise en compte de la réversibilité du bâtiment vers d'autres destinations offrant ainsi une plus grande flexibilité et ne figeant pas la destination du bâtiment. En complément des mesures visant à maîtriser la production de nouveaux bureaux, la majoration de gabarit environnementale incite à la transformation de bureaux vacants en logements ou en hôtels en offrant un niveau supplémentaire en attique par rapport au règlement de zone. Cette mesure vise à rendre ces opérations de reconversion plus attractives économiquement pour répondre aux besoins en logements ou en hébergements touristiques sur le territoire.

De plus, une loi récente en date du 16 juin 2025 prévoit notamment la possibilité de déroger aux règles du PLUi en matière de destination à l'occasion de demandes de changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitation. Cette dérogation s'applique également aux extensions et surélévations.

L'instruction de cette dérogation tient compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, notamment au regard du risque de nuisances pour les futurs occupants, de l'accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'automobile et de la démographie scolaire. Les dispositions de cette nouvelle loi offrent de nouveaux outils à Plaine Commune afin de permettre la transformation de bureaux vides en logements.

5. La situation d'un certain nombre de parcs de bureaux en bordure des voies routières ou ferroviaires, sources de pollution, ne sont-ils pas un frein à leur transformation en logements (cette situation est décrite par exemple par la contribution @134) ?

Réponse de l'EPT : Les projets de reconversion de bureaux situés à proximité de voies routières ou ferroviaires, tout comme les nouvelles constructions, doivent impérativement intégrer la question de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et sonores. Il est crucial d'adapter les bâtiments à ces enjeux spécifiques.

Lorsqu'il s'agit de transformer des bureaux en logements, plusieurs critères essentiels doivent être pris en considération. La morphologie du bâtiment et son implantation par rapport aux infrastructures génératrices de pollution sont déterminantes. Dans certains cas, une telle reconversion vers le logement pourra s'avérer impossible.

Toutefois, l'impossibilité de convertir un espace en logement n'exclut pas d'autres destinations viables. Il est alors pertinent d'explorer d'autres pistes de reconversion, telles que l'hébergement, les locaux d'activité, les espaces dédiés à l'économie sociale et solidaire (ESS), ou encore les datacenters.

6. Le PLUi a-t-il fait usage de limitations, ou d'emplacements réservés par exemple, pour contraindre davantage de reconversions de bureaux vers le logement, quand la situation du bien dans le quartier ou le type d'immeuble s'y prêtait ? Est-ce qu'un repérage ou des études ont été effectuées ?

Réponse de l'EPT : Le PLUi n'a pas institué d'emplacements réservés spécifiques pour contraindre la reconversion des bureaux. Cependant, d'autres dispositions sont mises en place pour encourager activement la transformation des bureaux en logements.

L'une de ces incitations majeures est la majoration de gabarit environnementale. Ce dispositif permet d'ajouter un niveau supplémentaire lors d'une opération de reconversion de bureaux en logements, rendant ces projets plus attractifs pour les promoteurs.

Par ailleurs, l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve contribue également à stimuler la reconversion des bureaux. Cette OAP demande explicitement de privilégier le scénario de la réhabilitation plutôt que celui de la démolition-reconstruction. Cette approche encourage la réutilisation du bâti existant et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

De plus, une loi récente en date du 16 juin 2025 prévoit notamment la possibilité de déroger aux règles du PLUi en matière de destination à l'occasion de demandes de changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitation. Cette dérogation s'applique également aux extensions et surélévations.

L'instruction de cette dérogation tient compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, notamment au regard du risque de nuisances pour les futurs occupants, de l'accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'automobile et de la démographie scolaire. Les dispositions de cette nouvelle loi offrent de nouveaux outils à Plaine Commune afin de permettre la transformation de bureaux vides en logements.

7. L'OAP Développement économique prévoit un accompagnement dans la mutation des plaques

tertiaires en amenant plus de mixité fonctionnelle par la transformation de bureaux en programmes résidentiels ou d'équipements publics. En quoi la transformation de bureaux en hôtellerie et diverses formes d'hébergement peut répondre à cet objectif (CE) ?

Réponse de l'EPT : La transformation de bureaux en logements, hôtels ou autres formes d'hébergement est en parfaite adéquation avec l'objectif de mixité fonctionnelle de l'OAP Développement Économique. Elle permet d'introduire de nouvelles destinations dans des quartiers monofonctionnels, apportant ainsi une plus grande diversité d'usages. Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux habitants grâce à ces reconversions peut stimuler le développement de commerces et de services de proximité. Cela contribue également à renforcer la mixité fonctionnelle du quartier, créant ainsi des environnements plus vivants et dynamiques.

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT montre bien que la transformation d'immeubles ou de quartiers de bureaux en logements n'est pas si simple, selon la morphologie des bâtiments, la desserte en transport, les services et commerces présents aux alentours et les nuisances et pollutions de toute sorte, et qu'une transformation au profit d'autres activités peut être plus appropriée. L'EPT justifie avoir réfléchi et mis en place dans le PLUI révisé des outils permettant de rendre faisable sur le plan économique l'évolution des immeubles de bureaux vacants, mais pas forcément vers du logement, selon la situation de l'immeuble et sa morphologie. Plaine Commune poursuit également d'autres axes de développement, notamment le tourisme, qui peuvent participer à la transformation des immeubles de bureaux vacants.

Interdire purement et simplement la destination bureaux sur le territoire n'est bien entendu pas possible, mais l'EPT dispose tout de même de la possibilité au travers des opérations d'aménagement et des OAP sectorielles, des règlements de zones UP de choisir une mixité fonctionnelle tournée vers d'autres activités que le bureau.

8. Le projet de la Métropole du Grand Paris comportant un important complexe commercial et hôtelier, avec une base de loisirs à destination des touristes, à côté du stade de France, a-t-il fait l'objet d'informations et de concertations auprès des habitants ou d'études mesurant son impact sur le territoire de Plaine Commune (choix du programme, pollution supplémentaire, articulation avec les quartiers avoisinants...) ? Dans quel cadre a-t-il été conçu (projet de Plaine commune / projet de la Métropole...) ?

Réponse de l'EPT : La Métropole du Grand Paris (MGP) est maître d'ouvrage de l'aménagement de la ZAC Plaine Saulnier, dans le cadre de son intervention sur les projets qualifiés d'opérations d'intérêt métropolitain. La MGP réalise les diverses procédures réglementaires nécessaires à la réalisation du projet. Ces dernières sont indépendantes de la révision du PLUi.

La ZAC Plaine Saulnier a fait l'objet d'une phase de concertation qui s'est échelonnée du 10 juillet au 2 octobre 2018, pilotée par la MGP. Un site internet a été créé et deux réunions publiques ont été organisées (5 septembre et 2 octobre 2018). Ces concertations annonçaient déjà une programmation mixte, à coloration sportive avec l'arrivée du Centre Aquatique Olympique et la proximité du Stade de France.

Le complexe commercial et hôtelier, avec une base de loisirs à destination des touristes correspond à l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP) piloté par la MGP.

Le périmètre de l'OAP sectorielle Plaine Saulnier se situe majoritairement dans le périmètre de vigilance pour la protection des populations face aux pollutions atmosphériques. L'opération d'aménagement et les différents projets devront donc conduire des études de qualité de l'air pour être en compatibilité avec l'OAP thématique Santé Environnementale.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT confirme que le public a eu l'occasion de participer et de s'exprimer sur ce projet et que le programme retenu, d'envergure métropolitaine, s'inscrit pleinement dans la volonté de développer l'accueil des touristes sur le territoire de Plaine Commune, le tourisme étant en pleine expansion en Ile de France.

Les destinations permises par le règlement de zone déterminent les reconversions et évolutions possibles dans les zones d'activités (UE, UA, UMD, UG). De nombreuses contributions de promoteurs, de personnes publiques, ou de propriétaires demandent soit un changement de zone ou de sous-secteur, soit une extension des destinations permises dans leur zone, pour offrir plus de latitude de transformation.

Plusieurs contributions demandent des précisions sur les règles applicables aux data center (@231, @134, R315).

Une contribution demande de rajouter les sous-destinations « hébergement » dans la destination « habitation » et les sous-destinations « entrepôts » et « industrie » relevant de la destination

« autres activités primaires, secondaire ou tertiaire » en zone UP34E (@134). D'autres contributions demandent des éclaircissements sur les activités permises et les règles en zone générale UA et leur articulation à celles spécifiques à un sous-secteur. Ils critiquent le sous-secteur qui leur est affecté (@231). Une contribution demande un élargissement des activités possibles en zone UMD et en zone UE pour autoriser sans condition la sous-destination « entrepôt » dans les deux zones et permettre les data center, autoriser la sous-destination « industrie » en zone UMD, autoriser la destination « habitation » sans restriction en zone UE pour permettre l'hébergement, autoriser la destination EICSP en zone UE et UMD (R315).

Plusieurs contributions, collectivités et personnes publiques associées trouvent trop prescriptif le rapport demandé entre les destinations « industrie » et « entrepôt » en zone UAL1 et UAL2 et demandent d'assouplir la règle à un minimum et un maximum (SGP par exemple).

La RATP trouve que la rédaction adoptée pour les destinations rend difficile les projets mixtes Equipement industriel public/valorisation privée, dans le sens où la RATP entend pouvoir faire du bureau au-dessus d'un équipement de maintenance à des fins de valorisation foncière (avis en tant que personne publique associée).

9. Le PLUI révisé multiplie les secteurs au sein des zones, notamment d'activités ou de projets. Pouvez-vous rappeler les raisons et les principes qui vous ont guidés dans ce découpage et le choix des activités autorisées ?

Réponse de l'EPT : Le règlement graphique du PLUi est structurée autour de zones et de secteurs. Ce système hiérarchique permet d'appliquer des règles générales à l'ensemble des zones, tout en permettant la mise en œuvre de réglementations spécifiques et alternatives au sein de secteurs plus précis. Le choix des secteurs a été fait en fonction :

- Du tissu urbain existant ;
- Des choix d'aménagement et de développement définis dans les études urbaines concertées et validées ;
- Des contraintes urbaines et environnementales.

Les secteurs définissent les droits à construire en fonction d'une thématique ou d'un projet spécifique. Par exemple :

- en zone UA, le secteur UAL favorise spécifiquement le développement de programmes de logistique urbaine et métropolitaine ;
- en zone UG, le secteur UGchu est adapté à un projet particulier, tel que le développement du CHU (Centre Hospitalier Universitaire) à Saint-Ouen.

10. Il ressort des contributions présentées à l'enquête que de nombreux propriétaires souhaitent développer des projets privés d'hébergement (touristes, résidences services, résidences seniors, co-living pour les étudiants ou les jeunes actifs) ou bien des data center, sans doute également des centres de formation privés qui relèvent des EICSP. Quel développement est souhaité sur le territoire de Plaine Commune, en faveur de quels types d'emplois ? Comment le PLUI permet-il d'encadrer le développement de ce type d'activités sur le territoire ?

Réponse de l'EPT : Concernant les projets d'hébergement : le logement spécifique relève de la destination hébergement qui n'est pas soumise à la servitude de taille minimale des logements (il s'agit des foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, le *coliving* non hôtelier *etc.*).

L'EPT ne souhaite pas favoriser le développement non-régulé de résidences étudiantes privées ou de produits tels que le coliving, mais plutôt d'hébergements visant les catégories de populations pour lesquels existe un déficit d'offre (par exemple, les jeunes travailleurs). Ces orientations figurent dans le nouveau référentiel habitat Jeunes adopté au printemps 2025.

Avec la révision du PLUi, Plaine Commune a ouvert la possibilité la réalisation de *datacenter* dans la zone UA. Cependant, certaines règles ont été mises en place pour encadrer leur développement afin de produire des opérations de taille contenue et à la condition que la chaleur fatale soit récupérée et injectée dans le réseau de chaleur urbain du SMIREC. Plaine Commune ne souhaite, en effet, plus développer de programme tels que le *datacenter* de La Courneuve au vu des faibles retombées au niveau de l'emploi et de la consommation foncière de tel équipement.

Concernant les centres de formations, la révision du PLUi n'apporte pas de modifications à ce niveau, elle ne s'oppose cependant pas au développement de ce type d'activité. Par exemple, le secteur UAe permet le développement de centre de formation au plus près des activités productives dans les zones d'activités.

11. Pouvez-vous expliquer clairement l'articulation entre les zones et les secteurs pour l'application des règles et les activités autorisées ? Quelles sont les évolutions de destinations ou de règles demandées que vous ne souhaitez pas ou au contraire que vous acceptez de faire évoluer ?

Réponse de l'EPT : Le règlement délimite des zones et des secteurs offrant les règles de constructibilité différenciées. Le règlement graphique du PLUi est structuré autour de zones et de secteurs. Ce système hiérarchique permet d'appliquer des règles générales à l'ensemble des zones, tout en permettant la mise en œuvre de réglementations spécifiques et alternatives au sein de secteurs plus précis.

Dans le cadre de la demande d'Amundi Immobilier, en l'absence de projet présenté aux services de Plaine Commune, nous ne pouvons accepter de changements dans le règlement du secteur UP34e. Le PLUi incite bien à la reconversion des bureaux vers d'autres destinations, mais la démarche à mener est encore à l'étude par les services concernés. La reconversion de l'immobilier de bureaux doit se faire dans un cadre bien défini pour proposer des opérations de qualité.

Dans le cadre de la demande de développement d'un programme de *datacenter* concernant les ensembles situés au 2 et 4 rue Ampère à Saint-Denis, nous acceptons de modifier le zonage.

Le passage de ces parcelles du zonage UAa au zonage UA ouvre les mêmes droits à construire, mais avec la possibilité supplémentaire de développer un programme de datacenter.

Cependant, le passage vers un zonage UAm1 n'est pas envisageable, car ce zonage est spécifique à un projet particulier et n'a pas vocation à se multiplier ailleurs sur le territoire.

Concernant la demande de déplaçonner la hauteur maximale des constructions à 50 m, nous ne souhaitons pas accéder à cette demande, ces hauteurs sont bien trop élevées par rapport au reste du territoire. De plus, cela va à l'encontre de la volonté politique du territoire de développer des programmes de datacenter de taille moyenne.

12. La multiplication des sous-secteurs, louable pour protéger certaines activités en gardant un foncier qui leur est destiné, n'est-elle pas un frein au développement des activités économiques en contraignant trop l'évolution des activités (CE) ?

Réponse de l'EPT : La délimitation de sous-secteurs n'entrave pas le développement des activités économiques. Au contraire, au sein de la zon UA, dans les sous-secteurs (UAa, UAe, UAm,...) autorisent plus de destinations. Cela favorise l'accueil d'une plus grande diversité d'activités économiques, ce qui peut dynamiser le tissu économique local.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie l'organisation en zones et secteurs du territoire du point de vue du PLUI. Un travail important a certainement été fait pour favoriser, maîtriser ou endiguer le développement des activités sur le territoire (ce qui est bien le rôle du PLUI). Ouvrir toutes les destinations dans toutes les zones n'aurait pas de sens. Si l'on comprend bien l'intérêt de Plaine Commune d'ouvrir les zones UA aux centres de formation lorsque la formation dispensée est en lien avec les activités implantées en zone UA, la commission voit moins l'intérêt d'ouvrir la zone UA à des activités sans lien avec le secteur secondaire et non tertiaire, telles que l'hébergement hôtelier, les salles d'arts et de spectacles et les centres de congrès et d'exposition. Ces activités, en outre, ne sont pas adaptées pour s'implanter à proximité des nuisances propres aux activités industrielles. Les activités de petit artisanat sont bien plus adaptées pour servir de liaison aux franges des zones UA.

Les diverses formes d'hébergements représentent un potentiel dans la reconversion des immeubles de bureaux vacants qui ne pourraient pas être transformés en logements. Ces destinations présentent donc un intérêt en zone UE.

Le développement des data center sur le territoire de Plaine Commune apparaît clairement maîtrisé à la commission. Ils sont expressément autorisés, mais sous certaines conditions et exclusivement dans la zone UA générale couvrant 153 hectares, et interdits dans les secteurs particuliers de la zone UA. L'obligation de raccorder le data center à un réseau de chaleur pour récupérer la chaleur fatale est une condition importante qui offre un atout intéressant au territoire, les data centers d'emplois ne présentant pas ailleurs pas beaucoup d'intérêt en termes de création d'emplois.

13. L'une des orientations du PADD est clairement le développement du tourisme. Quelles créations d'emplois en attendez-vous pour les habitants de Plaine de Commune (CE) ?

Réponse de l'EPT : Le PLUi n'a pas pour vocation de fixer des objectifs chiffrés de création d'emplois dans le secteur du tourisme. Cependant, Plaine Commune a approuvé son schéma touristique le 25

mars 2025. Ce document définit les axes stratégiques du développement touristique sur le territoire de Plaine Commune. Bien qu'il propose des orientations claires en faveur du tourisme, il ne fixe aucun objectif chiffré en termes de création d'emplois.

14. Le diagnostic du territoire identifie plutôt la possibilité d'un tourisme alternatif lié au patrimoine de Plaine Commune et à la diversité de ses paysages, l'atout de la Seine et du canal, aux nombreuses activités liées à la culture et à la vivacité de la création artistique sur le territoire. Or, le PLUI s'attache davantage à créer un grand pôle touristique et de loisirs autour de Pleyel (une zone UMGP a été créée) et du centre-ville de Saint-Denis et prévoit la multiplication des tours d'hôtels. Ce type d'hébergement ne paraît pas corrélé au désir de développer un tourisme alternatif inséré dans les territoires en lien avec les habitants, qui suppose plutôt de petits hébergements de charme ou de type auberges de jeunesse. Comment le PLUI favorise-t-il ce tourisme alternatif (CE) ?

Réponse de l'EPT : Le PLUi n'a pas vocation à définir la politique touristique de Plaine Commune qui est traduite dans le Schéma Directeur Touristique, adopté par le conseil de territoire le 25 mars 2025.

Ce dernier fixe plusieurs objectifs pour le développement touristique du territoire, notamment :

- Augmenter significativement la capacité d'accueil hôtelière : L'objectif est de doubler cette capacité à l'horizon 2030, avec une implantation privilégiée à Pleyel.
- Diversifier l'offre d'hébergements touristiques : Il s'agit de varier les propositions pour cibler différents publics, qu'ils voyagent pour le loisir ou pour les affaires.
- Faire des lieux d'hébergements touristiques de véritables lieux de vie hybrides : Ces espaces sont conçus pour s'intégrer pleinement dans la vie urbaine.

Pour répondre à ces objectifs, le PLUi joue un rôle de facilitateur en permettant la construction de structures hôtelières nécessaires à l'accueil des futurs touristes, notamment à Pleyel. De plus, il autorise et encourage le développement d'hôtels et d'autres types d'hébergements dans les centres-villes et les zones denses du territoire mais pas dans une forme architecturale de "tour". Seuls les IGH existants, aujourd'hui constitués de bâtiments de bureaux vacants depuis des années, sont travaillés pour vérifier si une faisabilité, totale ou partielle, en hôtellerie permettrait de les remettre sur le marché de l'immobilier en évitant de les démolir.

Appréciation de la commission d'enquête : La limitation de l'architecture de tours à quelques hôtels dans le secteur de Pleyel peut se comprendre, les différentes zones mixtes du PLUI révisé permettant notamment de développer par ailleurs une offre d'hébergements touristiques dans les diffus dans des gabarits et d'importance plus modérée.

15. En quoi le complexe hôtelier et commercial développé à Pleyel et le projet de réaménagement du centre-ville de Saint-Denis est-il intéressant pour les habitants de Plaine Commune (@22) ? Ne risque-t-il pas de faire de Plaine Commune un territoire servant de Paris ? Quels sont les objectifs poursuivis par Plaine Commune, sachant que ce complexe de loisirs sera sur un site fonctionnant en vase clos et ceinturé de grandes infrastructures, qui ne favorisera pas l'envie des touristes d'explorer plus avant le reste du territoire (CE) ?

Réponse de l'EPT :

Concernant le projet urbain Pleyel :

Le projet de complexe hôtelier a pour objet de développer une nouvelle centralité à l'échelle de la métropole du Grand Paris et de la région Île-de-France, en accompagnement de l'arrivée des lignes 14 du métro et des lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express.

Cette nouvelle identité touristique, culturelle et de loisirs, qui vise à la fois habitants et touristes, sera de plus accompagnée d'une stratégie de développement économique autour de ces filières qui seront porteuses d'emplois locaux.

En complément, environ 10 000m² de d'activités et de commerces en rez-de-chaussée seront dédiés à offrir une offre commerciale et de service de proximité à destination des habitants du quartier.

Sur la partie sud de l'opération, le long de la rue du Landy, seront également développés des logements familiaux qui bénéficieront de la proximité des nombreux transports publics et du nouvel équipement scolaire. Là aussi, des commerces en rez-de-chaussée seront créés, afin de développer une vie de quartier et une mixité fonctionnelle.

Cette nouvelle polarité sera également caractérisée par une transformation des espaces publics visant à densifier leur végétalisation : notamment à travers la création d'un mail paysager de 6000m² au sud de la Gare Pleyel (dit le "Mail des Lumières), et de la requalification du Cour Ornano et de la

Place Pleyel. Le paysagement de ces voies et places, aujourd'hui très minérales, veillera à rafraîchir les espaces publics dans une logique d'adaptation de la ville face au réchauffement climatique. L'aménagement de ces espaces permettra également de créer des lieux apaisés propices à la détente, notamment le long du "Mail des lumières" et du cour Ornano.

En accompagnement de la végétalisation des espaces publics, les modalités de déplacements seront requalifiées, en privilégiant les modes doux / actifs autour de la gare (voies de bus, centrale de mobilité vélos...) et les circulations voitures seront reportées sur les axes structurant du quartier, afin de préserver des poches de tranquillité ;

En plus de la densification de l'offre de transport en commun, le projet vise à désenclaver le quartier à travers, en en tirant partie des éléments et structures ayant été réalisés notamment à l'occasion des JOP 2024 (Franchissement Urbain Pleyel, passerelle entre L'Île-Saint-Denis et le Village Olympique...).

Par ailleurs la programmation de la future ZAC Pleyel ne concerne pas uniquement de l'hôtellerie. Des logements sont aussi prévus.

Pour les questions concernant le centre-ville de Saint-Denis :

Les orientations concernant les mobilités douces et la circulation sont basées sur des projets inscrits dans d'autres documents (RER vélo, Plan Local des Mobilités, Plan de végétalisation et de rafraîchissement...) fondés eux-mêmes sur des études préalables. (cf. Remarques sur l'OAP Centre-ville de Saint-Denis - Marché, Mobilités et médiathèque)

Premièrement, les évolutions sur la circulation des bus sont indépendantes du PLUi. Les orientations de l'OAP portent sur l'apaisement de la circulation motorisée et le rafraîchissement des espaces publics, elles ne concernent pas les trajets des transports collectifs. De plus, les orientations visent à améliorer l'accessibilité au centre-ville pour ses habitants et usagers en amenuisant l'effet d'îlot de chaleur urbain qui est renforcé par : l'imperméabilisation des sols, les revêtements goudronnés et la circulation automobile. Elles visent aussi à renforcer les accès en mobilités dites actives ce qui se manifeste par un élargissement des espaces piétons et cyclables, qui profitent également aux personnes à mobilité réduite (ex : fauteuils roulants).

Concernant la rue Jean Marcenac sa suppression n'est aucunement projetée. L'orientation portant l'aménagement d'un espace cohérent entre le square Auguste Gillot et la place du 8-mai-1945 et un potentiel apaisement de la rue sur le long-terme ne s'oppose pas au passage des transports en commun. Néanmoins, si l'orientation peut prêter à cette interprétation il paraît pertinent de la préciser. (cf Remarques sur l'OAP Centre-ville de Saint-Denis - Déviation des bus et ex-Poste - Administré)

Concernant les îlots de chaleurs urbains effectivement importants à Saint-Denis, l'OAP Intègre le Plan de Végétalisation de Rafraîchissement de Plaine Commune et identifie de nombreux axes prioritaires de désimperméabilisation et de végétalisation. De plus, l'OAP identifie des cœurs d'îlots végétalisés à préserver (couvent des Ursulines, Musée...). Concernant les parcelles privées, c'est le règlement du PLUi et son chapitre Nature en ville qui s'applique en cas de construction afin de maximiser la création de pleine terre en fonction des parcelles.

La question de la pollution atmosphérique fait l'objet des règles de santé environnementale et de l'OAP Santé environnementale. (cf Remarques sur l'OAP Centre-ville de Saint-Denis - Polarité et îlots de chaleurs urbains)

Les orientations proposées dans cette OAP visent justement à pousser dès que possible techniquement à la végétalisation, en lien avec le Plan de Végétalisation et de Rafraîchissement. En outre, les règles d'espaces libre et de pleine terre du règlement de zone doivent participer à son rafraîchissement comme la préservation de certains cœurs d'îlots végétalisés identifiés, et ce malgré une forte densité bâtie, il est vrai. Par rapport à l'OAP Centre-ville de Saint-Denis précédente, celle-ci s'est bornée justement à en réduire le périmètre pour se concentrer sur le centre-ville, et à préserver les orientations qui étaient dans le champ de compétence du PLUi. (cf. Remarques sur l'OAP Centre-ville de Saint-Denis – Espace public et îlots de chaleur)

La politique de relogement dans les opérations de renouvellement urbain ne relève pas du champ du PLUi, néanmoins l'OAP vise à intégrer ces politiques et conforter leur pérennité sans donner d'impulsions qui sortent de la compétence de l'urbanisme. Les orientations diffèrent entre l'habitat privé dégradé et l'habitat locatif social du quartier basilique : ils sont traités séparément. Le périmètre prend en compte le centre-ville dans son ensemble hors Porte de Paris, comme le nom de l'OAP l'indique. Cf. Remarques sur l'OAP Centre-ville de Saint-Denis – Habitat).

Néanmoins sur la question du risque présumé d'éviction sociale, le PLUi n'a pas la compétence concernant l'habitat mais dispose dans l'ensemble du centre-ville de Saint-Denis un périmètre d'obligation de mixité sociale dans l'objectif de compenser d'éventuels effets délétères liés au marché immobilier et de continuer à créer une offre de logement pour les populations éligibles au logement sociale et à l'accession sociale à la propriété.

Les orientations relatives au quartier Basilique dans l'OAP Centre-ville de Saint-Denis correspondent à des enjeux urbains d'amélioration des accès et déplacements dans le centre-ville et d'amélioration de l'habitat. Les choix architecturaux dans l'opération de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Basilique sortent du champ du PLUi. Pour information, les choix pris impliquent différents acteurs, l'EPT Plaine Commune ne prend pas les décisions seul sur cette opération.

Les aménagements précis portés dans le projet de renouvellement urbain sont indépendants du PLUi et sont effectués en dialogue avec les ayants-droits de l'architecte. Ils ont fait l'objet d'une enquête publique indépendante du 7 au 23 avril 2025. L'OAP donne pour orientation "Réhabiliter le parc de logement social dans le respect du caractère patrimonial de ses bâtiments"

A noter que les orientations relatives au centre-ville de Saint-Denis visent en priorité les thèmes de : la pérennisation et diversification du commerce, le rafraîchissement de l'espace public et l'amélioration de l'habitat, ainsi que la protection du patrimoine bâti protégé au titre du PLUi ainsi que le maintien et développement des équipements culturels du centre-ville. Ces grands thèmes d'orientations, s'ils peuvent contribuer en partie à l'attractivité du centre-ville à échelle métropolitaine, visent d'abord l'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers actuels du centre-ville de Saint-Denis, par rapport à des enjeux : de banalisation du commerce, d'îlots de chaleur urbain, d'habitat indigne, et de risques pesant sur la qualité du paysage urbain.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie bien dans sa réponse les projets de réaménagement du secteur de Pleyel d'envergure mais en phase avec l'arrivée du Grand Paris Express et la réhabilitation du centre de Saint-Denis. La réponse permet de mettre en lumière les apports de ces deux projets pour la population du territoire et de répondre aux inquiétudes du public sur la piétonnisation des rues et son impact sur la circulation des bus.

Plusieurs contributions et avis de personnes publiques associés s'inquiètent des contraintes imposées par le PLUi révisé en matière de dépollution, de pleine terre, d'espaces libres et des

stationnements liés à l'activité, de toitures végétalisées (R313). Ils estiment que trop de contraintes risquent de bloquer l'évolution des sites, leur dépollution, leur désimperméabilisation, et donc l'atteinte des objectifs poursuivis par le PLUI (R313, SGP, RATP), ou n'intègrent pas suffisamment les spécificités propres à chaque activité (@282 aires de stationnement nécessaires dans l'enceinte du site pour des personnels travaillant en 3x8).

Une contribution signale que, si les zones d'activités doivent participer au renforcement de la pleine terre à l'échelle de pleine commune, cela ne doit pas obérer le maintien du caractère économique de ces zones et demande que les ambitions de pleine terre soient compatibles et cohérentes avec les ambitions de maintien et de développement des activités économiques (@80).

16. Ne serait-il pas souhaitable d'assouplir certaines règles ou introduire plus de règles alternatives afin de laisser une marge d'aménagement aux professionnels et permettre une évolution plus rapide des parcs d'activités ? En matière de pleine terre, d'espaces libres et de stationnement ? En matière de dépollution ?

Réponse de l'EPT : Pour la requête du promoteur 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 thématique Santé environnementale concernée pour porter uniquement la mention suivante : "Le niveau de dépollution à atteindre doit correspondre à l'usage et à la destination future de la parcelle."

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. Il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande car le terme réhabilitation renvoi à une autre pratique de l'aménagement qui consiste à réhabiliter les bâtiments existants. Cette pratique donne notamment son nom à une Orientation d'aménagement et de programmation thématique Réhabilitation et construction neuve, au sein du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

La SNCF demande que le changement de destination du terrain soit réalisé uniquement après revente, avec pour l'heure un maintien de la destination industrielle. Elle motive cette demande afin de faire porter la dépollution du terrain sur l'acheteur dans le cas où celui-ci souhaiterait changer de destination et permettre des occupations autres que l'industrie. 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.

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 thématique 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.

Pour la demande de la SGP, qui 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.

L'OAP Santé environnementale s'impose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. La logique portée dans celle-ci est de préserver la santé des populations sur un territoire où celle-ci est déjà largement fragilisée. La mise en adéquation des usages au taux de dépollution atteint permet de réduire l'exposition des populations à des risques sanitaires importants. Cela implique pour la SGP comme pour les autres acteurs de produire des efforts importants de dépollution dès lors que des usagers ont vocation à stationner dans les constructions recevant des travailleurs ou des passagers. Pour les installations, aménagements et travaux liés au réseau cette demande ne devrait pas poser de problèmes particuliers.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission note la volonté de l'EPT de faire évoluer, suite aux remarques déposées à l'enquête, l'OAP santé environnementale, pour lier la dépollution des sites à l'usage et la destination future du site, mais salue également la volonté de l'EPT de maintenir une ambition importante de dépollution quels que soient les acteurs concernés. En revanche, l'EPT ne répond pas sur l'assouplissement des règles de nature et de stationnement suggéré par quelques contributions pour les zones d'activités. Il convient toutefois de noter que les zones d'activités ont en général des obligations de végétalisation moindre et plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments nécessaires aux activités économiques.

Concernant les activités logistiques, la Métropole du Grand Paris, dans son avis à l'enquête en tant que personne publique associée, estime que le PLUI pérennise les activités logistiques existantes et les développe dans des zones identifiées au sein de l'OAP, notamment en lien avec les infrastructures de transport et les entrées du territoire. Or le SCoT (P20 du DOO) vise à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques dans l'objectif d'un maillage complet de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre, ce que ne permet pas le PLUI révisé, cette activité étant interdite en zone UMGP, UMD, UMT, UM et UC). La Métropole du Grand Paris estime que sur ce point le PLUI révisé n'est pas conforme au SCoT.

17. Que répondez-vous à cette réserve de la Métropole du Grand Paris ?

Réponse de l'EPT : 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.

Le zonage UAL1 est spécifiquement conçu pour accueillir des opérations logistiques de grande envergure, orientées vers une logistique métropolitaine. Ce type de zonage favorise le développement d'infrastructures d'une taille significative, capables de desservir le territoire et les territoires voisins.

Le zonage UAL2 vise à limiter la taille des programmes logistiques. Ces implantations se trouvent majoritairement au sein de zones d'activités, à proximité immédiate des polarités commerciales. Cette configuration est particulièrement propice aux opérations de logistique de proximité, facilitant la distribution urbaine et le dernier kilomètre

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 ou Chronopost.

Le PLUi est donc en adéquation avec les principes de la logistique du dernier kilomètre.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT fournit une réponse convaincante sur l'organisation de la logistique sur son territoire, avec l'identification de secteurs qui n'existaient pas dans le PLUi actuel, réservés à la logistique importante et moyenne. La gestion du dernier kilomètre est pratiquement toujours appuyée sur les commerces et services de la poste, donc les linéaires commerciaux et actifs protègent de facto également un maillage possible de logistique du dernier kilomètre.

18. Concernant le développement des activités de l'économie solidaire, de l'économie circulaire et l'économie sociale, la commission d'enquête se demande comment le PLUi mobilise du foncier à destination de ces activités, notamment lorsqu'elles supposent de bénéficier de foncier bon marché hors des règles de marché.

Réponse de l'EPT : L'OAP thématique Développement économique intègre une orientation visant à favoriser l'Économie Sociale et Solidaire (ESS). Cette disposition encourage les porteurs de projet à réserver une part de leur programmation immobilière pour des locaux à loyer modéré destinés à accueillir des entreprises de l'ESS.

Cette exigence est également spécifiée dans certaines OAP sectorielles. Par exemple, l'OAP Mermoz fixe un objectif de 10% de la surface de plancher dédiée à l'ESS dans le projet d'aménagement du Triangle de Verdun.

19. Plaine commune pourra justifier des outils du PLUi qui permettent de favoriser le développement de ces activités et la mobilisation d'un foncier qui leur est plus particulièrement destiné (CE) ?

Réponse de l'EPT : Comme évoqué dans la réponse précédente, le PLUi mobilise les OAP thématiques et les OAP sectorielles pour inciter les porteurs de projets à produire des locaux à loyer modéré. Un travail de négociation avec les porteurs de projets est mené lors des phases d'avant-projet.

Appréciation de la commission d'enquête : La réponse de l'EPT fournit une réponse pertinente, de nature à permettre le développement de locaux à loyer modéré pour ces activités au plus près des habitants. Ces activités ne pourraient fonctionner dans des locaux soumis aux fluctuations des prix de marché. La commission salue les efforts de l'EPT de chercher à maintenir une offre de locaux bon

marché à destination de l'économie sociale et solidaire. Compte tenu du nombre d'opérations d'aménagement sur le territoire de Plaine Commune, la méthode employée par Plaine Commune peut s'avérer réellement intéressante si elle est étendue de manière importante dans la plupart des opérations.

THEME 7 : REGLEMENT, ZONAGE, SERVITUDES

Les destinations autorisées sont réglementées par zone. De nombreuses contributions abordent cette question. Concernant les activités économiques, le sujet est traité dans le thème activités économiques.

Un certain nombre de contributions s'inquiète de **zones pavillonnaires** déclassées de la zone UH à une autre zone permettant davantage de destinations, ou demandent des classements en zone UH de quartiers de petites maisons (@283, @111). Dans l'impasse Villa de la Prévoyance à Saint-Ouen par exemple, les destinations possibles avec le changement de zonage de UH à UM passent de 7 à 17 activités (nombreuses contributions).

1. Les zones pavillonnaires bénéficient de règles très protectrices mais subissent une pression foncière importante. Le déclassement petit à petit de parties de zones UH, surtout dans le sud du territoire, au profit d'autres zones plus permissives sur les destinations autorisées, ne risque-t-il pas d'entraîner des transformations de pavillons non souhaitées (divisions pour de l'hébergement, restauration dans des zones calmes...) ? Quel est la position de Plaine Commune sur l'évolution de la zone UH pour protéger davantage de pavillons, voire de petits bâtis faubouriens, notamment dans le sud du territoire ?

Réponse de l'EPT : La préservation des secteurs pavillonnaires est un enjeu important pour le territoire.

La superficie cumulée de la zone UH n'a évolué qu'à la marge : elle est passée de 626 hectares en 2020 à 638 dans le projet de révision, soit de 13,2% à 13,4% du territoire. Au nord (Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, Commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine et Stains), la surface des zones UH a gagné 0,4%, au sud (L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, La Courneuve, Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine) elle en a gagné 0,9%. Ceci s'explique par des modifications au cas par cas : suppressions ou ajouts. Les suppressions peuvent avoir pour motivation des opérations d'intérêt général, comme à Saint Ouen Sur Seine permettre l'évolution indispensable d'un EPHAD en mitoyenneté. La surélévation aurait été impossible du fait de règle protectrice qui limite les gabarits des parcelles mitoyennes à la zone pavillonnaire. Cependant, afin de préserver le secteur de la villa de la prévoyance, un linéaire actif non commercial sera ajouté au plan graphique. Cela permettra de limiter les destinations possibles en rez de chaussée et de ce fait assurer le maintien de la tranquillité de la rue.

Ainsi, dans sa partie Sud, sur le quartier du Montfort à Aubervilliers la zone UH a été étendue dans le cadre de la révision ; les quelques parcelles demeurées en UM ont une constructibilité limitée, du fait des règles d'implantation en limite de zone UH.



Avant révision



Après révision

Afin de préserver ce tissu d'habitat individuel, l'hébergement (y compris le Co-living) y est interdit, la servitude de taille minimale mène à restreindre au maximum la division des biens. Afin de préserver un environnement calme, l'implantation de commerce, restauration, n'y est possible que lorsque la voie est concernée par un linéaire commercial. Ceux-ci ne sont pas positionnés en cœur de secteur pavillonnaire. La densité y est maîtrisée, du fait des règles applicables en matière de surface demandées d'espace de pleine terre. Les secteurs de petits bâtis faubouriens, dont les surfaces parcellaires sont souvent restreintes, bénéficient également d'un zonage (UM) permettant de maîtriser la densité, de par les règles de gabarit, d'obligation d'espaces végétalisés et de pleine terre.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie très précisément l'évolution des zones UH sur le territoire, dont la surface totale augmente dans la révision du PLUi contrairement au sentiment général des habitants ayant participé à l'enquête. Il est à noter que la zone UH protège au-delà de la zone proprement dite, puisque les règles de construction des autres zones sont minorées au contact de la zone UH.

2. La ville de Saint-Ouen demande la création d'un zonage UH spécifique pour toutes les zones pavillonnaires de Saint-Ouen, qui interdit tout aménagement assimilable à de l'hébergement (coliving, colocation...), seuls les logements individuels étant autorisés (avis de Saint-Ouen en tant

que commune membre) ; Cette disposition ne devrait-elle pas être introduite pour toutes les zones UH du territoire (CE) ?

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande.

Le *coliving* est assimilé à de l'hébergement dans le PLUi (ou de l'hôtel, dans le cas de coliving avec des prestations hôtelières) et l'hébergement est déjà interdit 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 une destination du code de l'urbanisme.

Aucun secteur UH spécifique à Saint-Ouen-sur-Seine ne peut donc être créé sur ce fondement.

3. Le PLUI révisé classe expressément les locations de tourisme de type Airbnb dans la sous-destination « logement ». Comment justifiez-vous ce choix (CE) ?

Réponse de l'EPT : Le classement des meublés de tourisme dans la destination Habitation – Sous destination Logement a été réalisé dans la modification n°4. L'EPT souhaite mieux encadrer le développement des meublés de tourisme par la mise en place d'une procédure de changement d'usage. Conformément à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, celle-ci n'est applicable qu'aux locaux destinés à l'habitation." L'étude de cette politique publique est quasiment terminée elle pourrait devenir opérationnelle début 2026 notamment avec la mise en place de la plateforme de l'Etat au mois de mai prochain.

Appréciation de la commission d'enquête : la commission salue les efforts de l'EPT pour maîtriser le développement des locations Airbnb sur son territoire.

4. Le coliving n'est pas identifié expressément comme appartenant à la destination « hébergement » dans le PLUI révisé. Ne serait-il pas souhaitable de rajouter une mention dans le règlement écrit général (CE) ?

Réponse de l'EPT : l'article 1.1.1 des dispositions générales indique que les opérations de Co-living relèvent de la sous-destination "hébergement" ou "hôtel", sous-destination interdites dans la zone UH du PLUi. Le coliving est expressément identifié comme appartenant à la sous-destination "hébergement", excepté dans le cas où il remplit les conditions pour être considéré comme

appartenant à la sous-destination "hôtel" c'est à dire de fournir trois des quatre prestations hôtelières définies au Chapitre 1 des Dispositions générales du PLUi.

Sur l'évolution de la **servitude de mixité sociale** (Règlement général Chapitre 1), plusieurs contributions réagissent :

5. Trouvent que la servitude de mixité sociale en deux taux de 20% et 30% ne couvre pas suffisamment finement la situation des centres-villes, qui font rarement l'objet de projets de plus de 5000m² de surface plancher. Il propose d'instaurer un troisième taux de 50% pour des projets à partir de 4000m², dont le périmètre couvrirait notamment les centres-villes de Saint-Denis, Saint-Ouen et Aubervilliers (@24) ;

Réponse de l'EPT : Le seuil d'application des périmètres de mixité sociale a déjà été abaissé de 7 000m² à 5 000 m² de surface de plancher de logements créés pour tout le territoire. La création d'un troisième périmètre de mixité sociale avec un seuil de déclenchement moindre et une part de logements sociaux réhaussé pose la question de la délimitation des centres-villes. De plus, un ratio obligeant à 50% de logements sociaux octroierait de fait un étage supplémentaire aux opérations de centre-ville en vertu du bonus de constructibilité pour mixité sociale, ce qui n'est pas forcément souhaitable en termes de densité.

Appréciation de la commission d'enquête : Le seuil de la servitude ayant été abaissée et l'obligation majorée sur une part importante du territoire, il est sage d'attendre de voir les effets de cette servitude sur la viabilité des opérations de constructions avant de l'alourdir.

6. Attirent l'attention de la ville sur les équilibres économiques des opérations portant sur des terrains pollués, notamment le long du canal Saint-Denis, quand l'obligation de fournir des logements sociaux a été portée à 30%. Elle estime que l'équilibre financier sera très difficile à trouver si on additionne le coût des logements sociaux tout juste réalisés à prix coûtant et les coûts importants de dépollution des sols. Elle propose de basculer tout la zone UMD le long du canal à Aubervilliers dans le périmètre de la servitude à 20% (E64) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande qui n'est pas cohérente avec les choix guidant la définition des périmètres d'obligation de mixité sociale et de leurs règles.

Les périmètres d'obligations de mixité sociale ont pour objectif de compenser les pertes de logements abordables liés à l'inflation des coûts de l'immobilier impactant la capacité des foyers modestes à accéder à un logement (en location ou propriété). Cette tension immobilière est plus forte au sud du territoire qu'au nord, ce qui explique que la ville d'Aubervilliers soit concernée par le secteur imposant 30% de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. Par ailleurs, s'applique un bonus de constructibilité pour mixité sociale sur les secteurs concernés, dès lors que 50% de logements locatifs sociaux ou de BRS sont produits.

Appréciation de la commission d'enquête : La définition des nouveaux périmètres de la servitude de mixité sociale obéit à des objectifs qui ne sont pas contestables. Toutefois, les servitudes contribuent néanmoins à surenchérir les coûts de la construction.

7. Demandent également de calculer la servitude de mixité sociale en logement et non pas en surface plancher (E64) ;

Réponse de l'EPT : Le mode de calcul n'a pas été modifié lors de la révision par rapport au PLUi en vigueur. Le mode de calcul des ratios de mixité sociale a été inchangé à la révision : ils se calculait déjà sur la surface de plancher de logements. Ce mode de calcul permet d'assurer la création de logements familiaux. Le mode de calcul ne sera pas changé.

Appréciation de la commission d'enquête : Il est très important que la servitude de mixité sociale continue à s'appliquer en surface plancher et non en nombre de logements. Combiné à la servitude de taille minimale des logements, elle pourrait inciter les porteurs de projets à placer en priorité les logements familiaux dans le programme de logements sociaux, puisque ces logements familiaux sont plus difficiles à vendre selon le témoignage de promoteurs dans le cadre de l'enquête.

8. La SGP demande si le seuil de 5000 m² s'apprécie sur l'ensemble de l'opération ou seulement d'après les surfaces de logements créées (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : 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.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT apporte des explications claires aux demandes d'éclaircissement présentées dans l'enquête.

9. La Ville de Saint-Denis demande d'ajouter deux parcelles dans le périmètre de mixité sociale à 30%, ces parcelles étant susceptibles de faire l'objet de projets dépassant les seuils de déclenchement de la servitude : une partie de la parcelle BS082 reclassé en zone UMD et sur la parcelle BM070 aux abords de la Cité du Cinéma (C307)

Réponse de l'EPT : Ces parcelles entrent dans les conditions justifiant de la mise en place d'un périmètre d'obligation de mixité sociale puisqu'elles sont situées en zone urbaine mixte dense (UMD) et en zone de projet du Village Olympique et Paralympique autorisant le logement (UP 39) et qu'elles ne sont pas situées dans une ZAC ou un NPNRU. L'EPT est donc favorable à accéder à cette demande de la ville de Saint-Denis.

Sur la **servitude de taille minimale des logements** (Règlement général Chapitre 1), plusieurs contributions font part de remarques et demandes :

10. La servitude de taille minimale impose la réalisation de 70% de logements familiaux d'au moins 65m² dans les opérations créant plus de 20 logements. Une contribution fait remarquer qu'une telle obligation ne correspond pas à la solvabilité et la typologie des ménages de Seine-Saint Denis et rend les programmes très difficiles à commercialiser. Elle propose de baisser le pourcentage à 60% (E64) ;

Réponse de l'EPT : Le PLUi doit permettre d'assurer le logement des familles, conformément au projet de territoire, au PADD et à la politique locale de l'habitat. La servitude de taille minimale de logement sert à limiter les conséquences de la spéculation immobilière conduisant à une hypertrophie des petits logements, dont l'offre, notamment pour les jeunes, est assurée par l'habitat spécifique pour les étudiants et jeunes travailleurs. Par ailleurs, le diagnostic du PLUi fait état d'un phénomène de suroccupation des logements à hauteur de 34% à Aubervilliers en 2019 (INSEE), lié à la précarité de certains foyers. La servitude de taille minimale des logements et les règles de mixité sociale visent à créer une offre permettant aux familles modestes de profiter d'un logement digne.

Appréciation de la commission d'enquête : La pénurie d'appartements familiaux à la location est une réalité qui dépasse la seule commune d'Aubervilliers, mais l'EPT ne démontre pas dans sa réponse que le marché privé de l'immobilier à la vente souffre d'une carence de biens de grande taille à vendre. L'EPT décrit des situations de pénurie et de suroccupations qui relèvent essentiellement du logement social, qu'il soit de droit ou de fait, et touchent les familles modestes, pour qui l'achat d'un appartement neuf de grande taille est de toute façon hors de propos en raison des prix de l'immobilier.

La servitude de taille minimale des logements prévue à l'article 151-14 du code de l'urbanisme s'applique à l'ensemble des logements créés, qu'ils soient destinés à du logement social ou à des logements destinés à la vente sur le marché privé. La loi ne permet pas d'identifier une catégorie de logements plutôt qu'une autre ni de flécher la servitude vers le logement social ou le BRS. Rien n'empêche toutefois le promoteur de réaliser les logements de grande taille principalement dans le cadre de la servitude de mixité sociale ou dans un programme de BRS, plutôt que sur les logements qu'il destine à la vente sur le marché privé.

Par ailleurs, la commission trouve la vision de Plaine Commune très réductrice sur le logement des jeunes de son territoire en n'envisageant que du logement dédié de type hébergement (résidences, foyers de jeunes travailleurs) qui ne peuvent constituer que des solutions provisoires. Elle doute que les jeunes du territoire souhaitant quitter le logement familial aspirent à se retrouver en foyer et non dans un appartement personnel leur permettant de construire durablement leur vie.

11. Un habitant regrette que le PLUI n'impose pas des contraintes de taille minimale sur les pièces de vie commune, qui se réduisent de plus en plus (séjour/cuisine) et rendent les appartements

indignes (@128) ;

Réponse de l'EPT : Le PLUi ne peut pas réglementer précisément l'intérieur des logements au-delà de la servitude de la taille minimale des logements et de certaines orientations relatives d'éclairage et de ventilation dans l'OAP thématique Réhabilitation et Construction neuve. Cela relève néanmoins du champ d'application et des prescriptions de la Convention Qualité Constructions Neuves, annexée au PLUi.

Néanmoins, dans le cadre des aménagements de combles, le règlement y interdit la création de logement autonome et l'OAP thématique Réhabilitation et construction neuve y déconseille la création de nouvelles pièces à vivre.

Concernant le permis de diviser, il relève de la compétence des communes.

Appréciation de la commission d'enquête : l'intérieur des appartements bénéficie de réglementations spécifiques qui imposent des normes de taille pour permettre les accès PMR d'un certain nombre de pièces et la taille des chambres. Il est vrai que ces réglementations conduisent à réduire considérablement la taille des pièces de vie, car la surface totale des appartements est limitée par l'explosion des prix de l'immobilier. Plaine Commune impose des tailles minimales globales qui pourraient permettre d'améliorer la taille des pièces de vie.

12. L'ETAT demande que les secteurs de tailles minimales des logements demandés soient mieux ciblés ou une mention doit être ajoutée pour que les logements ou opérations spécifiques puissent y déroger (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : Plaine commune n'est pas favorable à une dérogation de la servitude de taille minimum des logements pour certains logements ou opérations spécifiques. D'une part, le logement spécifique relève de la destination hébergement qui n'est pas soumise à la servitude de taille minimale des logements (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.

13. Clarifier la servitude de taille minimale des logements en zone UH pour les constructions d'une maison individuelle d'un seul logement, afin de ne pas permettre des logements d'une surface plancher inférieure à 45m² (avis de Saint-Denis en tant que commune membre)

Réponse de l'EPT : 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.

Appréciation de la commission d'enquête : les servitudes de taille minimale sont aussi destinées à empêcher la prolifération des petits logements mis en location dans le cadre des dispositifs d'incitation fiscale (de type « Robien »...) ou de marchands de sommeil.

14. Le besoin d'appartements familiaux pour éviter la suroccupation ne concerne-t-il pas essentiellement le logement social, le marché de la location privé de toute façon inabordable pour les familles nombreuses ? La taille des appartements vendus sur le marché libre est directement

contrainte par la solvabilité des ménages (en lien avec l'évolution des prix) et la typologie des gens cherchant à acheter un appartement. Ne pensez-vous pas que la servitude de taille minimale ne devrait concerner que la production de logement social (CE) ?

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. L'EPT porte les objectifs de création de grands logements familiaux pour les logements locatifs sociaux, les logements intermédiaires et l'accession sociale et les logements en accession libre, en cohérence avec la politique locale de l'habitat et la Convention Qualité Constructions neuves.

Appréciation de la commission d'enquête : Il faut espérer que l'application de la servitude de taille minimale contraignant les opérations, des investisseurs seront intéressés pour acheter ces appartements familiaux et les destiner à la location longue durée. Si les appartements de grande taille sont plus difficiles à placer à la vente, en revanche, la pénurie d'appartements T3 et plus est avérée sur le marché de la location.

Sur la **morphologie et l'implantation des constructions** (Règlement général Chapitre 2), des contributions demandent des précisions et modifications :

15. Préciser dans le lexique sur les constructions contigües reliées par un élément architectural, que cet élément est non constitutif de surface plancher (@277) ;

Réponse de l'EPT : 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" (Ligne 295).

16. Regrette que la possibilité de réaliser un étage supplémentaire en attique sur la moitié de la surface du toit pour introduire une rupture architecturale ait été supprimée dans le PLUi révisé, bien que le schéma demeure inchangé et en fasse toujours mention. Elle souhaite le rétablissement de cette possibilité (@13), une autre critique la suppression du bonus environnemental qui permettait un étage supplémentaire partiel en attique (@291) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à la demande de rétablir la possibilité un étage supplémentaire pour motif de rupture architecturale. Effectivement, le schéma qui illustre les dispositions de la rupture architecturale doit être modifié pour supprimer la mention de l'étage supplémentaire. Les conditions de mise en œuvre de cet étage supplémentaire étaient très permissives et peu contraignantes.

A côté, le nouveau règlement du PLUi a introduit plusieurs règles de bonus de constructibilité et de majoration de gabarit, permettant sous certaines conditions définies à l'article 2.5.8 : Majoration de gabarit et bonus de constructibilité des dispositions générales du PLUi des dépassements des règles relatives à la hauteur des constructions. Ces conditions peuvent permettre d'apporter à la fois des épannelages, sous conditions que les opérations soient vertueuses sur d'autres aspects (réhabilitation de bureaux vers logements, réalisation de surface de pleine terre supplémentaire, mixité sociale).

Concernant la demande de NOVAXIA, sur le bonus de constructibilité, le choix a été fait d'affiner le bonus de constructibilité environnemental et de le transformer en majoration de gabarit environnementale afin d'inciter les porteurs de projets à répondre à des enjeux environnementaux spécifiques au territoire : la vacance de bureaux et le besoin de création de logements / la carence en espaces de pleine terre et le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Le bonus de constructibilité environnemental préexistant ne sera pas réintroduit. (Voir réponses sur le sujet dans le Thème 2).

17. Pour le déclenchement de la bande de constructibilité principale par une voie privée, demande de permettre dans le cas d'une voie privée créée dans une opération de construction et devant desservir au minimum trois constructions, que la condition d'un fonctionnement indépendant soit supprimé pour permettre la mutualisation des installations et locaux techniques (ordures ménagères, vélos, rampes de parkings...) (@278) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à la demande de modification des conditions concernant les voies privées qui déclenche une bande de constructibilité principale. En effet, dans le cadre d'une voie privée créée par une opération de construction ou d'aménagement, elle doit répondre à des critères stricts : 8m de large, 30 mètres de long et desservir 3 constructions indépendantes. Cette dernière condition sera comprise dans le cadre du permis en jugeant de l'indépendance des constructions par rapport à leurs caractéristiques, par exemples : avoir au moins des entrées distinctes, des locaux techniques distincts. Néanmoins, la mutualisation du stationnement est autorisée par le règlement (Chapitre 5.2.2.2 Mutualisation et foisonnement), cette disposition ne s'oppose pas à un fonctionnement indépendant des constructions. Les locaux vélos et d'ordures ménagères ne sont pas mutualisables cependant, pour des raisons de fonctionnement du quotidien.

18. L'ETAT demande à ce que des modérations soient apportées à l'interdiction d'extension de

bâtiment visible depuis la voie publique (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : L'Etat et l'UDAP demandent de modérer dans les fiches patrimoine l'interdiction de construction d'extension du bâti existant visible depuis la voie publique.

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.

“Lorsqu'un projet doit, en vertu des textes qui lui sont applicables, être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et que ce dernier les y autorise, il peut être dérogé aux prescriptions des fiches relatives aux extensions et surélévations visibles depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate”.

19. Différences de prise en compte de l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur (0,2 ou 0,25) entre les différents schémas et règles relatives aux modalités de calcul du retrait et de l'alignement selon qu'on est sur le domaine public ou pas (avis d'Epinay en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

20. Ajouter dans les exclusions à l'article 2.2.3, relatif aux règles de recul, les coursives et les escaliers de secours (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

21. Une contribution critique les hauteurs retenues pour les infrastructures et superstructures. Elle propose de garder la hauteur usuelle et réglementaire de 205 pour les infrastructures ou de permettre des hauteurs de 250 pour les superstructures (@39).

Réponse de l'EPT : Il est proposé de modifier la hauteur libre des niveaux d'infrastructure lorsqu'ils sont dédiés au stationnement, afin de prendre en compte les contraintes de construction, notamment en cas de contrainte d'eau à très faible profondeur.

Ainsi, la hauteur libre d'un niveau, initialement fixée à 2,50m, est abaissée à 2,20m pour les niveaux d'infrastructure dédiés au stationnement. Pour les autres usages non dédiés au stationnement et pour les usages mixte (stationnement et autres usages), la hauteur libre du niveau reste fixée à 2,50m.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT a entendu les remarques du public et des personnes publiques associées ou des communes membres sur la nécessité d'assouplir certaines règles pour s'adapter à davantage de situations.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des contributions et avis de personnes publiques associées demandent des modifications :

22. Demande de supprimer des règles alternatives d'implantation pour « raisons d'insertion

urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale », qui ouvre des possibilités d'implantations différentes pour de trop nombreux projets sans justification particulière (C307) (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande.

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.

23. Supprimer l'exigence que le pignon ou l'héberge de l'extension d'une construction soit aveugle pour bénéficier de la règle alternative de l'article 2.2.5, relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui permet une implantation différente pour l'extension au maximum de 30% d'une construction existante, dès lors qu'elle permet une harmonie d'ensemble : cette exigence pourrait nuire à la qualité de l'éclairage naturel de l'extension (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

24. Demande de limiter la dérogation aux distances par rapport aux limites séparatives, si la parcelle voisine dispose d'un pignon ou d'une héberge aveugle, en implantant les nouvelles constructions sur ceux-ci : en précisant que le pignon voisin doit être une construction pérenne, hors annexes et garages, et en maintenant le respect des règles de retrait pour les autres façades de la construction (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

25. Rajouter les raisons de sécurité incendie à la règle alternative, relative à l'implantation des

constructions par rapport aux limites séparatives, permettant une implantation différente pour des raisons de qualité architecturale, paysagère, environnementale (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT supprime à juste titre une exception trop large, dont découlait plusieurs règles alternatives.

Sur l'implantation des constructions sur un même terrain, des avis de communes membres demandent des corrections :

26. Rajouter une règle selon laquelle les annexes faisant l'objet d'un changement de destination doivent respecter la distance entre bâtiments sur un même terrain afin d'éviter la transformation notamment en arrière-cour d'annexes en logements (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Cette règle s'applique de fait, il n'est pas nécessaire de faire de modification dans le cadre de la révision du PLUi.

27. Ajouter une règle alternative permettant aux établissements scolaires de bénéficier de règles de distance entre les constructions sur une même unité foncière, adaptées à leur nature spécifique (avis d'Aubervilliers en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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 modifié 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 pour les établissements scolaires.

28. Plusieurs contributions s'intéressent aux hauteurs :

- Demande des hauteurs spécifiques pour les résidences hôtelières le long du périphérique (@11);
- Demande une possibilité de dépassement en hauteur (règle alternative 2.5.6) pour la mise en œuvre d'éléments architecturaux favorisant l'insertion urbaine (C252) ;
- Revoir l'articulation entre la définition générale de la hauteur à l'alignement du Règlement Partie 1 et les règlements de zonage UM et UMD, ainsi qu'avec le plan de zonage sur Epinay (avis d'Epinay en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Concernant la demande de hauteurs spécifiques pour une résidence hôtelière le long du périphérique : l'EPT est favorable à la demande d'une adaptation du règlement qui permettra une hauteur allant jusqu'à R+6 le long du boulevard périphérique parisien. Ainsi, un périmètre de hauteur plafond R+6 sera instauré, sur une profondeur de 20 m.

Concernant la demande de la ville de Saint Ouen sur la règle alternative 2.5.6 dans les NPNRU, 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.

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.

Sur l'aménagement des combles et des sous-sols semi-enterrés, les communes membres ont présenté un certain nombre de remarques :

29. Demande de suppression de la phrase dans l'article 2.5.4 : « pour les bâtiments existants, les surfaces des combles et des sous-sols semi-enterrés peuvent accueillir des locaux accessoires à la destination principale » (avis de La Courneuve en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à une évolution de la règle mais pas à sa suppression. 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.

30. Demande d'autoriser l'aménagement des combles en logements pour toutes les zones, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un logement déjà existant, à condition que le confort thermique soit justifié (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT :

Complément d'information à la question précédente

Aujourd'hui la règle interdit que les combles soient aménagés en logement autonome mais n'interdit pas qu'une pièce d'un logement soit aménagée dans les combles, autrement dit pas de logement indépendant dans les combles mais possibilité d'y installer une pièce faisant partie d'un logement plus grand. L'OAP déconseille ces aménagements, notamment pour des raisons de confort thermique, mais l'OAP ne fait que déconseiller elle n'interdit pas.

31. Préciser la notion de local accessoire à la destination principale pour l'aménagement des sous-sols semi-enterrés et des combles (avis de Saint-Ouen et Saint-Denis en tant que communes membres) ;

Réponse de l'EPT : 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.

32. Revoir la définition des combles : un comble doit présenter une hauteur inférieure à celle de l'étage juste en-dessous et être apprécié au titre de l'insertion urbaine. Un comble considéré comme un niveau en raison de sa hauteur sous plafond n'est plus un comble (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : La définition des combles dans le PLUi actuel est claire. Constitue un comble un volume maximum 1.80m sous poutre. Si le plancher est porteur et que la hauteur sous poutre est supérieure à 1.80m alors ce volume devient un niveau et ne peut plus être considéré comme un comble.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT clarifie ces règles et définitions à la demande d'un certain nombre de contributions et avis qui demandaient des précisions.

Sur la nature en ville (Règlement général Chapitre 3), les contributions formulent les propositions suivantes :

33. Plusieurs contributions et villes demandent une meilleure définition de la pleine terre, au risque de bloquer beaucoup de projets de désimperméabilisation et d'amélioration de l'existant. Une contribution émanant d'un acteur économique demande de revenir à la définition du PLUi en vigueur (1m20 de profondeur et non le sol naturel) (R313). Quelqu'un demande la prise en compte en tant que pleine terre, des noues non infiltrantes sur terrains argileux (@277), des copeaux de bois qui entourent les aires de jeux dans les écoles (communes membres).

Réponse de l'EPT : 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 évolué 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.

Les surfaces couvertes de copeaux de bois sont bien considérées comme de la pleine terre.

34. Demande à ce que les terrasses non imperméabilisées et sans fondation réalisées sur des espaces de pleine terre ne soient pas décomptées des surfaces de pleine terre (@11) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet celle-ci permettrait de remplacer l'ensemble de ces espaces de pleine terre par des terrasses. En outre, les espaces de pleine terre demandés ont vocation à être végétalisés afin de favoriser le rafraîchissement de la ville, ainsi que d'endiguer l'érosion de la biodiversité et de participer à son développement. En aucun, une terrasse ne pourrait répondre à cet enjeu.

35. Un bailleur social demande une exception aux règles relatives à la perméabilité des places de stationnement, qu'il soit tenu compte de l'amélioration de l'existant pour les projets de rénovation d'ensembles de logements sociaux (E294) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à la demande du bailleur social concernant la perméabilité des places de stationnement. L'objectif de perméabilité s'inscrit dans une logique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et de végétalisation des espaces extérieurs.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT maintient une définition et une position ambitieuse sur la pleine terre et les aménagements autorisés. La désimperméabilisation et la renaturation des sols au profit de la pleine terre pour permettre à une réelle biodiversité de se développer participe également de l'adaptation du territoire au réchauffement climatique et demandera un effort soutenu de tous dans les opérations d'aménagement. L'EPT réaffirme la priorité donnée à cet objectif dans le PLUi.

36. Un habitant regrette que le PLUi n'impose aucun système de récupération d'eau de pluie pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (@128) ;

Réponse de l'EPT : La mise en place de récupérateurs d'eaux pluviales n'est imposée que dans le cas des toitures terrasses végétalisées accessibles (constructions neuves de logement, hébergement et bureaux hors zone UH), de façon à réutiliser les eaux de pluie dans la gestion de la terrasse végétalisée.

Quant à lui, le chapitre 6 des Dispositions générales du PLUi impose une gestion des eaux pluviales a minima par infiltration à la parcelle, tout en recommandant la mise en œuvre de systèmes de récupération.

La récupération n'est pas imposée dans le chapitre 6 de manière à garantir prioritairement la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration. En effet, tout projet doit garantir l'infiltration des eaux de pluies décennales à la parcelle en assurant le 0 rejet. Les dispositifs de récupération pourraient apparaître comme une alternative à l'infiltration, alors qu'ils risquent en réalité de n'avoir qu'une contenance insuffisante pour absorber les précipitations importantes.

Leur mise en œuvre demeure recommandée dans le règlement à la rubrique "Dispositifs de récupération des eaux pluviales" du chapitre 6 en rappelant le cadre légal, dans le but d'un usage à des fins domestiques et non-domestiques adaptées. Ces dispositifs sont également préconisés dans l'OAP Réhabilitation et Construction neuve.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT précise de façon très intéressante l'organisation de l'infiltration des eaux à la parcelle telle qu'elle est imposée par le PLUI. Imposer la récupération d'eau de pluie pourrait finalement s'avérer contre-productif dans la gestion de l'infiltration des eaux de pluie si celles-ci deviennent de plus en plus violentes.

37. Revoir la définition du buisson : la taille entre 50cm et 1m est celle au moment de la plantation (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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.

38. Ajouter à la règle de l'article 3.1.4, relatif à l'aménagement des espaces libres, que les aires de stationnement en surface ne sont pas privilégiées (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Il est déjà spécifié dans le paragraphe 5.2.2.1 de la Partie 1 - Dispositions générales du règlement écrit sont réalisés dans le volume de la construction ou dans une construction spécifique, sauf dans certains cas.

39. Rendre plus lisible la règle sur le compostage (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre)

Réponse de l'EPT : 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.

Sur la **qualité urbaine, architecturale et paysagère, environnementale** (Règlement général Chapitre

4), de nombreuses contributions demandent des modifications :

Une contribution trouve les dispositions du PLUI louables mais pas suffisamment contraignantes pour les promoteurs, aménageurs immobiliers (@128).

40. Assouplir les règles sur les garde-corps et les acrotères, pour être moins prescriptif et laisser le choix aux architectes : propose de pouvoir faire des acrotères maçonnés d'une hauteur maximale de 1,10 m et non 0,80 m, quand une solution de serrurerie n'est pas retenue (@277) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est en partie favorable à cette demande. 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.

41. La règle de différence de profondeur en R+2 sur les balcons et loggias n'est justifiée que sur rue et devrait être d'un mètre minimum pour tous les étages sur les façades arrières (C307) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable en partie à cette demande. En effet, il y a une incohérence entre les règles sur les saillies et sur la profondeur des balcons et loggias. L'EPT propose d'ajouter une distinction entre les balcons en R+2 en saillie sur l'espace public dont la profondeur resterait limitée à 80 cm et les balcons des autres façades dont la profondeur minimale serait d'un mètre.

42. Un habitant regrette que le PLUI n'impose pas des couvertines en toiture pour protéger les façades et garantir une meilleure étanchéité (@128) ;

Réponse de l'EPT : La norme NF DTU 43.1 / NF P 84-204 prévoit des directives claires pour garantir l'étanchéité des façades. Dès lors, il n'est nécessaire d'introduire des obligations de couvertines dans le PLUi.

43. La zone UMh est désormais exemptée de l'ensemble des prescriptions relatives à la qualité architecturale du règlement général. La SOREQA signale l'impact potentiel sur la qualité des constructions à venir, si ces éléments ne sont encadrés que par les fiches de lot, qui n'ont pas de valeur réglementaire, sans recours possible au règlement du PLUI en cas de désaccord avec l'opérateur (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : 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.

44. Compléter le paragraphe 4.3.4, pour interdire l'installation d'équipements techniques en façade pour toute façade d'immeubles existants, visible depuis l'espace public et non pas seulement pour les façades sur rue (avis d'Aubervilliers en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : 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 »

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT répond précisément à toutes les demandes du public et des personnes publiques associées et accepte de faire évoluer le règlement sur un certain nombre de points. Notamment sur la rénovation de l'habitat indigne, la commission ne peut que souscrire à la demande de la SOREQA de voir l'ensemble des règles assurant la qualité des constructions s'appliquer en zone UMh.

De nombreuses contributions, avis de personnes publiques associées ou avis de communes, attirent l'attention sur les dispositions concernant les **toitures actives**. Les dispositions du PLUI révisé soulèvent des difficultés d'interprétation et font l'objet de demandes de modification :

45. Compléter dans le lexique la définition de la toiture par une définition de la toiture en pente (avis d'Epinais en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Favorable. Il sera précisé qu'une toiture sera considérée comme une "toiture en

penne” dès lors qu'elle dispose d'une inclinaison d'au moins 5%, afin d'être cohérent avec les règles définies au sein des règles relatives à l'activation des toitures.

46. Revoir la définition des toitures à la Mansart : règle d'inclinaison portée à 30° au lieu de 30%. La hauteur du toit doit être inférieure à celle de l'étage inférieur (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre)

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

47. Les règles de la section 4 ne prennent pas en compte suffisamment les différentes typologies de toitures et ne sont pas assez claires en ce qui concerne les toitures en pente, les toitures à accès privés et les toitures des locaux annexes (C307) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. L'EPT a revu l'ensemble des règles de toitures à la suite des différentes remarques des personnes publiques associées et du public. Les locaux annexes sont exonérés des règles d'activation et les règles de toiture en pente ont été réécrites afin de devenir plus précises et plus lisibles.

48. La SOREQA signale que l'obligation, pour l'intégralité des constructions neuves, d'avoir une toiture active pose des difficultés pour les constructions en structure bois ou en cas de forme architecturale souhaitable dans des contextes de centres-villes anciens et demande que soit institué des dérogations possibles (avis en tant que personne publique associée) ; L'ETAT demande d'exclure les secteurs UMTa et UMTb pour les mêmes raisons (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. L'EPT a revu l'ensemble des règles de toitures à la suite des différentes remarques des personnes publiques associées et du public. Les secteurs UMTa et UMTb ne sont plus soumis aux règles d'activation pour les toitures en pente. Pour les bâtiments dont le dernier étage est en structure bois ou en matériaux biosourcés, l'épaisseur de substrat exigé pour les toitures végétalisées a été ramenée à 30 cm.

49. Confirmer qu'une toiture accessible ne doit pas être entièrement végétalisée : que pour les 50% accessibles aux usagers, la toiture n'est pas végétalisée, et que pour les 50% restant qui sont végétalisés, la terrasse comporte un substrat de 60 cm si cette partie est accessible et de 30 cm si elle n'est pas accessible (E64) ;

Réponse de l'EPT : Il sera stipulé dans le règlement qu'une toiture végétalisée collective, accessible aux usagers de la construction, dont le substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol. Dans le cas d'un bâtiment pour lequel le dernier niveau est constituée d'une structure en matériaux biosourcés ou géosourcés, l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm. La place laissée à la végétalisation est à minima de 50%, le reste permet la circulation et la station des usagers.

50. Les cheminements à déduire de la surface active correspondent-ils aux cheminements techniques ou l'ensemble des espaces accessibles aux usagers / résidents ? Demande un schéma explicatif pour plus de clarté (E64) ;

Réponse de l'EPT : Les cheminements indispensables aux fonctionnements de la toiture en lien avec les parties techniques de la toiture ne sont pas comptabilisés dans la partie active de la toiture. Ceux nécessaires aux circulations des usagers de la toiture végétalisée accessible sont comptabilisés dans ce type de toiture, ils ne pourront dépasser 50% de la surface de la toiture végétalisée accessible.

51. Exclure les toitures terrasses des locaux annexes (local ordures ménagères, vélos...) (C252) (avis de Saint-Ouen et de Saint-Denis en tant que communes membres) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Les toitures des constructions annexes seront exonérées des obligations d'activation ainsi que toutes les constructions dans les zones UG et UH.

52. Baisser le % de végétalisation des petites toitures, sinon les gens ne pourront plus s'approprier leur espace extérieur ; autoriser la végétalisation en bacs ; ne pas obliger les petites terrasses à avoir un espace ombragé pour laisser les gens faire ce qu'ils veulent de leur terrasse (C252) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Ainsi le règlement disposera qu'une toiture végétalisée à usage privatif, dont le substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol. Dans le cas d'un bâtiment pour lequel la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés, l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm. Dans ce cas, la végétalisation peut se faire en bacs ou en jardinières intégrés architecturalement au bâtiment. La place laissée à la végétalisation est à minima de 25%, le reste permet la circulation et la station des usagers.

53. Obliger à limiter les nuisances sonores induites par les systèmes de ventilation, climatisation

et chauffage par un habillage approprié ; rechercher le confort d'été en priorité par des dispositifs passifs ; les rejets d'air chaud ne doivent pas se faire vers les cours étroites pour ne pas impacter les étages inférieurs (C252) ;

Réponse de l'EPT : 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. »

Concernant la recherche du confort d'été, ces orientations sont déclinées au sein de l'OAP thématique Réhabilitation et Construction Neuve.

54. Signale que la végétation se développe mal sur les toitures en pente et la hauteur de substrat de 10cm ne présente aucun intérêt écologique, ni pour la gestion des eaux de pluie ; Que les quelques dispositifs qui permettent cette végétalisation sont très onéreux et qu'il serait préférable que l'obligation de végétaliser les toitures en pente soit plus souple et reste optionnelle (@277) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT a revu l'ensemble des règles de toitures à la suite des remarques des différents des PPA et du public lors de l'enquête. Elles devraient être les suivantes :

“4.4.4 Destination des toitures

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions* neuves. Cependant, les projets de réhabilitation*, de surélévation* et d'extension* des constructions existantes* peuvent prévoir des toitures actives dans les conditions définies ci-après, adaptées au regard des contraintes techniques des constructions existantes* concernées. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des locaux annexes des constructions principales, ainsi qu'aux locaux techniques sur l'espace public.

Pour les constructions* neuves, l'intégralité de la surface de la/ou des toitures* est active, exception faite des espaces nécessaires au fonctionnement technique des constructions* et aux édifices techniques*.

L'ensemble des eaux pluviales résiduelles de la construction doivent être rejetées sur les parties de pleine terre du terrain de la construction grâce à un dispositif intégré à la construction, afin de garantir la continuité du cycle de l'eau.

Les dispositifs de toiture active :

Une partie de toiture* est considérée comme active dès lors qu'elle accueille,

Pour les toitures terrasses :

- 1/ un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération. Cette toiture peut aussi être mixte comprenant un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération, superposée à une toiture végétalisée. Dans le cadre d'une toiture mixte*, le substrat est à minima de 12 cm après tassement naturel du sol ;
- 2/ une toiture végétalisée collective, accessible aux usagers de la construction, dont le substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol. Dans le cas d'un bâtiment pour lequel le dernier niveau est constituée d'une structure en matériaux biosourcés ou géosourcés, l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm. La place laissée à la végétalisation est à minima de 50%, le reste permet la circulation et la station des usagers ;
- 3/ une toiture végétalisée à usage privatif, dont le substrat est à minima de 60 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol. Dans le cas d'un bâtiment pour lequel la structure est en matériaux biosourcés ou géosourcés, l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm. Dans ce cas, la végétalisation peut se faire en bacs ou en jardinières intégrés architecturalement au bâtiment. La place laissée à la végétalisation est à minima de 25%, le reste permet la circulation et la station des usagers ;
- 4/ une toiture végétalisée inaccessible, sauf pour son entretien, davantage favorable au développement de la biodiversité, dont le substrat est à minima de 30 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol ;

Pour les toitures en pente :

- 5/ une toiture végétalisée en pente (pente de 5% jusqu'à 60%), dont le substrat est à minima de

8 cm d'épaisseur après tassement naturel du sol. Pour des raisons de sécurité, au-delà de 60% de pente, la végétalisation est interdite et l'activation de la toiture se fait par un dispositif de production d'énergie renouvelable et de récupération.

- 6/ un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération.

Selon la destination de la construction, sa localisation ou non au sein des espaces de la Trame verte et bleue et selon la typologie de la toiture, les règles sont les suivantes :

Toiture terrasse		
Destination	Hors périmètre de la Trame verte et bleue	Au sein du périmètre de la Trame verte et bleue
Toiture végétalisée collective, accessible aux usagers	50% de la toiture active est dédiée au dispositif 2	30% de la toiture active est dédiée au dispositif 2
Logement Hébergement Bureau Hôtel Autres hébergements touristiques	Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4	30% de la toiture active est dédiée au dispositif 4 Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4
Toiture végétalisée à usage privatif	100% de la toiture active est dédiée au dispositif 3	

<p>Logement</p> <p>Hébergement</p> <p>Bureau</p> <p>Hôtel</p> <p>Autres hébergements touristiques</p>	
<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Restauration</p> <p>Commerce de gros</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Cinéma</p> <p>Industrie</p> <p>Entrepôt</p> <p>Centre de congrès et d'exposition</p>	<p>60% de la toiture active est dédié au dispositif 1</p> <p>Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4</p>

Equipements d'intérêt collectif et services publics	100% de la toiture active est dédiée à l'un ou plusieurs des dispositifs 1, 2 ou 4	60% de la toiture active est dédiée à un dispositif 2 ou 4 Le reste de la toiture active est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4
Exploitation forestière Exploitation agricole	100% de la toiture active est dédiée à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4	60% de la toiture active est dédiée à un dispositif 2 ou 4 Le reste de la toiture est dédié à l'un des dispositifs 1, 2 ou 4

Toiture en pente (≥ 5% à 60%)

Destination	Tout le territoire
Toutes destinations	<p>100% de la toiture active est dédiée à l'un des dispositifs 5 ou 6</p> <p>Dans le cas d'une toiture en pente dont un pan est exposé au nord, lorsque le développement du dispositif 1 n'est pas efficiente, est créé soit un dispositif 5, soit une toiture en matériaux adaptés aux contextes urbains, paysagers, architecturales et patrimoniales du secteur d'implantation à nu sur le pan nord et d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération sur les autres pans de la toiture.</p> <p>Dans le cas d'une toiture en pente dont la charpente est en bois, l'obligation d'activation ne concerne que les dispositifs 1. Si l'un des versants de cette toiture est exposé au nord, ce versant ne possède pas d'obligation d'activation.</p>

	En cas de toiture en pente*, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.
--	--

4.4.5 Règles alternatives

Dès lors que le règlement de zone le prévoit, des règles différentes pour les toitures peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour toutes les destinations, lorsqu'une toiture terrasse fait moins de 300 m², celle-ci est végétalisée (dispositifs 2, 3 ou 4) ;
- pour les zones UMT et UMh, les règles pour les toitures en pente ne s'appliquent pas ;
- pour des raisons d'insertion architecturale, les règles de toitures en pente peuvent ne pas s'appliquer.

4.4.6 Toitures productrices d'énergies renouvelables et de récupération : aspects qualitatifs

Les toitures actives productrices d'énergies renouvelables et de récupération sont conçues de manière à optimiser au maximum les rendements en prenant en compte les orientations, les ombres portées par les autres bâtiments et/ou la végétation.

En outre, dès lors que l'un de ces dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération est installé dans un espace identifié sur le Plan de la Trame verte et bleue (document n°4-2-3), celui-ci prend en compte la préservation de l'avifaune.

Les espaces de toiture consacrés à la production des énergies renouvelables et de récupération doivent être inaccessibles aux usagers du bâtiment.

4.4.7 Toitures végétalisées : aspects qualitatifs et quantitatifs

Les toitures végétalisées sont nécessairement pourvues des dispositifs suivants, selon leur typologie :

Toiture terrasse collective	Toiture terrasse non accessible aux usagers	Toiture terrasse privative
-----------------------------	---	----------------------------

<p>10 m² d'espaces ombragés par tranche entamée de 100 m² de toiture. Ces espaces peuvent prendre la forme de pergolas en bois accompagnées de plantes grimpantes</p>		
<p>1 local de rangement de 5 m² minimum pour l'entretien et la gestion de la toiture, 10 m² si la toiture accueille de l'agriculture urbaine, équipé de gouttières alimentant le dispositif de récupération des eaux pluviales</p>		
<p>1 dispositif de récupération des eaux pluviales muni d'un robinet</p>		
<p>1 dispositif d'accueil de la biodiversité* est installé pour chaque tranche entamée de 100 m² de toiture terrasse végétalisée. Ces dispositifs sont diversifiés et le plus possible naturels</p>		
<p>1 point d'alimentation en eau</p>		

Ces éléments sont intégrés dans le respect des règles d'insertion du projet (voir paragraphe 4.1 ci-avant).

Un dépassement des hauteurs et des volumétries est autorisé dans une limite de 4 mètres maximum pour les édifices techniques* nécessaires au fonctionnement et à l'usage des toitures végétalisées.

La conception des toitures végétalisées doit permettre leur pérennité et leur facilité d'entretien.

Une qualité de mise en œuvre et un choix de dispositifs limitant l'entretien des toitures végétalisées* sont privilégiés afin d'assurer la pérennité des végétaux.

L'épaisseur du substrat après tassement naturel du sol s'entend hors couche étanche, système drainant et filtrant. Ce substrat est composé de terre végétale dense, non polluée, préférablement issue de l'économie circulaire locale.

Les espaces dédiés aux plantations sont en majorité composés d'espèces adaptées au contexte local* et/ou adaptées au changement climatique*, adaptées à l'épaisseur du substrat, après tassement naturel, ainsi qu'à la hauteur de la construction*, nécessitant peu d'entretien.

La plantation des espèces invasives* est interdites.

La plantation des espèces allergènes* est autorisée à condition qu'elles ne soient pas plantées en forte concentration.

Les surfaces des toitures végétalisées* sont réalisées d'un seul tenant, sauf contrainte technique.

Les toitures végétalisées* intègrent à minima les caractéristiques techniques suivantes :

- protection de l'étanchéité à la pénétration des racines, pose d'un isolant, d'un pare-vapeur, mise en place d'un système de drainage, de filtrage et d'un dispositif de soutien de la terre végétale ;
- utilisation de revêtements d'étanchéité visant à minimiser leurs impacts écologiques, dans la mesure de la faisabilité technique et de la disponibilité des produits compatibles avec les toitures végétalisées ;
- afin de préserver l'écosystème de la toiture à long terme, il est conseillé de prévoir des méthodes de réfection de l'étanchéité par tranche."

55. Préciser que les panneaux solaires sur les toitures actives ne devront pas créer d'effet de réverbération conséquent pour les constructions voisines (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT a revu l'ensemble des règles de toitures à la suite des remarques. Le Règlement du Chapitre 4 relatif au traitement et aux usages des toitures terrasses spécifie que les

dispositifs de production d'énergie renouvelables et de récupération prennent en compte l'impact sur l'avifaune (sous-entendu des effets de réverbération et d'aveuglement) dans les secteurs identifiés par le Plan de la trame verte et bleue (4-2-4). Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

56. L'épaisseur de substrat de 60 cm, demandée pour les toitures végétalisées, a un gros impact financier et structurel sur les projets et n'est pas possible sur les bâtiments en structure bois (@277) ;

Réponse de l'EPT : Pour les bâtiments dont le dernier étage est en structure bois ou en matériaux biosourcés, l'épaisseur de substrat est ramenée à 30 cm. Pour les autres bâtiments l'épaisseur de substrat est maintenue à 60 cm. Cette épaisseur est celle reconnue comme favorable à l'agriculture urbaine sur toiture. Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

57. La RATP demande de prévoir des dérogations pour prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'EICSP le nécessitant (avis en tant que personne publique associée)

Réponse de l'EPT : La RATP ne peut être exemptée ni 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.

58. La SNCF demande si l'obligation de toitures 100% actives concernant toutes les toitures en pente empêchent d'installer des ouvertures vitrées en toiture, qui permettent d'assurer un éclairage naturel (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : Les espaces de toiture permettant l'éclairage naturel du bâtiment sont considérés dans les éléments techniques de la toiture. A ce titre, ils ne sont pas comptabilisés dans les parties actives de la toiture. Cela sera intégré au lexique de la Partie 1 Dispositions générales du règlement écrit.

59. La SNCF signale que les toitures végétalisées nécessitent un entretien et donc la mise en place de protections collectives pour les personnes qui travailleront en toiture, que ces protections ont un fort impact visuel sur les bâtis et pourraient être refusés par les ABF (avis en tant que personne

publique associée) ;

Réponse de l'EPT : Le développement des garde-corps et des dispositifs de mise en sécurité sur les toitures devra être réalisée dans le respect des règles du PLUi et des attentes de l'architecte des bâtiments de France.

60. La SNCF signale que végétaliser les toitures pour atteindre des objectifs environnementaux ambitieux est un vrai défi. La maintenance des toitures devra être renforcée avec un coût significatif. Garantir l'étanchéité de la toiture et trouver une solution à d'éventuelles infiltrations est complexe techniquement et économiquement (avis des personnes publiques associées) ;

Réponse de l'EPT : Cette requête ne constitue pas une demande relative au PLUi mais aux coûts de l'aménagement.

61. La SNCF signale que les parkings vélos qu'elle installe sont en structure légère et non conçus pour supporter le poids additionnel de toitures végétalisées (avis des personnes publiques associées)

Réponse de l'EPT : Suite à la réécriture des règles, les annexes sont exonérées des règles d'activation des toitures. Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

62. Compte tenu des contributions à l'enquête, pouvez-vous préciser quels sont les apports de la végétalisation des toitures en pente, même si elles ne sont pas orientées au nord ? Souhaitez-vous toujours maintenir cette végétalisation (CE) ?

Réponse de l'EPT : Au même titre que pour les toitures terrasses végétalisées, les toitures en pente végétalisées permettent d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de participer au rafraîchissement de la ville et d'appuyer au maintien de la biodiversité en ville. Cette végétalisation est possible, mais le porteur de projet pourra également développer des dispositifs d'énergies renouvelables et de récupération. Dans certains cas, ils pourront aussi bénéficier de règles alternatives permettant de ne pas équiper les toitures en pente. Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

La règle alternative prévue pour les toitures en pente au nord ou de moins de 300m² a donné lieu à un certain nombre de remarques :

63. Demande que le seuil de 300m² s'apprécie après avoir enlevé les emprises occupées par des installations / équipements techniques (E64) ;

Réponse de l'EPT : Le seuil de superficie de 300 m² tient compte des surfaces techniques. Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

64. Demande que le seuil soit relevé, car assurer les accès PMR entraînerait des coûts disproportionnés pour les petites toitures (E64) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT a revu l'ensemble des règles de toitures à la suite des remarques des différents des PPA et du public lors de l'enquête. Au regard des règles réécrites des toitures terrasses et de leur activation, elles pourront être accessibles ou inaccessibles.

65. Préciser la règle pour la rendre plus lisible. La ville critique le fait de rendre la règle obligatoire, pour des raisons d'insertion urbaine, de coût de réalisation et d'entretien (avis de Saint- Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable. Des règles alternatives ont été inscrites dans les nouvelles règles, notamment afin d'assurer l'insertion architecturale et urbaine du projet. Ces règles sont disposées à la réponse 56 dans le présent document.

66. Exclure la zone UH de la végétalisation obligatoire des toitures en pente et des toitures de moins de 300m², puisque la zone UH est exclue de l'application de la règle générale (toitures actives) (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Les zones UH bénéficient déjà d'une exonération des règles d'activation de toiture.

Appréciation de la commission d'enquête : Les contributions ont été très nombreuses pendant l'enquête au sujet des toitures actives qui correspondent à l'une des évolutions majeures dans le nouveau PLUi révisé. La commission salue le travail de l'EPT pour tenir compte de toutes ces remarques, qui a abouti à rédiger l'ensemble des dispositions du PLUi de manière plus claire. La commission salue également la volonté de l'EPT d'avoir bien voulu intégrer les dimensions de surcoûts engendrés par l'activation des toitures en introduisant des règles alternatives plus souples pour les toitures en pente ou les petites toitures.

Sur les clôtures :

67. Demande qu'une exception soit possible sur la hauteur des clôtures pour le traitement à l'alignement au titre de l'insertion urbaine, de l'esthétisme ou de la sécurité (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à la demande, dans le sens où l'application de cette règle alternative serait très large et permettrait des dérives non contrôlées, notamment sur la question de la sécurité (risque d'installation de nombreuses clôtures aveugles).

Sur les normes de **déplacement et stationnement** (Règlement général Chapitre 5), plusieurs contributions critiquent les normes imposées :

68. Demande une réduction du nombre de places vélos, qu'il trouve excessive pour les hôtels (@11)

Réponse de l'EPT : Pour les résidences hôtelières, le nombre minimal de places de vélo requis a été significativement augmenté. Désormais, il est demandé un minimum de 3 places de vélo pour 10 chambres, contre une seule place pour 20 chambres auparavant.

Cette augmentation du ratio reflète une volonté claire de développer le cyclotourisme. En effet, le territoire de Plaine Commune bénéficie d'une situation géographique privilégiée, se trouvant à proximité de deux importantes voies cyclables internationales : le Paris-Londres à vélo et l'EuroVelo3.

69. L'APHP demande que l'obligation de réaliser des places de vélos-cargos ne soient pas applicables aux résidences universitaires, aux résidences étudiantes, foyers résidences ainsi qu'aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (avis en tant que personne publique associée) ;

Réponse de l'EPT : 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. Le secteur UGChu est destiné à accueillir le futur Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Saint-Ouen-sur-Seine 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. Il n'apparaît

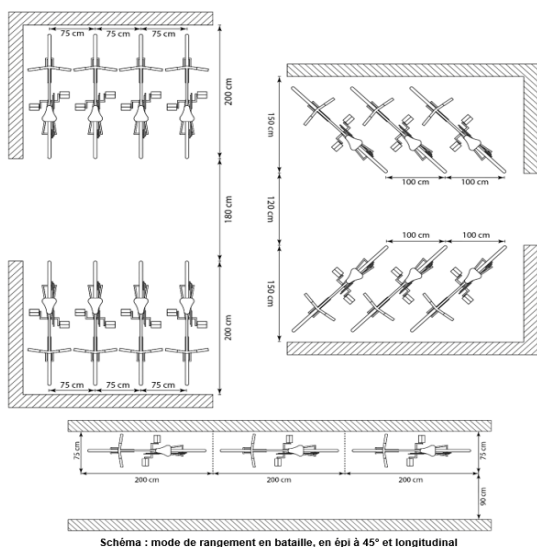
donc pas pertinent d'exonérer ce secteur des règles de réalisation de places de stationnement pour les vélos cargo.

70. Rendre la règle sur les normes de stationnement vélos plus lisible (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,...) (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Les règles encadrant les normes de stationnement des vélos ont été retravaillées. L'objectif est de clarifier les directives concernant le dimensionnement des places de vélo et les espaces de dégagement nécessaires. Pour une meilleure compréhension, ces nouvelles règles sont enrichies de schémas explicatifs.

Les règles seront les suivantes :

- **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Le dimensionnement de la place de stationnement d'un vélo standard dépend du choix du mode de rangement :
 - o *Mode de rangement en bataille* : la profondeur est au moins égale à 2 m et la largeur est au moins égale à 0,75 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m
 - o *Mode de rangement en épi à 45°* : la profondeur est au moins égale à 1,5 m et la largeur est au moins égale à 1 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,2 m
 - o *Mode de rangement longitudinal* : la profondeur est au moins égale à 0,75 m et la largeur est au moins égale à 2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 0,90 m



- **Pour un vélo cargo ou assimilé**, la surface est au moins égale à 3 m² hors espace de dégagement, la longueur est au moins à 2,5 m et la largeur est au moins égale à 1,2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo cargo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m.

Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche entamée de 20 places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés.

71. Assouplir la règle relative aux places de stationnement des deux-roues non motorisés : obliger à limiter les flux dans les parties communes des bâtiments plutôt que de les interdire (avis de Saint-Denis en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : La règle interdisant la circulation des vélos dans les parties communes des bâtiments va être assouplie : l'objectif est désormais de maintenir l'interdiction sauf impossibilité technique notamment lié au fonctionnement du rez-de-chaussée.

72. Demande de règles plus contraignantes sur la qualité et la praticité des locaux vélos pour un usage facile pour le plus grand nombre (racks vélos accrochés au mur, inadaptés pour beaucoup de personnes) car les professionnels choisiront toujours la solution la moins chère (@128) ;

Réponse de l'EPT : Dans le cadre de la révision du PLUi, les règles concernant les locaux vélos ont été améliorées afin d'en optimiser l'usage. De nouvelles directives ont été ajoutées pour fixer la

dimension des places de vélo, garantissant ainsi un espace suffisant pour une manipulation aisée des cycles. De même, des règles relatives aux espaces de dégagement ont été instaurées pour faciliter l'accès et la sortie des vélos.

Les règles sont les suivantes :

- **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Le dimensionnement de la place de stationnement d'un vélo standard dépend du choix du mode de rangement :
 - o *Mode de rangement en bataille* : la profondeur est au moins égale à 2 m et la largeur est au moins égale à 0,75 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m
 - o *Mode de rangement en épi à 45°* : la profondeur est au moins égale à 1,5 m et la largeur est au moins égale à 1 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,2 m
 - o *Mode de rangement longitudinal* : la profondeur est au moins égale à 0,75 m et la largeur est au moins égale à 2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 0,90 m

A noter que l'utilisation de racks de stationnement représente une solution plus coûteuse pour les porteurs de projet.

73. La SGP demande d'unifier le calcul des places de stationnement pour les destinations « industrie » et « entrepôt » par un mécanisme de ratio par m² construits et d'intégrer des seuils (avis en tant que personne publique associée).

Réponse de l'EPT : 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. Cette règle ne sera pas modifiée.

74. Ajouter une règle alternative pour les normes de stationnement vélos pour les extensions des équipements et bureaux qui ne génèrent pas de nouveaux publics ou personnels sur le site (avis de Saint-Ouen en tant que commune membre) ;

Réponse de l'EPT : Une règle alternative pour les normes de stationnement vélos pour les extensions des bureaux qui ne génèrent pas de nouveaux publics ou personnels sur le site sera ajoutée. Cependant, aucune règle alternative ne sera ajoutée pour les équipements. En effet, la rédaction actuelle de la règle pour les équipements prévoit que le nombre de places de stationnement vélo doit représenter 15% de l'effectif d'agents et d'utilisateurs accueillis simultanément, si l'extension ne génère pas de nouveaux usagers alors il n'est pas nécessaire de réaliser de nouvelles places.

La rédaction de la règle alternative est la suivante :

Travaux d'aménagement et d'extension* des constructions* existantes

Aucune place supplémentaire n'est exigée dans les cas suivants :

- Lorsque les travaux d'extension concernent une construction destinée aux bureaux et que cette extension ne génère pas de nouveaux publics ou personnels.

75. Demande de limiter l'obligation de créer des places de stationnement aux commerces de plus de 200m², car très compliqué et non justifié en centre-ville (C252), pourrait aboutir à la création de vastes surfaces de stationnement automobile en plein air (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT souhaite maintenir la règle actuelle concernant l'obligation de créer des places de stationnement pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en raison du développement de l'usage du vélo sur le territoire. Par ailleurs, afin de limiter le risque que cette réglementation n'entraîne la multiplication de vastes surfaces de stationnement automobile à ciel ouvert sous utilisée, les normes de stationnement vélos concernant les constructions destinées aux activités de service accueillant une clientèle. La nouvelle norme de stationnement sera fondée sur un pourcentage calculé en fonction du nombre d'employés et d'utilisateurs. Cette approche permettra une adaptation plus fine aux besoins réels, évitant ainsi la création excessive de places de stationnement et favorisant une utilisation plus efficace de l'espace urbain.

76. Clarifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés, notamment par des schémas illustratifs (C307) ;

Réponse de l'EPT : Les règles encadrant les normes de stationnement des vélos ont été retravaillées. L'objectif est de clarifier les règles relatives au dimensionnement des places de vélo et les espaces de dégagement nécessaires. Pour une meilleure compréhension, ces nouvelles règles seront enrichies de schémas explicatifs.

Les règles sont les suivantes :

- **Pour un vélo standard**, la surface est au moins égale à 1,5 m² hors espace de dégagement. Le dimensionnement de la place de stationnement d'un vélo standard dépend du choix du mode de rangement :
 - *Mode de rangement en bataille* : la profondeur est au moins égale à 2 m et la largeur est au moins égale à 0,75 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80 m
 - *Mode de rangement en épi à 45°* : la profondeur est au moins égale à 1,5 m et la largeur est au moins égale à 1 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 1,2 m
 - *Mode de rangement longitudinal* : la profondeur est au moins égale à 0,75 m et la largeur est au moins égale à 2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo est aménagé d'une longueur minimum de 0,90 m

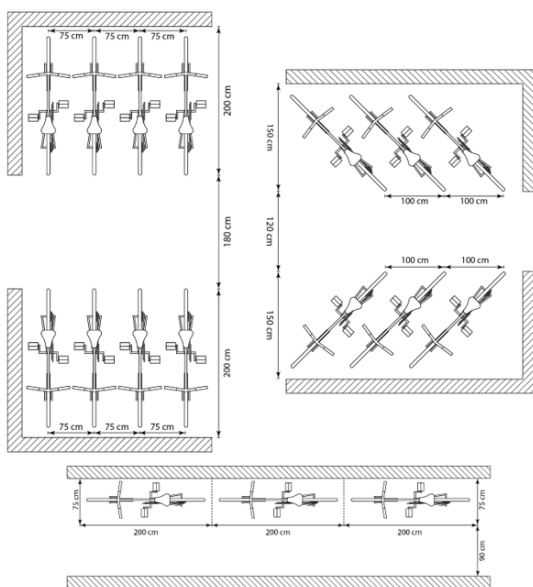


Schéma : mode de rangement en bataille, en épi à 45° et longitudinal

- **Pour un vélo cargo ou assimilé**, la surface est au moins égale à 3 m² hors espace de dégagement, la longueur est au moins à 2,5 m et la largeur est au moins égale à 1,2 m. Un espace complémentaire de dégagement nécessaire à la manœuvre du vélo cargo est aménagé d'une longueur minimum de 1,80m.

Il est demandé de réaliser une place de stationnement pour les vélos cargos et assimilés par tranche entamée de 20 places de stationnement réservées aux véhicules deux-roues non motorisés.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT a retravaillé le texte du règlement général portant sur les obligations de création de places de stationnement pour les vélos et vélos cargo en rajoutant notamment les schémas explicatifs demandés. Un certain nombre de demandes du public ont été prises en compte.

77. Le périmètre de bonne desserte pour les destinations autres que les bureaux est fondé, selon la légende du plan, sur une distance maximale de 500m² des gares de transport en commun. Une contribution a fait refaire le calcul par un géomètre et constate que ses parcelles, placés hors du périmètre, sont en réalité situés dans le périmètre de bonne desserte, au moins en partie (@69)

Réponse de l'EPT : La parcelle T43 n'est pas incluse dans un périmètre de bonne desserte. Il est important de noter que le calcul des 500 mètres de distance doit s'effectuer depuis le quai de la station de métro, et non depuis les bouches de sortie. En ce qui concerne la parcelle BG79, une partie de celle-ci se trouve bien dans un périmètre de bonne desserte. Les règles de stationnement spécifiques à ces périmètres sont donc applicables.

Des demandes concernent des zones particulières :

78. Demande de correction en zone UP24b des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les hôtels, dont les règles sont plus dures que celles des autres zones (C252) ;

Réponse de l'EPT : Le secteur UP24b, situé dans la zone des Docks à Saint-Ouen, est une zone de projet antérieure à l'approbation du PLUi, et où les normes de stationnement étaient de fait plus exigeantes que le PLUi actuel (pour les commerces et activités de service : 3 places de stationnement pour les premiers 300m², et 1 place par tranche complète de 60m² de surface de plancher réalisée au -delà de 300m²). De fait, les normes de stationnement seront adaptées et baissées (1 place pour 30 chambres) de par la proximité avec le métro 14.

79. Une contribution souhaite que les grands équipements urbains qui reçoivent des milliers de citoyens soient classés en zone UG pour les protéger de la spéculation : Hôtel de ville, la médiathèque et le conservatoire de musique de Saint-Denis. Il s'étonne que l'ancienne piscine communale de Saint-Denis ne fasse pas l'objet d'un PAPAG et demande où en sont les projets pour ce lieu (@23) ;

Réponse de l'EPT : L'EPT a fait le choix de ne pas modifier le zonage actuel des équipements suivants intégrés dans le tissu urbain de centre-ville et qui font l'objet de projets spécifiques.

Hôtel de Ville : Son maintien en zone UMT est justifié par son insertion au cœur du centre-ville.

Conservatoire : Cet équipement conserve son zonage UMT, étant également intégré au tissu urbain central. De plus, un projet de réhabilitation est en cours d'achèvement, et les travaux sont en parfaite conformité avec le règlement d'urbanisme de cette zone.

Piscine : Son classement en zone UMT est maintenu, compte tenu de son emplacement au sein du centre-ville. Par ailleurs, un projet de réhabilitation de l'équipement est en cours, incluant une programmation complémentaire prévoyant des logements et/ou des hôtels, ce qui renforce sa vocation mixte urbaine.

Médiathèque : Un projet de réhabilitation est en cours pour cet équipement

Appréciation de la commission d'enquête : Des projets de réhabilitation sont en cours. L'EPT justifie de ne pas vouloir changer le zonage de ces équipements.

DEUXIEME PARTIE : PROJETS D'AMENAGEMENT EVOQUES PAR COMMUNE

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Rue Emile Cordon

1. A quelle hauteur sont prévues les constructions remplaçant les deux tours de la rue Emile Cordon (R6) ?

Réponse de l'EPT : Dans le quartier Cordon, le projet de renouvellement urbain va permettre la construction de 149 nouveaux logements répartis comme suit :

- Action logement : 64 logements ;
- Accession à la propriété : 59 logements ;
- BRS (Bail Réel Solidaire) : 25 logements ;

Les hauteurs des nouveaux bâtiments varieront entre R+3 et R+6. Les typologies des logements construits varieront entre T1 et T5. Les logements de tailles moyennes seront sur-représentés par rapport aux autres typologies.

Impasse Villa Prévoyance

La Villa de la Prévoyance se situe à proximité du square Marmottan. L'impasse fait 100m de longueur pour 6m de large. Le PLUI révisé change le zonage d'une partie de l'impasse de UH à UM, essentiellement pour permettre, semble-t-il, la réalisation d'un agrandissement de la maison de retraite Lumière d'Automne située sur la parcelle voisine. En contrepartie, le règlement graphique a rajouté un périmètre de hauteur sur la partie de l'impasse dont le zonage a changé, de R+1+Attique pour limiter les hauteurs sur l'impasse.

Les habitants de l'impasse se sont mobilisés pour contester cette évolution (E16, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, E62, C79, E259). Ils font valoir que la Villa de la Prévoyance est identifiée dans les OPA thématiques Santé environnementale et Grands axes et espaces publics comme une poche de tranquillité à protéger, expressément ciblée en tant qu'habitat pavillonnaire, dans le but de renforcer la qualité de vie au sein du quartier par la réduction du bruit et de la pollution, et par l'OAP Mise en valeur patrimoniale, qui vise à préserver les ensembles pavillonnaires de toute densification inopportune. Le passage en zone UM a pour conséquence, en outre, d'entraîner une

multiplication des destinations possibles dans l'impasse (de 7 à 17 destinations possibles). Notamment l'hébergement, l'hôtellerie, la restauration ou le bureau deviendraient possible. La plupart des nouvelles dispositions sont incompatibles avec la tranquillité des habitants et la largeur de la rue. L'ensemble des contributions demandent le retour en zone UH.

2. Qu'est-ce qui a motivé le passage d'une partie de la Villa de la Prévoyance en zone UM ?

Réponse de l'EPT : Le projet de surélévation a pour but de se mettre en conformité la maison de retraite avec des nouvelles normes (dédoublage des chambres / espaces sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite, augmentation des capacités d'accueil).

Des études préalables ont été présentées et ont soulignées la problématique de la règle alternative de la zone UH, qui rendait inenvisageable toute surélévation.

En effet, le terrain, ceinturé par deux zones UH, dispose d'une largeur de 43 mètres sur sa partie la plus épaisse. Le nu construction existante se situe à 23 mètres de la limite séparative UH la plus proche. La règle alternative s'applique sur une bande de 15 mètres : il ne serait donc possible de surélever que sur une largeur de 8 mètres. Cette largeur n'est pas compatible avec le programme de l'EHPAD.

Sur la partie la plus étroite, au sud, la largeur du terrain est de 33 mètres. Sur cette portion, la construction est ceinturée des deux côtés par du zonage UH. De fait, il ne serait possible de surélever que sur une largeur de 3 mètres.

Ainsi, tout projet de surélévation apparaît impossible sur le PLUi pré-révision.

De plus, la piste de surélévation de l'existant est bienvenue, dans le sens où cela va dans le sens des enjeux portés par l'OAP Réhabilitation et Construction Neuve, qui encourage au recyclage de l'existant (notamment par la surélévation). Cela permet de plus de préserver les espaces verts et la végétation existante en fond de terrain.

3. Comment justifiez-vous le changement de zonage au regard des OAP thématiques citées par les contributions et alors que le PADD a pour objectif la préservation des zones pavillonnaires ?

Réponse de l'EPT : Le changement de zonage, effectué sur 7 terrains, a été accompagné de l'instauration de périmètre de hauteur plafond correspondant aux hauteurs maximum du règlement

de zone UH (R+1+A). De plus, seulement une portion de la villa de la Prévoyance a été passée en zone UM, et les terrains mitoyens des zones UH seront eux même soumis aux règles alternatives protectrices des terrains pavillonnaires.

Le changement de zonage a de plus été motivé par le fait de favoriser la surélévation de l'EHPAD plutôt qu'une extension de son emprise au sol. La surélévation va dans le sens des enjeux portés par l'OAP Thématique Réhabilitation Construction Neuve, et permet de plus de préserver les espaces végétalisés et largement plantés en fond de parcelle.

Il est donc apparu nécessaire d'apporter une réponse réglementaire localisée pour permettre la sortie du projet, plutôt que l'inscription d'une règle alternative qui impacterait toutes les zones pavillonnaires du territoire (cf réponse 5), baissant ainsi leur protection de manière globale.

4. Compte-tenu de la largeur de l'impasse, l'ouverture des constructions à de nombreuses activités n'est-elle pas contradictoire avec la volonté de préserver des poches de calme et de regrouper plutôt certaines activités dans des pôles de commercialité ?

Réponse de l'EPT : Au vu de ces terrains, très petits, disposant d'un périmètre limitant la hauteur à R+1+A, la constructibilité resterait dans tous les cas très faibles. Concernant la programmation à rez-de-chaussée, un linéaire actif non commercial sera instauré. Cette règle ne rendra pas possible la création de commerces et restaurants.

5. N'était-il pas possible de prévoir une dérogation aux règles de hauteur en limite de zone UH ou d'adapter le projet aux règles existantes, plutôt que de changer le zonage UH protecteur, pour permettre la réalisation de l'agrandissement de la maison de retraite, dont l'intérêt général n'est pas contesté ?

Réponse de l'EPT : Une dérogation aux règles de hauteur en limite de zone UH aurait été applicable sur l'ensemble du territoire. Cela aurait eu pour effet de baisser les protections pour tous les secteurs pavillonnaires du territoire, ce qui n'est pas souhaité par l'EPT.

6. A quel stade d'instruction se trouve le permis de construire autorisant l'évolution de la maison de retraite et sur quelles règles s'appuie-t-il si le PLUi en vigueur ne permet pas la réalisation du projet ?

Réponse de l'EPT : Il n'y a pas à ce jour d'autorisation d'urbanisme sur l'EHPAD. Des études préalables ont été présentées et ont soulignées la problématique de la règle alternative de la zone UH, qui rendait inenvisageable toute surélévation étant donné les contraintes détaillées dans la partie 2 de la question.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT a entendu la demande des habitants de l'impasse Villa de la Prévoyance. S'il n'est pas possible de revenir sur le zonage UH supprimé pour permettre l'extension de la maison de retraite, l'EPT propose néanmoins d'accéder à l'une des demandes des habitants qui est d'interdire le développement d'activités multiples et non désirées dans l'impasse. Le linéaire actif non commercial et les règles de gabarit en bordure de zone UH protégeront efficacement l'impasse.

Rue Ambroise Croizat et rue du Progrès

Les 2 et 2ter de la rue du Progrès (dont le reste de la rue est déjà en zone UH) et la rue Ambroise Croizat devraient passer en zone UH en raison de leur caractère pavillonnaire, témoignage de l'histoire de Saint-Ouen et conformément aux orientations du PLUi qui cherche à protéger ces zones pavillonnaires (@111).

7. Ces rues peuvent-elle passer en zone UH ? Quelle justification avancez-vous si le passage en zone UH n'est pas souhaitée ?

Réponse de l'EPT : Les 2 et 2ter constituent une même unité foncière. Sur ce terrain existe un bâtiment R+2+combles à l'angle de la rue Ampère et la rue du Progrès, d'une dimension propre aux bâtiments de type faubourien. Il est de plus adressé sur la rue Ampère, et adossé à une construction R+6. Cette construction dispose donc de toutes les caractéristiques propres à la zone UM, qui correspond à des secteurs de densité intermédiaire.

La rue du progrès est quasi en totalité en zone UH depuis le PLUi, à l'exception des parcelles T58 et T59. Cette parcelle n'a pas vocation à changer de zonage afin de permettre la requalification urbaine de l'angle Ampère / Progrès et de traiter les activités implantées de manière illicite.

Concernant la rue Ambroise Croizat, aujourd'hui en zonage UM (urbaine mixte) : celle-ci est composée d'un ensemble hétérogène de maisons mitoyennes R+1, et de petits immeubles collectifs R+3. Pour rappel, les règles de hauteur ont été renforcées en zonage UM, dans le but de préserver

les rues et tissus de densité intermédiaire entre de l'habitat individuel dense ponctué de petits collectifs. Ainsi, pour les voies d'une largeur inférieure à 10 mètres, la hauteur maximum autorisée sera de R+2+Attique ou R+2+Combles.

La rue Ambroise Croizat dispose en l'occurrence d'une largeur d'environ 6 mètres, et sera soumise à cette règle de hauteur. Celle-ci est en cohérence avec les hauteurs basses mais hétérogènes de la rue. De fait, le zonage UM, de par ses nouvelles règles, est adapté pour cette rue.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT justifie de ne pas accéder à la demande des habitants.

OAP sectorielle n°26 Victor Hugo Grand Hôpital Paris Nord

L'extension de l'hôpital couvert par cette OAP a fait l'objet d'une contribution émanant du propriétaire du terrain, la société foncière COVIVIO (@89) et de remarques de l'AP-HP, en tant que personne publique associée. Le terrain de 1,5 ha est entièrement bâti et comprend environ une vingtaine de bâtiments, à usage de bureaux, d'activités ou d'entrepôts de stockage, accueillant 28 locataires. Le site est loué dans sa quasi-totalité et en bon état d'entretien.

COVIVIO est ouvert aux projets d'extension de l'AP-HP sous réserve que l'opération n'impacte pas la valorisation de son foncier. Dans le PLUi révisé, le terrain serait en grande partie cédé à l'AP-HP pour l'extension de l'hôpital, la partie restante devant permettre la création d'un jardin public de 3000m², COVIVIO conservant le reste du terrain pour une opération privée, destinée à lui permettre de valoriser le foncier restant.

COVIVIO critique le caractère trop précis de l'OAP concernant la partie qui lui reste. L'OAP est sensée se limiter à des orientations, alors qu'elle impose la surface plancher constructible, le % de logements sociaux, la forme urbaine des futures constructions, le nombre d'étages et quasiment l'implantation bâtiment par bâtiment. Les dispositions retenues par l'OAP ne sont, en outre, pas cohérentes au regard du zonage et de son insertion dans le tissu urbain environnant (murs pignons aveugles, hauteurs des bâtiments...).

L'AP-HP, pour sa part, demande la correction de la surface plancher, de confirmer le statut public du mail piétons déclenchant la bande de constructibilité, de compléter les légendes sur les 2 types de liaison, d'autoriser la gestion des eaux de pluie dans le parc public pour l'AP-HP.

8. Pouvez-vous répondre précisément aux demandes et propositions formulées par COVIVIO dans sa contribution et celles de la Mairie de Saint-Ouen et de l'AP-HP sur cette OAP et justifier vos choix (circulation, activités, hauteur) pour cette parcelle dans son ensemble ?

Réponse de l'EPT : Les parcelles appartenant à COVIVIO font l'objet d'une OAP spécifique. Cette OAP a été élaborée de manière concertée et négociée avec COVIVIO, l'APHP, la Ville de Saint-Ouen et Plaine Commune, dans le but d'accueillir un site complémentaire à l'hôpital. Le projet prévoit également une mixité fonctionnelle au nord de l'îlot avec des logements, ainsi que l'aménagement d'un espace vert significatif le long de la rue Louis Blanc.

En conséquence de ce travail approfondi de négociation et de collaboration, les règles relatives à ce secteur ne seront pas modifiées.

Ce projet multifonctionnel présente plusieurs avantages majeurs :

- Il permet la création d'un nouvel espace vert ouvert aux habitants de Saint-Ouen, contribuant ainsi à l'amélioration du cadre de vie local.
- Il inclut la réalisation d'une opération de logements dont la hauteur et la morphologie s'intègrent harmonieusement au tissu urbain environnant.
- Enfin, ce secteur couvert par l'OAP s'intégrera à une échelle plus large au campus du CHU, grâce à la création d'un mail qui reliera l'espace vert existant du campus à celui de la rue Louis Blanc, favorisant ainsi la continuité des espaces publics et des mobilités douces.

Appréciation de la commission d'enquête : Il appartient à l'EPT de se mettre d'accord à l'amiable avec le propriétaire du terrain que l'APHP souhaite récupérer pour agrandir son hôpital.

Quartier Arago / Emile Zola / Pasteur

Plusieurs contributions s'inquiètent du devenir de ce quartier, qu'ils estiment délaissé (@75, E45), qui concentre les difficultés de Saint-Ouen et en est le plus pauvre (E45).

Le quartier sert de variable d'ajustement pour reconstituer le quota de logements sociaux démolis dans les opérations de rénovation urbaine dont ont bénéficié les autres quartiers, creusant ainsi le déséquilibre entre les quartiers rénovés plus riches et les autres quartiers. Certains ne comprennent pas que 70% des objectifs de production de logements sociaux dans les opérations d'aménagement

à Saint-Ouen se concentre dans ce quartier, sur les Docks sud et dans l'OAP Victor Hugo (E45). Ils souhaitent que les logements sociaux soient destinés en priorité au personnel soignant.

Ils constatent que le quartier manque d'espaces verts (@47, @50) et qu'aucune végétalisation de rues n'est prévue (@75), manque de commerces du quotidien (@47), la plupart des commerces étant dédiés aux bureaux et fermés le WE (E45), qu'il va être très impacté par la construction de l'hôpital (@75), qu'il aurait mieux valu rénover les hôpitaux de Bichat et Beaujon sur leurs sites respectifs, plutôt que de les réunir sur un site plus petit à Saint-Ouen (E311), que les entrées principales sont prévues dans de petites rues étroites et non dans l'avenue Victor Hugo (@75), que le projet met en évidence des impacts significatifs sur l'effet d'îlot de chaleur dans le quartier (@303), et qu'il va générer du bruit supplémentaire pour les habitants en raison de l'hélistation prévu sur le toit de l'hôpital face aux immeubles d'habitation (@174).

Ils souhaitent que ce quartier soit favorisé, indépendamment des pôles commerciaux, pour l'implantation de commerces du quotidien, l'offre ayant petit à petit été remplacée par des commerces à destination des bureaux fermés le WE (E45), inutiles et de piètre qualité (@75), que la ville favorise la diversification et l'intensification de l'offre commerciale en réservant des linéaires commerciaux (@51, @75).

Ils souhaitent que le carrefour dangereux et triste des rues Palouzie / Raspail / Emile Zola soit amélioré, par exemple par la création d'un rond-point planté, pour permettre une meilleure traversée des piétons, une qualité visuelle et obliger les voitures à décélérer (@48), que les mobilités douces soient favorisées en réduisant la circulation sur le boulevard Victor Hugo (E45), que les abords de la gare du RER C soient aménagés pour mieux intégrer la gare (@47), que le passage piétons et de loisir entre la place Payret et le passage Lacour, 42 rue Emile Zola, qui est public, soit préservé avec ses trois muriers (projet Nexity) (E311).

Ils font des propositions pour désenclaver le quartier, coincé entre le périphérique, le futur hôpital Grand Nord et le boulevard Victor Hugo et l'améliorer, en ouvrant la cité Arago qui a une architecture de citadelle et est gangrénée par le trafic de drogue (E45), en revoyant les entrées urgences et principale de l'hôpital côté Victor Hugo et celles de l'université côté Farcot (@75), en éloignant l'hélistation des habitations pour être cohérent avec l'OAP Santé environnementale (@175), en n'autorisant pas le nouvel hôpital à déroger aux règles de gabarit et de hauteur (@51),

en réduisant la hauteur du bâti dans le quartier (@49), en ajoutant des espaces verts (@50).

9. Quelles sont les grandes lignes du projet d'aménagement induit par le PLUi pour ce quartier ?

Réponse de l'EPT : Les grandes lignes du projet d'aménagement sont détaillées thème par thème au sein des questions posées ci-dessous. Le PLUi donne des grandes orientations à travers des OAP Thématiques (Grands axes et espaces publics, Paysage, Développement économique), sectorielles (OAP sectorielle n°26 : Victor Hugo CHUSOGPN, OAP Sectorielle n°27 : Secteur Porte de Saint-Ouen à Saint-Ouen-Sur-Seine).

Généralités concernant les demandes relatives à l'aménagement des espaces publics : Le PLUi n'a pas pour objet de définir strictement les aménagements sur les espaces publics du territoire. Cependant, les OAP thématiques Paysage et Grands Axes et Espaces Publics donnent des grandes orientations sur l'aménagement d'espaces publics structurants au sein du territoire. Les réponses ci-dessous indiqueront les éléments inscrits au sein de ces OAP. En dehors de cela, les remarques des habitants seront transmises aux services concernés de l'EPT et de la ville de Saint-Ouen-Sur-Seine.

Amélioration du carrefour des rues Palouzie / Raspail / Emile Zola : Le carrefour est situé dans un axe « Parcours de Fraîcheur » du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement identifié dans l'OAP thématique Grands axes et espaces publics. Cela signifie que les aménagements devront prévoir la plantation d'arbres de grand développement permettant de créer une canopée. Il est aussi sur l'axe de liaison paysagère dans l'OAP Paysage, ce qui signifie que les aménagements futurs devront prendre en compte cette orientation et favoriser la végétalisation lorsque cela est possible.

Réduction de la circulation en faveur des mobilités douces sur le Boulevard Victor Hugo : Le boulevard Victor Hugo, étant une route départementale, est donc sous gestion du département, et non pas de l'EPT Plaine Commune. Néanmoins, cette route départementale figure comme un « Parcours de Fraîcheur » du Plan de Végétalisation et de rafraîchissement identifié dans l'OAP thématique Grands axes et espaces publics. Cela signifie que les aménagements devront prévoir la plantation d'arbres de grand développement permettant de créer une canopée. De plus, elle est également repérée au sein de cette même OAP comme un « Itinéraire structurant renforcé » à travers le schéma cyclable de Plaine Commune. L'orientation donnée est que l'aménagement de cette voie devra se faire en favorisant l'apaisement de l'espace public et le développement des mobilités douces.

Aménager les abords de la gare du RER C pour mieux intégrer la gare : La demande sera transférée aux services compétents de l'EPT et de la Ville en matière d'espaces publics.

Préservation du passage piéton et de loisir entre la place Payret et le passage Lacour, 42 rue Emile Zola, qui est public, soit préservé avec ses trois muriers : La place Payret a fait l'objet de travaux, et le passage Lacour fait l'objet d'études de conception pour son réaménagement. La remarque sera transmise aux services en charge du suivi de ces études.

Concernant la résidentialisation de la cité Arago : La Ville dans le cadre d'un ANRU 3 attendu, inscrira le quartier Arago pour permettre une rénovation plus profonde de cet ensemble.

10. Ce quartier, surtout dans sa partie sud, est identifié dans le diagnostic comme présentant peu d'espaces verts accessibles aux habitants et un phénomène important d'effet d'îlot de chaleur. Que prévoit le PLUi pour améliorer la végétalisation du quartier et le nombre d'espaces verts ?

Réponse de l'EPT : Comme dit précédemment, le PLUi n'a pas pour objet de définir strictement les aménagements sur les espaces publics du territoire, toutefois les services concernés seront consultés.

Néanmoins, certaines rues figurent comme des axes de liaison paysagère au sein de l'OAP Paysage, ce qui signifie que les aménagements futurs devront prendre en compte cette orientation et favoriser la végétalisation lorsque cela est possible. C'est le cas notamment de l'Avenue Gabriel Péri, repérée à la fois comme "Principe de liaison du maillage Paysager et de la Trame Arborée" au sein de l'OAP Paysage, et comme "Parcours de Fraîcheur" au sein de l'OAP Grands axes et espaces publics. La rue Alfred Ottino, une partie des rues Charles Schmidt, rue Nicolet et Rue Klebert sont également repérées comme des "Parcours de Fraîcheurs".

Au sein du plan de zonage détaillé et des différentes OAP sectorielles et thématiques :

- De nombreux espaces verts privés ont été sanctuarisés à travers l'instauration d'EVP - notamment pour les ensembles situés en zonage UC, correspondant aux ensembles d'habitation des années d'après guerres dont les espaces verts sont en lien direct avec l'espace public ;
- Le square situé à l'angle du Passage des 2 sœurs et de la rue Charles Schmidt a été passé en zonage "UVP" (correspondant à des jardins publics) afin de le pérenniser ;
- L'inscription d'un futur square de 3000m² au sein de l'OAP sectorielle n°26 : secteur Victor Hugo

Centre Hospitalo Universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord.

Enfin, les interventions visant à végétaliser plus fortement les espaces publics de ce secteur de la ville sont nombreuses et vont se poursuivre. Pour exemple des réalisations récentes :

- Le réaménagement et végétalisation de la Place Payret ;
- Le réaménagement du terrain de sport Muriel Flament ;
- La végétalisation de la placette Martin Levasseur ;
- L'aménagement du Parc François Mitterrand.

En projet en 2026 – 2027 :

- Réaménagement des passages Lacour et Colisée ;
- Extension du jardin de l'impasse Juif ;
- L'intégration d'une forêt urbaine ouverte au public en lien avec le CHU, rue Farcot.

11. Comment la limitation des nuisances engendrées par le futur hôpital a-t-elle été pensée ? Comment le projet peut-il évoluer pour mieux tenir compte des flux de personnes et d'hélicoptères susceptibles d'impacter les habitants proches ?

Réponse de l'EPT : Le projet de Centre Hospitalier Saint-Ouen Grand Paris Nord (CHUSOGPN) a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de Plaine Commune, conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Cette procédure, durant laquelle est notamment organisée une enquête publique, vise à s'assurer qu'au regard de ses avantages et de ses inconvénients, le projet peut être considéré comme étant d'utilité publique.

A l'issue de cette procédure, le projet est déclaré d'utilité publique par les services de la préfecture. Lorsque le projet est non conforme aux dispositions du PLUi, ce plan est mis en compatibilité par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet afin de permettre sa réalisation. A compter de cette mise en compatibilité, le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas connaître d'évolution qui aurait pour conséquence de compromettre la réalisation du projet.

Le projet CHUSOGPN a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2022 et par son arrêté préfectoral de régularisation en date du 07 mai 2024. Cette déclaration a notamment

eu pour conséquence la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune. Dès lors, l'EPT Plaine Commune doit s'abstenir de toute évolution de son Plan Local d'Urbanisme qui aurait pour conséquence de compromettre la réalisation du projet CHUSOGPN.

La collectivité a cependant travaillé par ailleurs avec l'Etat et l'APHP sur la bonne intégration de cette hélistation pour limiter autant que possible l'impact sonore sur les riverains.

12. Comment le PLUI favorise-t-il le développement de commerces de proximité adaptés aux habitants dans ce quartier ?

Réponse de l'EPT : De nombreux linéaires commerciaux sont inscrits dans de nombreuses rues structurantes du quartier (Rue Avenue Péri, Rue Victor Hugo, Rue Charles Schmidt, rue du Capitaine Glarner, sur la place Payret, etc.). L'inscription de ces linéaires obligent à la réalisation de commerces en rez-de-chaussée. En revanche, le PLUi ne peut réglementer de manière précise le type d'offre de ces commerces (restaurant pour des bureaux ou restaurant et commerces du quotidien, par exemple). Les demandes seront cependant transférées au service commerce de la ville. Il est précisé que l'offre commerciale est pensée pour chaque quartier et la redynamisation commerciale des quartiers d'habitat social est une priorité. La difficulté est de trouver des commerces de qualité à installer.

De plus, l'OAP thématique développement économique vise plusieurs pôles commerciaux existants / projetés : 2 pôles de proximité (Porte de Saint-Ouen / Porte de Montmartre) et un pôle structurant autour du futur CHU. Enfin, autour du quartier Garibaldi existe le principal marché forain alimentaire de la commune.

13. Comment répondez-vous aux propositions des habitants pour améliorer le quartier, notamment sur la cité Arago et les circulations, la répartition des logements sociaux ?

Réponse de l'EPT : Dans un souci d'équilibre des fonctions et de mixité sociale, la ville de Saint-Ouen-sur-Seine programme :

- Un minimum de 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- Dans les opérations de renouvellement urbain et des quartiers d'habitat social, la diversification de l'offre de logement avec des logements en accession, de l'accession sociale, du bail réel solidaire (BRS).

14. Avec la présence future de l'hôpital, quelle part des logements sociaux envisagés sur le quartier est prévue à destination des personnels hospitaliers et des étudiants en médecine qui vont arriver dans le quartier ?

Réponse de l'EPT : Le PLUi n'a pas vocation à prévoir le type de population qui sera accueilli au sein des logements sociaux.

15. Le quartier souffre d'une vacance importante de bureaux. Que prévoit le PLUI pour stopper la construction de bureaux dans ce quartier dans les dernières opérations d'aménagement et au profit de quelles activités ?

Réponse de l'EPT : Dans les zones mixtes urbaine mixte (UM) et urbaine mixte dense (UMD), le PLUI autorise la création de bureaux afin de permettre une mixité des fonctions propres à des centres-villes denses et intermédiaires. La question de la réversibilité des nouvelles constructions est traitée dans l'OAP thématique Réhabilitation et construction Neuve. En effet, chaque nouvelle construction devra être pensée de manière à préfigurer l'évolution de ses usages dans le temps. Néanmoins, les grandes opérations de construction de nouveaux bureaux restent à ce jour limitées, leur nombre dans la ville étant jugé suffisant.

Appréciation de la commission d'enquête : la commission d'enquête remercie l'EPT d'avoir entendu les inquiétudes des habitants de Saint-Ouen qui se sont exprimées dans l'enquête et d'avoir amplement développé les différentes perspectives d'aménagement de ce quartier, même si tous les aménagements ne relèvent pas du PLUI.

Jardin de l'impasse Juif

Une contribution émanant d'un collectif d'habitants et d'usagers, constitué en association Loi 1901, demandent la modification du PLUI pour permettre la création d'un nouvel espace vert public entre l'impasse Juif et le square Pasteur. Le collectif travaille depuis plusieurs années avec les associations locales et les services municipaux pour concevoir un projet cohérent et répondant aux besoins des usagers. Pour permettre la constitution de l'espace vert public dans la continuité du jardin de l'impasse Juif, né de l'appropriation d'une friche urbaine, le collectif demande l'élargissement de la zone N (classement des parcelles OY45, OY175, OY214, OY209, OY171 en zone N), la création d'un

emplacement réservé ad hoc, pour inclure l'intégralité des parcelles nécessaires à la réalisation du jardin. En revanche, le collectif propose de reclasser deux pavillons, inclus à tort en zone N, en zone UH (parcelles OY34, OY35) (@296, E293, E311)

16. Comment le PLUI révisé peut-il évoluer pour faire droit à la demande de ce collectif d'habitants, dans un quartier identifié comme sous-doté en espaces verts ?

Réponse de l'EPT : Concernant le changement de zonage de Nj à UH : l'EPT n'est pas favorable. Il n'y a pas eu de changement de zonage entre 2020 et 2025, et l'objectif était de maintenir la zone Nj qui était d'ailleurs une réponse aux usagers des jardins partagés. Concernant le projet d'extension / constitution d'espace vert public dans la continuité du jardin de l'impasse juif, la réalisation de ce projet est bien en cours à horizon 2026-2027.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT n'a pas souhaité modifier le zonage avant la réalisation du projet. La commission incite l'EPT à modifier le zonage au cours d'une prochaine modification lorsque le jardin sera réalisé pour le pérenniser. Il est situé dans un quartier identifié en carence d'espaces verts ouverts au public par le diagnostic du territoire fourni dans le PLUI révisé.

Porte de Saint-Ouen et OAP sectorielle n° 27

Plusieurs contributions s'insurgent contre le changement de projet de la Mairie, qui abandonne la création d'un jardin public pourtant annoncé aux habitants, sur la friche située à l'angle Pasteur/Gabriel Péri, pour le remplacer par des cœurs d'îlot à l'arrière de constructions d'habitation (E311, @306, @308, @314).

Le projet envisagé dans l'OAP va à l'encontre de tous les principes et objectifs développés par le PLUI : il est situé dans le périmètre de vigilance, dans la bande de 200m du périphérique, dans un secteur d'interdiction de production de logements (dépassement des seuils de pollution), le site est largement imperméabilisé, l'effet d'îlot de chaleur urbain important dans le secteur, la gestion des eaux pluviales complexe en raison de l'absence de nature. Or l'OAP ne prévoit pas d'espaces verts, ni de plantation d'arbres pour faire écran à la pollution et réduire la chaleur, mais une place publique dont on peut douter de la convivialité à quelques mètres du périphérique (E311, @308). Le projet ne préserve pas les tissus faubouriens et préfère démolir que réhabiliter (@314), ne préserve pas le patrimoine (ancien relais de poste démoli) (@314)

17. Comment justifiez-vous l'abandon du jardin public, ouvert sur la rue, envisagé sur la friche située à l'angle Pasteur/Gabriel Péri ?

Réponse de l'EPT : Sans objet. L'OAP n'a pas été modifiée mais la ville et l'EPT ont bien un projet d'espace vert qui est en cours de réalisation à l'angle Pasteur / Gabriel Péri et qui sera livré fin 2025.

18. Comment justifiez-vous le projet prévu sur ce secteur, compte tenu de son emplacement, au regard des ambitions du PLUi (arbres, espaces verts, effet d'îlot de chaleur, eau, pollutions air et bruit, réhabilitation) ?

Réponse de l'EPT : Les orientations de l'OAP sectorielle n°27 - Porte de Saint-Ouen n'ont pas évoluées dans le cadre de la révision du PLUi, et une nombreuse part des opérations ont été livrées ou sont encore en chantier. Néanmoins, l'OAP prévoit déjà plusieurs orientations qui vont dans le sens des objectifs du PLUi révisé :

- Le long du périphérique, où les nuisances sonores et atmosphériques sont les plus fortes, sont à vocation tertiaire ;
- Les cœurs d'îlot doivent être plantés et disposés de percées visuelles et de traversées piétonnes, afin de créer des liens avec les espaces publics ;
- Création / renforcement d'alignement d'arbres.

En complément, le secteur de la Porte de Saint-Ouen se situe au sein de périmètres d'interdiction ou de vigilance sur le plan de zonage détaillé. De fait, les nouvelles et futures constructions devront être en conformité avec les dispositions du règlement écrit, et en compatibilité avec les orientations de l'OAP thématique Santé Environnementale.

19. Comment justifiez-vous ce projet par rapport aux besoins exprimés par les habitants du quartier (perte d'un café, besoin d'espaces verts, réduction des nuisances par un développement des arbres et de la nature...) ?

Réponse de l'EPT : Comme dit précédemment, la réalisation d'un jardin public à l'angle Péri / Pasteur est toujours prévu par l'EPT et la ville, et sera livré fin 2025. L'OAP prévoit des linéaires d'activités commerciaux ou de service en rez-de-chaussée, qui sont aussi instaurés au sein du plan de zonage détaillé.

Appréciation de la commission d'enquête : Les inquiétudes et critiques recueillies dans l'enquête sont liées au schéma fourni dans l'OAP Porte de Saint-Ouen qui ne prend pas en compte le jardin annoncé. La commission conseille vivement à l'EPT de mettre à jour l'OAP pour correspondre à la réalité du projet ou de la supprimer si le projet est réalisé.

PRIR Rosier Debain

La société ESPACE 2, promoteur immobilier et propriétaire de la parcelle située au 4 et 6 rue Casses, souhaite pouvoir réaliser une résidence hôtelière sur ces terrains et demande la suppression du périmètre de hauteur sur le règlement graphique à R+3, pour bénéficier des hauteurs autorisées sur la zone UM et souhaite une dérogation pour pouvoir monter à R+7 contre le périphérique, en l'absence de vis-à-vis et en raison de prospects favorables (rue du Professeur Gosset) (@11)

20. Le projet de résidence hôtelière s'inscrit-il dans le projet d'aménagement de ce secteur ? des dérogations de hauteur sont-elles possibles ?

Réponse de l'EPT : Concernant les hauteurs sur la rue Casses, il n'y a pas d'incohérence. Le terrain est en zone UM, mais avec un périmètre de hauteur plafond. L'objectif étant de limiter les hauteurs sur la rue Casses qui est une rue étroite d'environ 12 mètres.

En revanche, un périmètre de hauteur plafond R+6 sera instauré sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement rue du Professeur Gosset, qui fait face au périphérique.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des modifications de hauteur acceptées par l'EPT.

ZAC des Docks, OAP sectorielle n°25

Plusieurs contributions portent sur le zonage UP24 et ses sous-secteurs au sein de la ZAC des docks :

La société immobilière STONWEG, gérant le « Parc des docks », un ensemble immobilier de 10ha situé 50 rue Ardouin (parcelles J4, J43, J44, J45 et H24) comprenant des espaces commerciaux, des entrepôts logistiques avec bureaux en étage et de l'industrie légère, confiés à des locataires. Le PLUI révisé semble classer les parcelles en 3 sous-secteurs de la zone UP24 (7, c, d). La société souhaite que l'intégralité de ses parcelles soit classée en zone UP24d, correspondant à un secteur destiné à

assurer la transition avec les autres secteurs du projet d'aménagement (R313).

Le promoteur NEXITY, attributaire du lot N15, initialement prévu pour des bureaux, porte aujourd'hui un projet d'appart'hôtel pour ce lot, demande également une unification du zonage en UP24-b (au lieu d'être partiellement en UP24-1) et des sous-secteurs concernant son lot (@236). Sa demande est appuyée par la Mairie de Saint-Ouen et l'aménageur SEQUANO.

Concernant les hauteurs, plusieurs sous-secteurs à dominante habitat/activités sont autorisés à construire à R+10, voire R+11 sur la ZAC. L'aménageur de la ZAC des docks, la SEQUANO, en tant que personne publique associée et contributeur à l'enquête, demande une mise en cohérence des hauteurs pour le sous-secteur 6 avec les autres secteurs de la ZAC et sollicite en conséquence également un gabarit de l'ordre de R+11 pour ce sous-secteur (@233 et avis en tant que personne publique associée).

Des contributions d'habitants s'inquiètent, en revanche, de l'augmentation des hauteurs dans le quartier (nouvel hôpital dont les hauteurs sont supérieures au tissu existant, Zac des docks sud) (@49, @51).

En UP24d, toujours dans le périmètre de la ZAC, les constructions sont, en revanche, limitées à 12m, sauf pour les EICSP limités à 15m. La différence de hauteur entre constructions et EICSP pose des difficultés d'application en cas de destinations multiples au sein d'un même bâtiment et ne paraît pas justifié. En outre, la différence de hauteur avec le reste de la ZAC des Docks pose question (R313).

21. [Pouvez-vous fournir un zonage précis des sous-secteurs UP24 au sein de la Zac des Docks et justifier les différences de sous-secteurs si vous les maintenez ?](#)

Réponse de l'EPT : Les sous zonages des secteurs UP24 sont identifiés au sein du plan de zonage détaillé de Saint-Ouen-Sur-Seine, ainsi que dans l'OAP sectorielle n°25 : ZAC des Docks. Leurs rôles et enjeux sont spécifiés au sein du règlement UP24, page 124 du règlement des zones UP de Saint-Ouen-Sur-Seine.

- 8 secteurs spécifiques à des secteurs ou ilots mixtes sont défini (de UP24-1 à 8), et sont complétés par des orientations au sein de l'OAP Sectorielle n°25 correspondant à la ZAC des Docks.

- Le secteur UP24a à vocation économique généraliste ;
- Le secteur UP24b, favorisant l'implantation de programmes de bureaux ;
- Le secteur UP24c, destiné à prendre en compte les nuisances du SYCTOM et à permettre son évolution,
- Le secteur UP24d, destiné à assurer la transition avec les autres secteurs du projet d'aménagement ;
- Le secteur UP24e, destiné à renforcer le tissu urbain dense à proximité du Boulevard Victor Hugo par une densification maîtrisée.

Le règlement UP24 a été écrit préalablement à l'élaboration et l'approbation du PLUi de 2020, et a été conservé de manière à ne pas empêcher la sortie des opérations en cours. La superficie de la ZAC des Docks – environs 100 hectares – et la multitude des situations urbaines et de ses contextes (face à des boulevards, face à la Seine, face à un parc, le long d'activités économiques et industrielles...) a fait qu'il était nécessaire de définir plusieurs sous-secteurs pour adapter les différentes situations et franges du contexte.

A ce jour, une partie importante des sous-secteurs ont été réalisés et sont identifiés au sein de l'OAP Sectorielle n°25. Il s'agit des sous-secteurs 1, 2, et 3. Les autres secteurs faisant encore l'objet de travaux, il est souhaité que le règlement ne soit pas modifié, pour ne pas empêcher la délivrance de permis de construire modificatif.

In fine, lorsque la ZAC aura été clôturée, il pourra être envisagé de simplifier et d'unifier le zonage global du secteur des Docks, sans toutefois obérer la possibilité d'évolution des bâtis existants.

22. Plusieurs promoteurs sont intervenus à l'enquête avec l'idée de réaliser des projets d'hôtellerie ou d'hébergement. Comment Plaine Commune voit le développement d'une offre d'hôtellerie et d'hébergement dans le sud de Saint-Ouen (de la mairie à la porte de Saint-Ouen) ? Quels sont les besoins identifiés, pour quel type et niveau d'hôtellerie ou d'hébergement (CE) ?

Réponse de l'EPT : L'offre d'hôtellerie est bienvenue dans le cadre où cela est en accord avec l'**axe II du PADD : Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement jusqu'à celle du territoire / Orientation 6 : Accentuer l'hospitalité d'un territoire de rencontre.** Cet axe du PADD définit Plaine Commune comme *“une terre d'accueil, qui reçoit chaque année de nombreux visiteurs, des nationalités du monde entier, des étudiants, et est rythmé par de grands événements”*. De fait, le

PADD donne comme orientation de consolider des grands pôles de tourisms et de loisirs, et d'assumer un statut. Il y a donc une dimension à conforter l'offre à la fois hôtelière et de développer le tourisme, et à la fois l'offre d'accueil d'étudiants.

23. Est-ce qu'un projet alternatif en logements plutôt qu'en hôtel a-t-il été envisagé sur le lot N15 de la ZAC des docks en remplacement du projet initial de bureaux qui n'a pu être commercialisé, beaucoup d'habitants souhaitant une reconversion des bureaux en logements surtout dans ces quartiers de Saint-Ouen riches en surfaces de bureaux, pour certaines inoccupées (@122 par exemple) ?

Réponse de l'EPT : Le lot N15 de la ZAC des Docks n'a pas été livré : un permis de construire a été délivré le 22 décembre 2021 pour un immeuble de bureaux. Le programme de bureau n'a pu être commercialisé, étant donné le contexte difficile du marché. En revanche, il n'existe à ce jour aucune offre hôtelière au sein du secteur de la ZAC des Docks. Etant donné que le développement de l'hôtellerie est un axe important du PADD, il a été décidé conjointement entre ville, aménageur et la MGP une reprogrammation du lot vers de l'hôtellerie. Enfin, comme répondu dans une question précédente, ne sont plus prévues dans les futures opérations d'aménagement de Saint-Ouen-Sur-Seine le développement de grandes surfaces tertiaires, étant donné qu'elles semblent largement suffisantes à ce jour.

24. En quoi, l'activité d'hôtellerie justifie-t-elle des hauteurs de R+11, plutôt que R+8 (CE) ?

Réponse de l'EPT : 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 (cf image ci-dessous), il n'y a donc pas de règle à ce jour concernant les hauteurs.



En zone UP24b, en revanche, la hauteur des constructions à **destination de bureaux est limitée 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).

Enfin, la demande concernant ce terrain porte également sur la diminution du nombre de stationnement motorisé minimum demandé pour l'hôtellerie - l'EPT répond favorablement à cette demande, dans l'optique de favoriser la réalisation de pleine terre et le recours aux modes actifs.

25. Le sud de Saint-Ouen est identifié dans le diagnostic comme un secteur sujet à l'effet d'îlot de chaleur et sous-doté en espaces verts. L'augmentation des hauteurs contribue à la densification des quartiers. Quelle serait la justification du point de vue de l'environnement et de l'insertion urbaine vis-à-vis des quartiers limitrophes anciens ou déjà construits, aussi bien pour augmenter les hauteurs dans le sous-secteur 6 (docks sud), que pour limiter les hauteurs rue Ardoin

Réponse de l'EPT : Comme inscrit au sein de l'orientation 5 du PADD : Développer des quartiers vivants et multifonctionnels, concernant la densité, l'EPT souhaite articuler le sujet des hauteurs à celui de la résilience territoriale et la libération d'espaces de pleine terre dans les projets. En effet, construire plus haut permet de libérer plus d'espaces au sol, afin de maximiser la part de pleine terre au sein des opérations et constructions neuves, permettant de réduire de fait les îlots de chaleur urbains.

Concernant les hauteurs dans le sous-secteur 6 : une grande partie des opérations ont déjà été livrées, et la révision du PLUi n'a pas fait évoluer les hauteurs maximales, qui restent au maximum de l'ordre de R+10 le long des axes principaux, et R+6 en cœur d'îlot.

Concernant la rue Ardoin : les sous-secteur 7 n'a pas évolué au sein de la révision du PLUi de Plaine Commune, et les opérations sont déjà quasiment toutes livrées. Pour la partie centrale, qui ne fait pas l'objet d'un sous-secteur de l'OAP Sectorielle ZAC des Docks, celle-ci est située en zonage UP24a, qui limite la hauteur des constructions à 22 mètres. Cette règle n'a pas évolué au sein de la révision du PLUi.

Appréciation de la commission d'enquête : la commission prend note de la volonté de Plaine Commune de développer des hôtels dans le sud du territoire à Saint-Ouen. Une partie des demandes portent sur des parcelles situées dans le périmètre de l'OAP des Docks, d'autres en dehors. Une réflexion d'ensemble pourra avoir lieu lorsque les projets seront livrés et que la zone UP24 repassera dans un zonage commun.

26. Par ailleurs, le tracé d'une servitude de localisation pour voirie (SLCO179) est remis en cause par le Syctom et la Ville de Paris, qui sollicitent un tracé prenant mieux en compte leurs projets et besoins (C242 et avis du Syctom et de la Ville de Paris en tant que personnes publiques associées)

Réponse de l'EPT :

SYTCOM : 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 indiquée 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.

Ville de Paris : Il s'agit de conserver cette servitude de localisation pour 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 et en vue d'une programmation mixte.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de ce que le tracé de la servitude de localisation est indicatif. L'EPT prend en considération les inquiétudes de Paris et du Syctom.

EPINAY SUR SEINE

Barres d'habitation avenue de la Marne

Un habitant demande que la barre « cité de justice » située à l'angle de l'avenue de la Marne et la rue de la justice soit détruite et remplacée par de petits bâtiments de 3 ou 4 étages avec des espaces verts (@53)

1. Y a-t-il un projet d'évolution de cette barre de bâtiments ?

Réponse de l'EPT : Il est prévu un projet de réhabilitation de l'immeuble porté par Plaine Commune Habitat dans le cadre du NPNRU La Source-Les Presles. Un permis de construire sera déposé à l'automne.

Quartier du chemin de halage

Le PLUi révisé crée un nouveau sous-secteur c en zone UH couvrant les parcelles le long du chemin de halage. Plusieurs propriétaires ont, en outre, un nouvel EVP inscrit sur la totalité de leur parcelle. Six personnes sont concernées par des sursis à statuer sur leur parcelle. Ils estiment, qu'à aucun moment, ils n'ont été avertis d'un possible changement de constructibilité sur leur parcelle, alors qu'ils ont engagé des coûts importants de division foncière, d'acquisition de terrain ou de frais d'architecte. Ils estiment qu'il y a contradiction à placer leur parcelle en zonage UHc qui autorise les constructions, à condition de respecter un certain nombre de règles destinées à protéger les berges de la Seine et fournit des schémas constructifs très détaillés, et l'EVP, qui dans les faits, supprime toute constructibilité sur leur terrain, et plus généralement dans toute la zone UHc, quand il couvre la totalité de la parcelle, puisque la plupart des parcelles encore constructibles font l'objet d'un EVP (C57 pétition de 9 personnes).

Ils estiment que les EVP ont été inscrits sans individualisation et référence aux qualités intrinsèques de chaque terrain qui sont tous différents : par exemple, un EVP placé sur un terrain à moitié bâti comportant un garage, un EVP sur un terrain ne comportant pas d'arbre, de buisson ou de pelouse. Ces terrains sont aujourd'hui des friches sans fonction, sans intérêt écologique majeur, enclavés

entre deux constructions. Les personnes concernées, pour la plupart des habitants d'Epinay et non des promoteurs, regrettent que les services de l'urbanisme ne prennent pas en compte la qualité de leur projet de construction, tous responsables et alignés sur les nouveaux objectifs du PLUI (C57 pétition de 6 personnes).

Trois habitants concernés par ces EVP ont déposé, en sus de la pétition, une demande personnelle de suppression de l'EVP sur leur parcelle, fourni leur projet de construction raisonnable, fourni des éléments chiffrés sur le préjudice que leur cause l'inscription d'un EVP et/ou posé des questions subsidiaires (R56, @70, @72/73, R319)

2. Pourquoi Plaine commune souhaite arrêter ou limiter les constructions sur le chemin de halage ? Quels sont les dangers de construire sur les berges de la Seine ? Comment s'inscrit le chemin de halage, et plus généralement les berges de la Seine, dans la Trame verte et bleue (CE) ? Quelles en sont les conséquences sur les parcelles privées ?

Réponse de l'EPT : L'entièreté du chemin de Halage est située en secteur de continuités écologiques au sein du Plan de la Trame Verte et Bleue. Il est également situé en zone de recul de la Seine, et une partie des terrains du chemin de Halage sont situés dans des noyaux primaires.

Le chemin de Halage fait l'objet de multiples orientations au sein de l'OAP Seine-Canal et de l'OAP Paysage :

- Développer des parcours mettant en valeur les atouts paysagers, patrimoniaux et culturels de la Seine et du canal (OAP Seine-Canal, plan page 10), cette orientation vise notamment à préserver les points de vue remarquables sur le paysage, repérées notamment au sein de l'OAP Paysage (*plan page 10 – Identification des éléments repères existants et de percées visuelles remarquables*).
- Dans le cas de la préservation des points de vue remarquables et la mise en valeur des atouts paysagers, il s'agit dans ce secteur de la topographie particulièrement en pente des coteaux et leur forte végétalisation. Les constructions successives ont eu pour effet de rogner au fur et à mesure ces vues et la perception des pentes depuis le chemin de halage ;
- *Contribuer à renforcer et développer les continuités écologiques et préserver le rôle écologique des friches et des espaces de relais de biodiversité* (OAP Seine-Canal, plan page 11) ;

Concernant les risques :

- Une partie importante des terrains sont situés en zone PPRI, ce qui contraint l'organisation des rez-de-chaussée qui ne peuvent accueillir d'usage fonctionnel d'habitation en dessous du niveau des plus hautes eaux connues. De plus, en conséquence des effets du dérèglement climatique, les épisodes de montée des eaux et débordement de la Seine vont voir leur rythme s'accélérer et leur effet s'amplifier ;
- Construire sur ces terrains en pente implique d'importants travaux de terrassement et de transformation du sol, ce qui entraîne une baisse de la qualité des sols et une érosion de la biodiversité existante sur site.

Les EVP sur les terrains contraindront de manière importante leur constructibilité, puisque seules seront acceptés des cheminements, ou des constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, composteurs, aires de jeux, annexes...

3. Que préserve un EVP ? Quels critères justifient l'inscription d'un EVP sur une parcelle ? Sont-ils les mêmes pour toutes les parcelles de Plaine Commune ?

Réponse de l'EPT : Les EVP visent en majorité à préserver des espaces déjà végétalisés au sein d'espaces ne bénéficiant pas d'un zonage protecteur comme les zones N, Nj, N2000 ou encore UVP. Ils s'inscrivent dans des zones urbaines. Ils sont donc là pour préserver la place de la nature en ville. Ils sont positionnés sur des espaces ayant des qualités paysagères ou environnementales mais aussi éventuellement pour permettre la renaturation de certaines parcelles ou l'intensification de leur caractère écologique. Les principaux critères qui permettent le positionnement d'un EVP sont : projet de renaturation, carence d'espace de nature sur le secteur, intégration dans la Trame verte et bleue territoriale, etc.

4. Est-ce que les nouveaux EVP inscrits sont le résultat d'une étude individualisée de chaque parcelle menée par la commune ? Qu'est-ce qui justifie que certaines parcelles le long du chemin de halage sont grevées d'un EVP et d'autres non ?

Réponse de l'EPT : Une grande majorité des EVP et EVPr du PLUi sont issus de la version précédente du document d'urbanisme. Pour ceux rajoutés à Epinay-sur-Seine lors de la révision, leur justification prend corps dans le fait de préserver les boisements et les parcelles végétalisées des coteaux et des berges de la Seine, notamment en raison du fort enjeu écologique du secteur. En outre, ils visent à

préservé la topographie spécifique du secteur. D'autres EVP ont été réalisés à Saint-Ouen-sur-Seine par exemple pour permettre de protéger de nouveaux espaces végétalisés.

Comme dans l'ensemble des zones résidentielles du PLUi, les EVP des côteaux d'Épinay-sur-Seine seront transformés en EVPr afin de permettre la réalisation de petites extensions et d'annexes dans ce secteur en zone UH. Le maintien de la protection doit en revanche permettre de préserver une grande partie des espaces végétalisés de ces parcelles.

5. Un EVP peut-il rendre un terrain inconstructible en totalité dans une zone constructible ?

Réponse de l'EPT : Les espaces végétalisés à préserver (EVP) sont délimités sur les plans de zonage détaillés afin que leur intégrité soit préservée, en application des dispositions ci-dessous. Ils sont entretenus et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère comprenant différentes strates végétales.

Aucune aire de stationnement ne peut être réalisée dans ces espaces, même sur dalles alvéolaires végétalisées ou autres dispositifs similaires.

La surface non imperméabilisée de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés et / ou de pleine terre.

Il est à souligner à ce titre, que les EVP présents sur l'espace privé dans les zones résidentielles (dans les zones UMGP, UMD, UMT, UM, UC et UH) seront transformés en EVPr afin de permettre les extensions et les annexes des constructions existantes.

6. Comment voyez-vous l'évolution de ces parcelles devenues inconstructibles en totalité, pour certaines en pente, et qui peuvent difficilement être valorisées pour un autre usage ? Le risque n'est-il pas de voir évoluer ces parcelles en friches non maîtrisées pouvant entraîner des désordres vis-à-vis des parcelles voisines lorsqu'elles sont insérées entre deux constructions ?

Réponse de l'EPT : La végétalisation de ces terrains peut tout-à-fait avoir des valeurs écologiques, dans le sens où, sans action humaine, un développement d'une certaine biodiversité peut avoir lieu. La protection d'espaces végétalisés vise à favoriser le rafraîchissement urbain et la préservation des espèces.

L'instauration d'un EVP permet de les préserver au sens de la réglementation locale, mais ne peut permettre l'intervention directe sur la gestion de la parcelle. L'objectif de la libre évolution de ces espaces est de favoriser le développement de la biodiversité dans des conditions optimales puisque l'intervention humaine y est plus mesurée et que les espèces peuvent ainsi s'y développer plus paisiblement. Ainsi, les espaces sont gérés par leur propriétaire et sous leur responsabilité. Les espèces végétalisées peuvent faire l'objet d'une gestion écologique et différenciée, elles peuvent aussi dans certaines conditions être abattues dès lors qu'elles portent atteinte à la sécurité des populations.

Le classement de ces parcelles s'est fait pour plusieurs raisons : leur superficie, leur proximité, voire leur contiguïté à l'axe Seine et à un corridor écologique majeur, leur taux de végétalisation, etc.

7. Quelle est la cohérence urbaine d'avoir un front bâti discontinu, faisant l'objet d'une construction une parcelle sur deux ou trois ?

Réponse de l'EPT : Comme décrit au sein du point 27, l'enjeu est de préserver les percées visuelles vers les terrains en pentes des coteaux d'Épinay-Sur-Seine depuis le chemin de halage, élément particulièrement caractéristique du territoire. A ce stade, les constructions existantes ponctuelles n'empêchent pas ces vues.

Cependant, dans l'hypothèse où tous les terrains du chemin de Halage venaient à être construits, cela viendrait à créer un front bâti uni, ne laissant plus aucune percée visuelle sur les coteaux du chemin de halage, ce qui dégraderait fortement les qualités paysagères du site, unique à l'échelle du territoire. L'ensemble de ces enjeux sont notamment repérés au sein des OAP Thématiques Seine-Canal et Paysage.

8. Les habitants concernés demandent une concertation avec la ville pour adapter les règles avec discernement, sans tomber dans une politique de gel inefficace et injuste. Etes-vous ouvert à cette proposition ?

Réponse de l'EPT :

L'EPT a alerté la ville sur la demande des habitants concernés qui demandent une concertation avec la ville pour adapter les règles.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT justifie bien les raisons qui le conduisent à protéger les parcelles du chemin de halage en bordure de Seine. Il est à noter que la transformation des EVP en EVPr permet des extensions et annexes des constructions existantes.

9. Trois habitants et une société demandent une réponse individualisée pour leur parcelle et leurs problématiques spécifiques (nature du terrain, projet...). Pouvez-vous leur apporter une réponse individuelle et argumentée par rapport à la situation individuelle de leur parcelle (R56, @70, @72/73, R319) ?

Réponse de l'EPT :

R56 : L'EPT est favorable.

La pétitionnaire s'interroge sur la possibilité de reconstruire un garage. Le garage existant étant vétuste et risque de s'écrouler. Le garage n'étant pas cadastré, l'EVP a été initialement dessiné sur son emplacement. Pour assurer la possibilité de reconstruire le garage, l'EVP sera reculé par rapport à l'alignement sur le chemin de Halage.

72/73 : L'EPT n'est pas favorable.

Il est à noter que jusqu'à ces dernières années, le terrain du 4 chemin de Halage était très largement planté, et participait largement au paysagement du chemin de Halage. Les très nombreux arbres ont donc été abattus depuis (cf photo ci-dessous). Dès lors, il n'apparaît pas justifié de dire que le terrain ne présente aucune qualité environnementale/écologique, puisque les photos aériennes précédentes démontrent au contraire que celui-ci peut accueillir encore plus de végétalisation que celle présente actuellement.

Il faut de plus prendre la situation du terrain dans sa globalité par rapport aux terrains mitoyens : l'EVP n'a pas ici été instauré seulement sur le 4 Chemin de Halage, mais également sur le 6 et le 2. Ainsi, la végétalisation est à regarder de manière globale, et non pas parcelle par parcelle. Les continuités végétales se complètent donc entre les terrains. Il aurait au contraire été incohérent d'instaurer un EVP sur le 6 et le 2 chemin de Halage, et de ne pas en instaurer sur le 4.

Vue sur le 4 chemin halage – 2014 / vue isométrique (pré 2021) :



Vue sur le 4 chemin halage – photo aérienne 2021



R319 (C319) / 49 rue des Alliés : L'EPT n'est pas favorable.

- Il est important de préciser que, contrairement à ce qui est écrit au sein du courrier, le terrain n'a pas été classé en zone N, mais c'est bien un EVP qui a été instauré. De plus, l'accord des services municipaux d'une division de la parcelle ne vaut pas l'accord d'un permis de construire.

Les justifications apportées par l'EPT restent les mêmes : il s'agit ici de protéger le paysage des coteaux du chemin de Halage, qui font face à une urbanisation importante ayant pour conséquence de réduire leur valeur et intérêt écologique.

Concernant la demande correspondant au 118 Chemin de Halage : L'EPT n'est pas favorable.

L'EVP n'a pas été instauré sur la partie bâtie du terrain, mais uniquement sur la partie non bâtie (cf image ci-dessous). Au vu de la végétalisation particulièrement importante du terrain, l'instauration de l'EVP est donc justifiée. La demande évoque le fait que le secteur du chemin de halage est « déjà très végétalisé » : c'est en effet le cas, et les EVP ont vocation à pérenniser cette végétalisation sur l'ensemble du secteur. Les parcelles voisines n'ont pas fait l'objet d'un EVP parce que des constructions sont déjà construites à l'alignement, et que le règlement de la zone UHc protège déjà la végétalisation en second plan de parcelle.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT apporte une réponse claire à chacun des habitants ayant déposé une demande dans le cadre de l'enquête.

Réouverture du ru d'Enghien

La société ICADE PROMOTION réalise un projet sur le secteur Yser, qui intègre une valorisation de l'ancien ru d'Enghien. Le tracé retenu par le PLUi est peu vérifiable et contreproductif par rapport au projet, alors qu'une étude de la société Urban Water commanditée par la ville d'Epina y proposait un tracé plus adéquat, qu'il conviendrait de retenir, même si le projet de réactiver le ru a été abandonné et que le projet s'oriente vers des zones humides permettant de gérer les eaux de pluie par tronçon (@70).

10. Le PLUi peut-il évoluer pour prendre en compte le tracé de l'étude mentionnée ?

Les tracés des rus sont issus des données du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Croult – Enghien – Vielle-Mer, de l'IGN et du Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT-M). Le PLUi doit être compatible à ces tracés, notamment afin d'en faciliter la réouverture comme le dispose la prescription 95 du SCoT-M. Les instances de gouvernance du SAGE et du Département 93 n'ont pas remis en cause ces tracés et ont demandé à élargir la marge de recul afin d'être compatible au SAGE. Le principe de recul obligatoire de 5 m de part et d'autre du talweg du ru et la possibilité de tendre vers 15 m est inscrit dans l'OAP Trame verte et bleue. Le chapitre 6 de la Partie 1 - Dispositions générales du règlement renvoie à cette mention dans l'OAP.

Le tracé des rus demeure approximatif en raison de leurs évolutions historiques, voire de leur disparition avec l'urbanisation. Cependant, il n'est pas du ressort du PLUi de définir le tracé à intégrer.

Si ceux-ci venaient à être réinterprétés avec un tracé clair, ils pourraient être intégrés dans une future évolution du document.

106-108 avenue d'Enghien

Le propriétaire conteste le passage de sa parcelle (cadastrée H13) d'un zonage UC à un zonage UH au cours de la révision du PLUi. La parcelle comporte une maison d'habitation en bordure de rue. Le propriétaire souhaite édifier en fond de parcelle un petit immeuble collectif familial de 1300m² de surface plancher et de type R+4 ou R+5, destiné à ses six enfants qui travaillent pour la plupart dans la commune ou une commune adjacente. La parcelle est entourée d'immeubles R+8 classés en zone UC (C245).

11. Qu'est-ce qui a justifié le changement de zonage pour les trois maisons isolées situées dans ce secteur ? Une telle démarche n'a pas été faite pour d'autres maisons du quartier, entourées également d'immeubles collectifs ?

Réponse de l'EPT : Le changement mentionné a été approuvé précédemment à la révision lors de la Modification n°4 du PLUi et concernaient les parcelles H00123, H00124, H0050 et H0013. Il ne peut faire l'objet d'une modification dans le cadre de la révision du PLUi.

Les arguments du changement de zonage étaient les suivants :

Prises individuellement, ces constructions ne disposent pas d'éléments architecturaux ou constructifs remarquables qui justifieraient l'inscription de ces maisons au sein du patrimoine bâti du règlement. Cependant, l'avenue d'Enghien a la particularité d'être constituée de maisons individuelles et d'habitat collectifs d'après-guerre. La présente modification avait pour objet de conserver ce paysage particulier.

De plus, les parcelles H00123 et H00124 se situent en vis-à-vis d'une zone UH importante de l'autre côté de la voie d'Enghien. Ce changement de zonage reste donc cohérent vis-à-vis du plan global. Elles sont de plus très étroites (13 mètres d'épaisseur).

Par ailleurs, le classement en zone UH relève d'une identification de ces parcelles comme relevant d'un tissu pavillonnaire (auquel est dédiée la zone UH) et non du tissu de grand ensemble (auquel est dédié la zone UC). C'est donc l'état préexistant qui les classait en UC qui était inadapté à la réalité du tissu existant. De fait, il serait obligatoire de procéder à la démolition des constructions existantes et,

une fois déduites les surfaces de circulation verticales, le nombre de logements constructibles ne serait que très limité.

12. La parcelle, quand elle était classée en UC, permettait-elle de réaliser un petit immeuble collectif, compte tenu des règles de prospects, de gabarit et d'implantation ?

Réponse de l'EPT : Sans étude de faisabilité, la réponse reste théorique, il apparaît cependant que la conservation de la maison existante aurait été compliquée pour deux raisons :

Les règles de prospects entre deux bâtiments sur un même terrain sont contraignantes en zonage UC;

Il serait nécessaire d'aménager un accès pour les pompiers en fond de terrain.

Comme dit précédemment, la démolition d'une maison de type pavillonnaire va à l'encontre des orientations définies au sein du PADD, des OAP thématiques Mise en valeur Patrimoniale et Réhabilitation et construction neuve.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives : la parcelle est très étroite (environ 13 mètres 50), et il n'est autorisé de s'implanter que sur une seule limite séparative latérale au maximum. De fait, la construction serait implantée sur une limite séparative (entraînant la création d'un pignon aveugle), et l'autre façade aurait dû respecter un retrait minimum de 3 mètres si façade aveugle. La construction devrait également être en retrait vis-à-vis de la limite séparative nord-est, de 3 mètres minimum si façade était aveugle. Il ne serait pas possible de respecter les retraits minimums par rapport aux limites séparatives pour ouvrir des vues pour un bâtiment R+4/R+5, d'une hauteur d'environ 16 mètres. L'ensemble de ces contraintes fait que la réalisation d'un bâtiment d'environ 1300m² apparaît très théorique.

Il est à noter que la multiplication de façade aveugle empêche la réalisation de logements traversants ou double orienté, qui est une des orientations fixées au sein de l'OAP Réhabilitation et construction neuve : II. Orientations relatives au logement.

Concernant les aspects de nature en ville :

De nombreux arbres de grand développement sont plantés sur la limite sud du terrain. Il serait nécessaire d'en abattre une portion importante, et de les compenser (3 replantés pour 1 abattu). Au vu de la dimension de la parcelle, il apparaît difficile de planter le nombre d'arbres nécessaire.

L'ensemble de ces aspects tendent à démontrer que, par sa morphologie et la construction existante, le terrain correspond bien à un tissu pavillonnaire, d'autant plus qu'il est situé en face d'une zone pavillonnaire importante.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT justifie bien le classement en UH de la parcelle et rappelle que la parcelle n'offrait pas forcément la constructibilité imaginée par le propriétaire.

VILLETANEUSE

Friche Saint Leu

Les changements de zonage sur la friche Saint-Leu à Villetaneuse ont été contestés par l'Etat, propriétaire du terrain, et l'université de Villetaneuse, dans leur avis en qualité de personnes publiques associées. L'Etat souhaite conserver une constructibilité suffisante sur cette friche pour réaliser un programme de 300 logements étudiants et 200 logements à destination des personnels soignants. La ville souhaite protéger très largement la friche, dont des études ont montré la qualité écologique. Le terrain est également grevé d'une servitude de localisation pour la réalisation d'un centre médical au profit des habitants. Le Maire de Villetaneuse apporte des éléments supplémentaires, dans une contribution à l'enquête, pour une bonne compréhension des enjeux d'aménagement possibles.

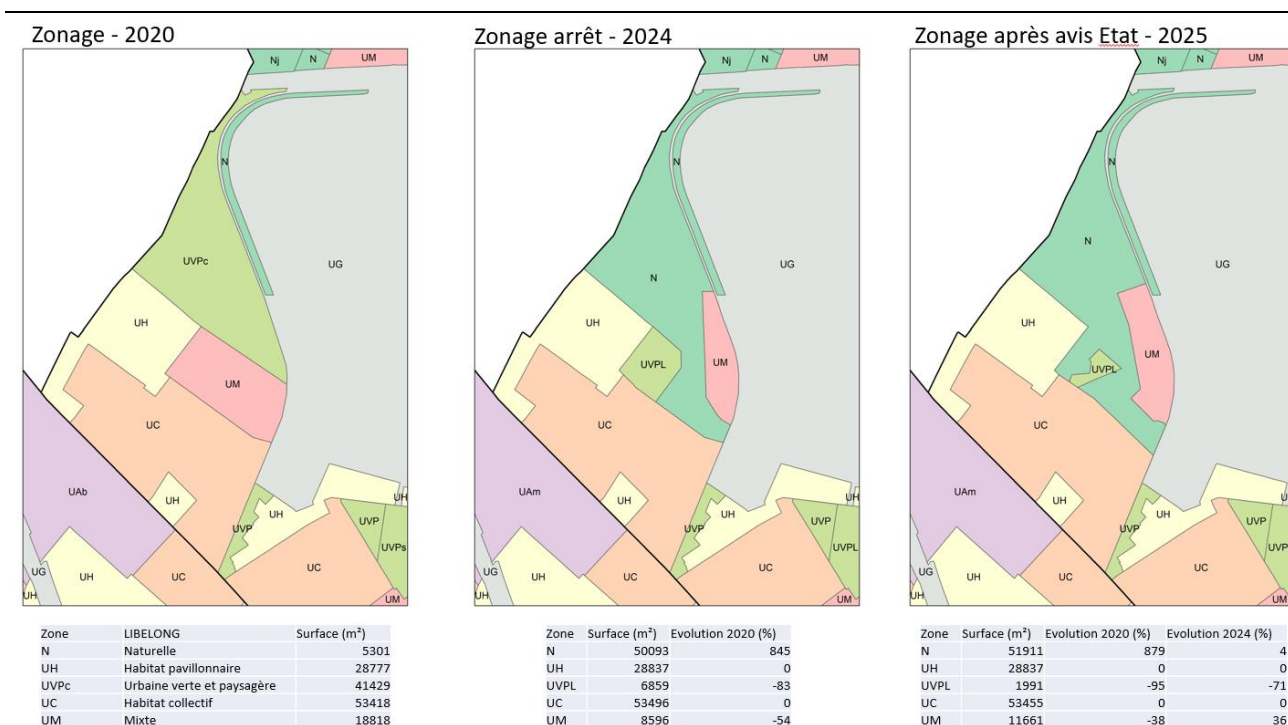
Le terrain de l'Etat classé pour partie jusqu'à présent en zone UM dans le PLUi en vigueur, présentait une constructibilité plus avantageuse que dans le classement proposé à la révision, mais pas si importante, le terrain étant situé en grande partie en dehors de la bande de constructibilité principale et des limites de hauteur contraintes en bordure de zone pavillonnaire s'appliquant sur ce terrain. L'université dispose également de droits à construire importants dans l'enceinte de l'université permettant d'envisager une densification en dehors de la friche (E129).

Le Maire rappelle également que Villetaneuse comptera en octobre 2025, 500 logements étudiants CROUS et 142 logements étudiants privés, soit plus de 13% de son parc de logements consacré aux étudiants, et qu'en outre, la friche Saint-Leu n'est à proximité d'aucun grand pôle de Santé (E129).

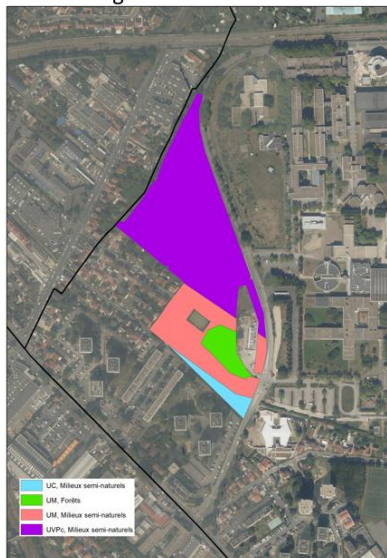
1. Sur quelle base est identifié le besoin supplémentaire de logements étudiants à proximité de l'université à Villetaneuse, en sus des programmes de logements étudiants sur le point d'être livrés à Villetaneuse ? Des besoins importants ne sont-ils pas plutôt à prévoir à proximité du futur hôpital

Grand Paris Nord à Saint-Ouen, tant pour le personnel soignant que pour les étudiants (CE) ?

Réponse de l'EPT : Le projet sur la friche Saint-Leu dans la zone UM déplacée qui était initialement prévue au sud en continuité de la zone UC intégrant le NPNRU Saint-Leu – Langevin est porté par l'Etat. Celui-ci n'a pas fait part à l'Etablissement public territorial les éléments qui ont permis de définir ces besoins. Toutefois même si les services de l'Etat n'ont pas présenté de projet très précis, l'EPT entend les besoins de l'université et propose d'augmenter un peu la zone UM de manière à permettre au nord de la maison de santé une petite opération de construction. Ci-dessous la première illustration présente les différentes évolutions du zonage entre 2020, l'arrêt de la révision du PLUi et suite à la demande de l'Etat. La seconde présente les différents impacts sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



ENAF zonage - 2020



MOS_11	Zone	Surface (m²)
Milieux semi-naturels	UC	2227
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	3611	-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	65
Forêts	UM	647	-81	
Milieux semi-naturels	UVPL	0	-100	-100

2. La qualité de la biodiversité d'une parcelle et la préservation de son intérêt écologique ne sont-ils pas directement liés à l'étendue de la zone protégée ? N'y a-t-il pas un risque de perdre cette biodiversité en réduisant la friche et en réalisant un chantier important à proximité immédiate (CE) ? La présence de nombreux habitants supplémentaires à proximité immédiate de la friche ne sera-t-elle pas un frein à une protection durable de la biodiversité du lieu ?

Réponse de l'EPT : La future zone UM se situe sur une partie de la friche Saint Leu qui n'est plus végétalisée depuis longtemps et sur des sols qui ont été très abimés et ne possèdent plus de fonction écologique importante et intéressante. Par ailleurs la partie constructible exclue la partie Nord de la friche et l'extrême partie Sud qui sont des endroits à fort potentiel écologique.

Ci-dessous la première illustration présente les différentes évolutions du zonage entre 2020, l'arrêt de la révision du PLUi et suite à la demande de l'Etat. La seconde présente les différents impacts sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Quelles sont les aménités et services dont bénéficieraient les étudiants et personnels soignants amenés à habiter à cette adresse ? la situation de la friche, éloignée des transports et des commerces, le long d'une route fréquentée peu aménagée pour les piétons et les mobilités douces, n'est-elle pas un obstacle à la réalisation d'un programme de 500 logements à cet endroit, sans prévoir les équipements adéquats à proximité (CE) ?

Réponse de l'EPT : Il s'agit uniquement de développer des logements pour étudiants dont certains services pourront se trouver en rez-de-chaussée des immeubles à construire. Par ailleurs dans le cadre du NPNRU en cours, des services et commerces vont être développés et ils pourront bien sûr être utilisés par les futurs étudiants.

Appréciation de la commission d'enquête : Un compromis semble avoir été trouvé qui permet à l'Etat de réaliser les logements étudiants à proximité immédiate de l'université sans toucher à la partie de la friche présentant des caractéristiques de biodiversité à préserver et sans modifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui aurait pu conduire à la remise en cause de l'économie générale du PLUi révisé.

AUBERVILLIERS

La ville d'Aubervilliers fait l'objet d'OAP sectorielles qui sont l'OAP d'Aubervilliers-Campus-Condorcet, Fort d'Aubervilliers, Pont de Stains, Macreux et ex-parfumerie Piver.

Les observations fournies pendant l'enquête publique se sont tournées vers le contenu de ces OAP mais ont aussi comme indiqué dans les thèmes précédents une forte demande concernant les espaces verts et la fin de la densification.

Dans ce cadre on peut citer :

La contribution 8 écrit : *La ville d'Aubervilliers est très bétonnée et dispose de très peu d'espaces verts. La lecture du plan de zonage ne fait figurer aucun nouveau grand espace vert, alors que les projets immobiliers sont nombreux ... La ville d'Aubervilliers avait décidé de construire un grand parc le long du canal au niveau de la ferme urbaine Terre-Terre. Aujourd'hui cet espace vert et ferme d'agriculture urbaine est destinée à être urbanisée et détruite Le PLUi est donc régressif en terme de protection de l'environnement et vient continuer à bétonner la ville. Il s'agit notamment de la parcelle L0070 de plus de 2500m² sur le Bd Félix Faure.*

Sur ce même boulevard la contribution 58 souligne *la contradiction entre ce projet et l'autorisation récente accordée à la Plateforme du Bâtiment d'agrandir sa déchetterie qui pollue un maximum au niveau du bruit et des poussières.*

La contribution 256 indique : *Enlever des espaces verts est contre la santé publique. 2300 m2 de jardins détruits pour bétonner. Aujourd'hui, ça n'a aucun sens !*

Concernant la densification, la contribution 112 *demande plus d'espaces verts à Aubervilliers mais aussi à laisser les petites maisons basses tant qu'il en reste encore. Il faut arrêter de construire des immeubles.* La contribution 283 indique que la ville avec ses jardins *dispose d'1,42m² d'espace vert par habitant et fixe comme priorité la conservation des quartiers pavillonnaires, poches de tranquillité et demande que « dans les villes du Sud il conviendra de réguler plus fortement la pression des opérations ponctuelles... Il s'agira de développer de nouveaux espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur.*

L'EPT voudra bien donner sa position par rapport aux points suivants :

1. Quelle augmentation/diminution d'espace vert dans l'espace public est prévue au total sur la ville d'Aubervilliers dans le cadre des opérations programmées au niveau du PLUI ?

Au total, 17 parcs, jardins, squares ou autres aménagements et végétalisation d'espaces publics sont programmés à partir de 2025 à Aubervilliers. Cela concerne 6,6 hectares qui seront créés et végétalisés en grande partie.

Nom du projet	Commune	Périmètre ou projet urbain associé	Occupation secondaire	Etat d'avancement du proj	Nature du projet	Année de livraison	Maître d'ouvrage	Surface
Parc événementiel	Aubervilliers	NPNRU Emile Dubois / Maladrerie	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2028	Aménageur	7180
Ilot République	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2028	Plaine Commune	2491
Ilot République	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2028	Plaine Commune	2934
Ilot des Fusains	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Requalification	2030	Plaine Commune	4216
Dalle Villette	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2030	Ville d'Aubervilliers	4317
Nouveau Parc	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2030	RIVP	778
Square	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Parc, jardin ou square	Programmé	Résidentialisation	2030	Ville d'Aubervilliers	604
<Nul>	Aubervilliers	NPNRU Villette Quatre-Chemins	Accompagnement de voie	Programmé	Création	9999	<Nul>	2602
Gabriel Péri	Aubervilliers	NPNRU Gabriel Péri	<Nul>	Programmé	Création	9999	<Nul>	426
Gabriel Péri	Aubervilliers	NPNRU Gabriel Péri	<Nul>	Programmé	Création	9999	<Nul>	1785
Gabriel Péri	Aubervilliers	NPNRU Gabriel Péri	<Nul>	Programmé	Création	9999	<Nul>	1204
Espace vert privé	Aubervilliers	Diffus	<Nul>	Programmé	Création	2025	JICADE	5582
Parc central	Aubervilliers	ZAC Port Chemin Vert	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	2027	<Nul>	7072
Mail piéton	Aubervilliers	ZAC Nozal-Front Populaire	Accompagnement de voie	Programmé	Création	2025	<Nul>	659
Parc Central	Aubervilliers	Sud Plaine - Gare des Mines	Autre espace vert public	Programmé	Création	2028	<Nul>	18393
Parc	Aubervilliers	Sud Plaine - EMGP	Parc, jardin ou square	Programmé	Création	9999	<Nul>	4514
Mail piéton	Aubervilliers	Opération Trimetal	Accompagnement de voie	Programmé	Création	2025	<Nul>	1223

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note des informations données par l'EPT.

2. Pourquoi la zone identifiée pour devenir un parc le long du canal proche de la ferme urbaine Terre-Terre est-elle devenue un emplacement à urbaniser ?

Réponse de l'EPT : La ville d'Aubervilliers souhaite aujourd'hui tourner la ville vers le canal afin de renouer un lien entre la ville et le canal. Pour cela, elle développe des programmes de logement le

long de la voie d'eau. Toutefois, la volonté d'avoir des espaces verts publics le long du canal est toujours d'actualité : la zone UVP a juste été réduite et les parcelles sont couvertes par un noyau tertiaire.

La parcelle L0085, appartenant au Département et occupée par l'association Terre Terre était classée en zone UG et faisait l'objet d'une servitude de localisation pour création d'un équipement culturel (médiathèque centrale) et d'un périmètre d'attente de projet global (PAPAG). Dans le cadre de la révision du PLUi, il a été décidé de classer l'ensemble du secteur en zone UMD et de supprimer la servitude de localisation et le PAPAG puisqu'il n'y a plus de projet d'implantation d'une médiathèque et que la ville porte désormais le développement projet de développement immobilier. Toutefois, une grande partie de la parcelle est couverte par un noyau tertiaire de biodiversité, donc tout projet immobilier devra respecter entre 30% et 50% de pleine terre en fonction de la situation initiale. Cette parcelle ne fait pas l'objet d'une OAP sectorielle, mais elle est bien intégrée à aux OAP thématiques Seine-Canal et Trame verte et bleue qui prévoient toutes les deux l'espace de biodiversité de cette parcelle et donnent des orientations en termes d'urbanisme fluvial.

La parcelle L0070 était classée en zone UVP et couverte par un emplacement réservé pour la création d'un espace vert au PLUi. Dans le cadre de la révision du PLUi, il a été décidé de classer cette parcelle en zone UM et de réduire, relocaliser au sud de la parcelle et modifier l'objet de l'emplacement réservé pour espace public. En effet, la réalisation d'un parc n'est plus prévue et la ville porte un projet de développement immobilier sur ce site, avec aménagement d'un espace public au sud en lien avec le franchissement du canal. La parcelle fait en partie l'objet d'une OAP sectorielle (OAP Pont de Stains). Elle est aussi intégrée à aux OAP thématiques Seine-Canal qui donne des orientations en termes d'urbanisme fluvial.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des informations données par l'EPT.

3. Concernant l'OAP Pont de Stains à Aubervilliers, quelles sont concrètement les actions envisager pour développer des espaces verts et quel est l'état des réflexions sur le projet d'intérêt territorial au niveau du boulevard Felix Faure. Que veut-dire concrètement : « *Aménager un espace central et confortable pour tous les usagers* » au chapitre 2.3 ?

Réponse de l'EPT : Le secteur de Pont de Stains à Aubervilliers est en mutation, notamment avec l'arrivée de la ligne 12 du métro. L'objectif de l'OAP est d'encadrer la mutation du secteur en prévoyant notamment une mixité programmatique entre du logement et le maintien d'activités, des espaces publics qualitatifs (apaiser le carrefour, végétaliser et rafraichir les espaces publics). Le projet est au début des réflexions, c'est pourquoi l'OAP donne pour l'instant seulement des grands principes d'aménagements et n'entre pas dans un niveau de détail très important à ce stade.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la réponse de l'EPT. Elle regrette néanmoins que les termes utilisés dans l'OAP ne donnent pas une meilleure idée de ce que sera l'emplacement central objet de l'observation @58.

4. Au niveau du quartier du Montfort à Aubervilliers, la transformation du PLU municipal en PLUi, il y a quelques années, a modifié le classement pavillonnaire (aujourd'hui UH) de cette zone en classant certaines parcelles en zone UM et les rendant constructibles en immeubles de hauteur (283).

Réponse de l'EPT : L'EPT est défavorable à la demande. En effet, la zone UH a été étendue dans le cadre de la révision, les parcelles restantes en zone UM ont une constructibilité très limitée compte tenu des règles d'implantation en limite de zone UH (article 2.6 de la partie 1 du règlement écrit du PLUi).

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

5. La contribution 121 indique : « que les parcelles S n°53 et S n°54 sises 95 boulevard Felix-Faure à Aubervilliers prévoient une percée visuelle permettant un accès visuel au canal de Saint-Denis depuis la rue des écoles » et demande de « créer une traversée piétonne (servitude de localisation de voirie piétonne) au travers de ces deux parcelles dans la continuité de la rue des écoles, ce qui permettrait de désenclaver ce quartier et de le raccorder au canal Saint-Denis. ».

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à la demande. L'OAP sectorielle Pont de Stains prévoit déjà sur ces parcelles la création d'une nouvelle voie piétonne. La servitude de localisation ne semble pas nécessaire.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

6. La contribution 123 considérant le manque d'espace vert demande que la parcelle sur laquelle est construit la PMI donnant rue Bernard et Mazoyer à Aubervilliers devrait être affectée dès maintenant à un futur agrandissement du parc.

Réponse de l'EPT : L'EPT et la ville ne souhaitent pas ajouter un emplacement réservé pour agrandir le square Stalingrad sur un équipement communal en fonctionnement.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

7. Dans la même veine Beaucoup de contributions (128 !) se sont portées sur le refus de voir la SGP bâtir un immeuble de logement sur la friche cadastrée 0343 rue Léopold Réchossière - rue de la Maladrerie - rue Marcellin Berthelot et considère que cette parcelle, acquise par la SGP, doit être classée en zone urbaine verte et paysagère (UVP) dans le projet de révision du PLUi.

L'EPT se positionnera sur le classement de cette parcelle.

Réponse de l'EPT : 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.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de l'EPT et du

maintien du zonage en UVP de la friche Griset.

Sur une problématique similaire tournant autour de la pénurie d'espaces verts, le projet Campus-Condorcet est critiqué (139 et 287) parce que *la phase 2 du programme du Campus prévoit de construire un nouveau bâtiment sur l'îlot 4 ... un espace vert de 10.000 m² ouvert aux habitants, étudiants, chercheurs et universitaires du Campus. Il est capital de préserver ce parc car la ville est en grand déficit d'espaces verts, le parc permettra de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver la biodiversité.* ». Cette décision doit être revue estime la contribution 126. *On ne peut décemment plus éliminer un espace vert avec des arbres, créant le seul îlot de fraîcheur sur un site fortement minéralisé, surtout dans une ville comme Aubervilliers où le taux d'espaces verts par habitant est le plus bas de tout le territoire.* L'association ASA PNE (271) (Association pour le Suivi de l'Aménagement Paris Nord-Est) *s'oppose à la destruction même partielle de l'emprise îlot 4 du Campus Condorcet dans le cadre d'une extension du bâtiment de l'EHESS.*

L'EPT voudra bien expliquer :

8. Dans le contexte carencé en espace vert, comment l'EPT a-t-il décliné l'équivalent de la séquence ERC (éviter-compenser-réduire) (cf.148) sur l'utilisation de l'espace vert situé sur l'îlot 4 du campus ? D'autres solutions sont-elles envisageables ?

Réponse de l'EPT : A ce jour, le projet de l'îlot 4 n'étant pas défini, il n'est pas possible de déterminer une séquence éviter, réduire et compenser. Les impacts environnementaux évitables, réductibles ou compensables ne peuvent être identifiés. Cela dit, il est utile de rappeler que le noyau de biodiversité secondaire sur la friche est récent, qu'il est constitué essentiellement de pelouses rases et que son intérêt pour la biodiversité demeure encore limité. En revanche, il constitue un intérêt certain en matière de gestion des eaux pluviales, de rafraîchissement et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain, ainsi que d'accès à la nature pour les usagers du Campus Condorcet.

Il est à noter que le terrain de l'îlot 4 est déjà repéré dans le PLUi en vigueur comme un "espace de développement de la phase 2". La révision a précisé la programmation et a augmenté les surfaces minimales de pleine terre, notamment à travers les règles relatives à la trame verte et bleue. Ainsi, le PLUi exige seulement 10% de pleine terre – contre 50% minimum avec les nouvelles règles.

Enfin, ont été pérennisés deux espaces verts de 3 500 et 2 400 m² au sein du Campus Condorcet, le long de la rue des Fillettes, à travers un changement de zonage vers UVP et une protection au sein de l'OAP sectorielle.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT et notamment de la difficulté à appliquer la méthode proposée. Il paraît néanmoins important de prendre en compte les oppositions nombreuses et solidaires qui se sont manifestées contre la fermeture de l'îlot 4 (association, riverains, personnels universitaire).

Concernant l'OAP fort d'Aubervilliers celle-ci fait l'objet de plusieurs commentaires. L'observation 126 s'inquiète du projet de phase 2 (cœur du Fort et du pôle gare). *La SGP construit ici une gare avec deux bâtiments. Le projet de Grand Paris Aménagement est de réaliser deux tours au-dessus des deux bâtiments, une fois la gare terminée, l'une qui serait pour des bureaux et l'autre pour un hôtel, et sous l'une d'elle de remettre en place le pôle multimodal (la gare des bus qui a disparu le temps du chantier). Mais qu'en est-il réellement ? D'autre part dans les dossiers de GPA il s'agit de 2 x 920 logements et de 500 logements supplémentaires qui s'ajouteront à terme, du fait de la réhabilitation au 5 tours des gendarmes, portant le nombre total de logements à 2340 sur le site (au lieu des 1800 de l'OAP).*

La contribution 213 voit une *menace pour les jardins des vertus, au Fort d'Aubervilliers. Puisqu'ils sont menacés par les projets de la Société des Grands Projets, nous nous devons de nous assurer d'une protection sans faille.*

A contrario la contribution 77 de GPA identifie les différences et aménagements portant sur le projet phase 2 de la ZAC Fort d'Aubervilliers valant mise en compatibilité.

9. L'EPT fournira les explications nécessaires concernant le projet de phase 2 de la ZAC ainsi que et des précisions concernant les observations indiquées dans le § précédent. L'OAP n'ayant pas été modifiée, l'EPT indiquera les évolutions prévues notamment sur la phase 3.

Réponse de l'EPT : La phase 2 de la ZAC du Fort d'Aubervilliers a 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. Le projet de la phase 2 concerne essentiellement l'aménagement du cœur de Fort avec la création d'un nouveau schéma viaire, des équipements publics et des logements avec des

commerces à rez-de-chaussée. Il prévoit aussi la réhabilitation des Tours Gendarmes. Ce projet est porté par un opérateur de l'Etat, l'EPT n'a pas de levier d'action possible sur le développement des objectifs de logements du le secteur. Le projet de la ZAC ne prévoit pas de phase 3.

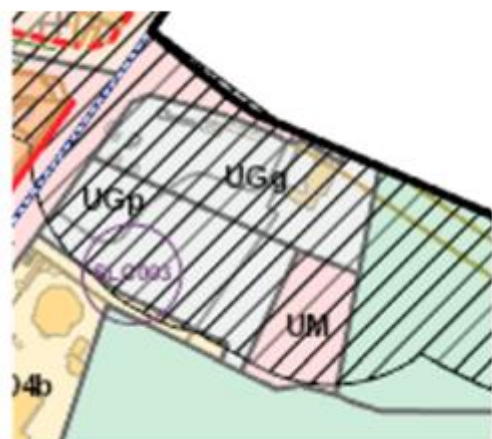
Par ailleurs, le zonage des jardins ouvriers du Fort d'Aubervilliers n'a pas été modifié dans le cadre du projet de révision du PLUi. Ainsi, les parcelles actuellement identifiées en zone Nj (naturelle jardin) et UVP (urbaine verte paysagère) dans le PLUi en vigueur demeurent dans ces zones dans le projet de révision.

Le zonage des jardins ouvriers a été modifié dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (approuvée le 11 avril 2023), suite à l'annulation contentieuse d'une partie du PLUi par le juge. En effet, par une décision du 10 février 2022, la Cour administrative d'appel de Paris a annulé le zonage inscrit sur une partie du Fort d'Aubervilliers et a enjoint l'EPT Plaine Commune à engager une procédure de modification du PLUi afin que les zones UG (grands services urbains et grands équipements) soient strictement nécessaires à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine olympique.

Afin de satisfaire à l'arrêt de la CAA de Paris, et de prendre en compte les observations du public déposées dans le cadre de l'enquête publique et les conclusions de la commissaire enquêtrice, l'EPT Plaine Commune a retravaillé le projet et a apporté les modifications suivantes dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (approuvée le 11 avril 2023) :

- Modification de l'ensemble de la zone UM (mixte) en zone NJ (dédiée aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers) ;
- Modification du zonage du jardin de la piscine olympique de la zone UGp à la zone UVP (urbaine verte et paysagère).

Avant modification n°3



Après modification n°3



La modification n°3 a ainsi permis de réduire d'environ 30 % des impacts du projet sur les jardins des Vertus.

Par ailleurs, 2.870 m² de jardins impactés seront classés en zone UVP (urbaine verte et paysagère), donc une zone de protection au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme. Ces 2.870 m² constitueront donc des « espaces verts » au sens du SDRIF.

L'EPT Plaine Commune a ainsi fourni tous ses efforts afin de ne consommer que les espaces strictement nécessaires à la réalisation de la gare et de son pôle multimodal, et du centre nautique.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note des informations données par l'EPT. Néanmoins, celui-ci n'indique pas si une reprise de l'OAP sera effectuée dans le PLUi modifié reprenant les récents aménagements (suppression de la tranche 3 ?).

L'EPT indiquera sa position sur les sujets suivants :

10. Concernant l'OAP MARCREUX, la société NOVAXIA (265) demande une redéfinition de la mixité sociale (30% de logements sociaux) sur l'ensemble de la zone y compris la ZAC Port chemin vert dont la programmation prévoit la réalisation d'environ 600 Logements à l'est du secteur dont 40% de logements sociaux et/ou en accession sociale.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La ZAC Port Chemin Vert et le secteur Marcreux sont deux opérations d'aménagement et immobilière distinctes. La volonté de NOVAXIA de compter les logements produits au sein de la ZAC dans sa programmation de logement, notamment de logement social, n'est pas envisageable.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

11. La SAS LITTLE GRAND STUDIO (299) sollicite que les parcelles cadastrées section OE n° 135 et 201 soient entièrement intégrées à la zone UAm dans l'OAP sectorielle n° 4 « Aubervilliers-Marcreux », que l'emprise dite « Canal » sur laquelle se situent notamment les studios du T2 et le parking (parcelles cadastrées section OE n° 135 et 201) soit légendée « préservation de l'activité économique productive et montée en gamme qualitative progressive » et non plus « Îlots mixtes activité + logements » et que la mention « la parcelle Canal a vocation à accueillir environ 500 logements », reproduite dans le point 2.2, soit supprimée ou modifiée afin que ce paragraphe soit cohérent avec les capacités d'accueil de logements de cette parcelle sans prise en compte des espaces occupés par les studios du T2 et le parking de LGS.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable. La ville souhaite le maintien de la zone UMD sur les parcelles occupées par les studios. Elle souhaite permettre une plus grande mixité au sein du secteur des Marcreux. Par ailleurs la zone UMD n'empêche pas la poursuite de l'activité de l'entreprise.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT. Néanmoins le commentaire donné concernant le fait que la zone UMD n'empêche pas la poursuite de l'activité, semble un peu illusoire dans le contexte d'une entreprise en situation de locataire ayant investi dans des bâtiments.

La contribution 13 sur le secteur rue Chouveroux considère qu'un passage en zone UMD des parcelles qui sont positionnées en zone UM dans le projet de PLUI semblerait plus approprié pour plusieurs raisons indiquées dans l'observation.

Réponse de l'EPT : L'EPT et la ville sont défavorables à la demande de modification de zonage de UM vers UMD. La rue Chouveroux est une rue avec un tissu pavillonnaire sur le côté est qu'il convient de préserver. La zone UM avec les nouvelles règles de hauteur permettra d'obtenir un épannelage varié respectueux du gabarit de la voie et du tissu urbain environnant.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

12. Sur la ZAC du Landy, l'observation 25 demande que les parcelles G118 et G120 soient sorties du périmètre et justifie sa demande en raison notamment de l'historique de ces parcelles.

Réponse de l'EPT :

Le PLUi doit comporter dans ses annexes les périmètres des zones d'aménagement concerté existantes sur le territoire, afin d'en informer le public. Il s'agit seulement d'un report des informations contenues dans les actes constitutifs de la ZAC, le PLUi ne pouvant à lui seul, par une évolution, modifier les actes et le périmètre d'une ZAC. Par ailleurs, l'absence de procédure d'expropriation sur ces parcelles n'a pas pour effet de les exclure automatiquement du périmètre de la ZAC. Les évolutions du PLUi ne permettent donc pas de faire évoluer le périmètre d'une ZAC. Il s'agit d'une procédure distincte.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

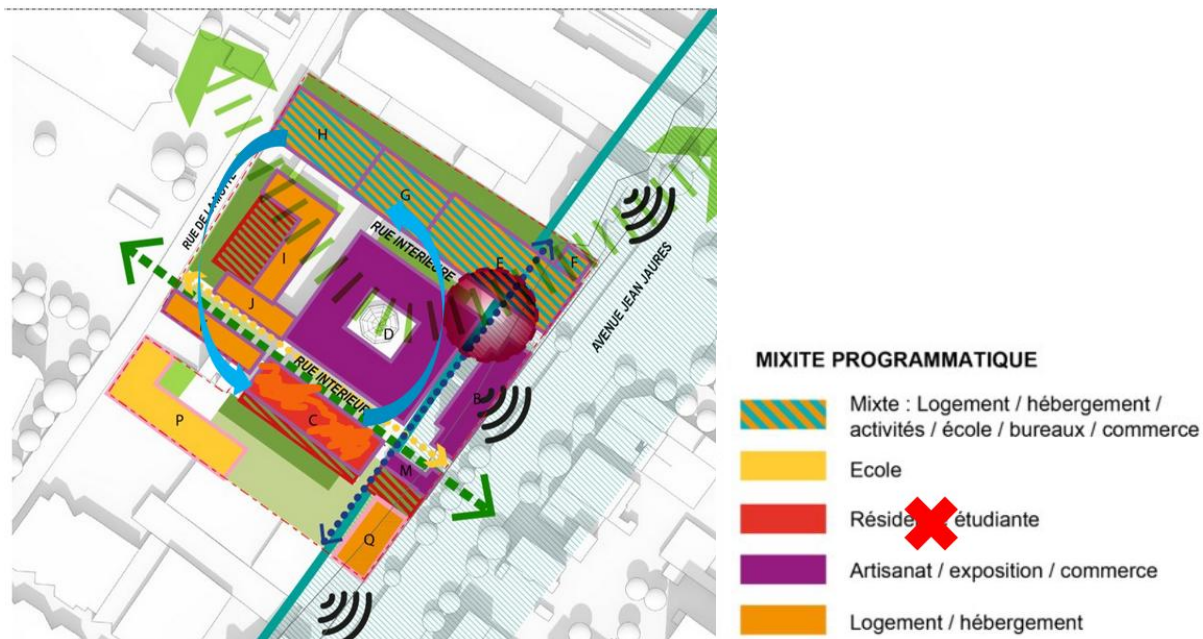
13. La contribution 27 demande un changement de zonage au 22 rue Alphonse Daudet et 2 rue Henri Murger. Etant titulaire d'un permis de construire pour la création d'une école de danse, le propriétaire souhaite étendre le projet à une activité d'hostellerie or le nouveau zonage (UH) ne l'autorise pas à construire (sachant que le bâtiment concerné est déjà un ERP)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Cette parcelle est déjà classée en zone UH dans le PLUi en vigueur et n'a pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la révision du PLUi. De plus, au vu de la situation du projet et du zonage avoisinant (zone UH) la constructibilité de la parcelle serait de toute façon très limitée.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

14. La contribution 55 fait une observation sur l'OAP sectorielle ex-parfumerie-Piver et indique une interversion dans les plans.

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. L'OAP sectorielle n°5 Ex-Parfumeries Piver sera modifiée pour correspondre aux évolutions du projet. Il s'agit notamment de supprimer la mention de résidence étudiante et de revoir la programmation sur les bâtiments G, H et C. De plus, dans son avis sur le PLUi arrêté, la ville d'Aubervilliers demande de revoir la fiche patrimoniale AUB024 Parfumeries LT Piver qui correspond à ce site. Cette fiche comporte en effet une erreur matérielle qui va être corrigée (les vignettes photo et cadastre correspondent aujourd'hui à la fiche AUB021 Fort d'Aubervilliers).



En écho à une demande de l'UDAP de modifier la mention relative aux démolitions partielle : "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". La formulation plus générale de l'UDAP sera reprise et adaptée puisqu'elle amène plus de clarté et de sécurité sur la protection du patrimoine.

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

- Bâtiments neufs
- Batiments existants réhabilités
- Démolition partielle

envisageable / possible

Ajout d'une mention en légende

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT et de la révision de l'OAP sectorielle.

15. La contribution 64 souhaite modifier le périmètre de mixité sociale pour les fonciers le long du canal à Aubervilliers qui sont en secteur 2 - imposant au minimum 30% de la surface de plancher. Considérant les coûts nécessaires de dépollution du site, ceux-ci obèrent la rentabilité du projet et propose donc de basculer la zone UMD d'Aubervilliers le long du canal en secteur 1 : imposant seulement 20% de la surface de plancher. La contribution inclut un argumentaire spécifique. Elle

fournit aussi un argumentaire sur la surface des logements à fournir en argumentant sur la typologie de population ciblée.

Réponse de l'EPT : L'EPT est défavorable à ces demandes. Le mode de calcul des ratios de mixité sociale a été inchangé à la révision : ils se calculait déjà sur la surface de plancher de logements. Ce mode de calcul permet d'assurer la création de logements familiaux. Les périmètres d'obligations de mixité sociale ont pour objectif de compenser les pertes de logements abordables liés à l'inflation des coûts de l'immobilier impactant la capacité des foyers modestes à accéder à un logement (en location ou propriété).

Cette tension immobilière est plus forte au sud du territoire qu'au nord, ceci explique que la ville d'Aubervilliers soit en secteur 2 imposant 30% de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. Ce ratio est jugé mesuré au vu des considérations le jugeant même insuffisant face au phénomène de renchérissement des coûts du logement. Ni le ratio s'appliquant sur ce secteur, ni le mode de calcul ne seront changés. Par ailleurs, s'applique un bonus de constructibilité pour mixité sociale sur les secteurs concernés, dès lors que 50% de logements locatifs sociaux ou de BRS sont produits. Concernant la servitude de taille minimale de logement, le PLUi doit permettre d'assurer le logement des familles conformément au projet de territoire, au PADD ainsi qu'à la politique locale de l'habitat. La servitude de taille minimale de logement sert à limiter les conséquences de la spéculation immobilière conduisant à une hypertrophie des petits logements, dont l'offre (notamment pour les jeunes) est assurée par l'habitat spécifique pour les étudiants et jeunes travailleurs. Par ailleurs, le diagnostic du PLUi fait état un phénomène de suroccupation des logements à hauteur de 34% à Aubervilliers en 2019 (INSEE), lié à la précarité de certains foyers. La STML, joints aux règles de mixité sociale, vise à créer une offre permettant aux familles modestes de profiter d'un logement digne.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT. Néanmoins, les considérations données dans l'observation portaient aussi sur une problématique financière liée au coût de réalisation qui serait de nature à conditionner l'opération, problématique à laquelle l'EPT n'a pas répondu.

16. SAS AUBERVILLIERS - 60-72 BD FELIX FAURE (69) réalise des opérations immobilières sur deux fonciers situés au 70 boulevard Felix Faure (magasins) et 2, rue André Karman (siège social) sur la commune d'Aubervilliers. Selon le projet de PLUi ces fonciers sont situés en totalité (parcelle BG 79) et en partie (parcelle OT 43) en dehors de la zone de bonne desserte impliquant des règles plus

contraignantes en matière de stationnement. La contribution demande et justifie le changement de desserte pour ces parcelles. De plus la contribution demande des précisions sur les règles applicables pour les toitures végétalisées.

Réponse de l'EPT : La parcelle T43 n'est pas incluse dans un périmètre de bonne desserte. Il est important de noter que le calcul des 500 mètres de distance doit s'effectuer depuis le quai de la station de métro, et non depuis les bouches de sortie.

En ce qui concerne la parcelle BG79, une partie de celle-ci se trouve bien dans un périmètre de bonne desserte. Les règles de stationnement spécifiques à ces périmètres y sont donc applicables.

Concernant les règles applicables pour les toitures végétalisées, les règles ont été réécrites pour faciliter leur application (voir plus haut).

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

17. La contribution 68 concerne le NPNRU du quartier Émile Dubois – Maladrerie, dont le patrimoine est propriété de l'OPH d'Aubervilliers. L'évolution du zonage à proximité de la rotonde commerciale (156 rue Danielle Casanova à Aubervilliers), concerne la redéfinition des limites des zones UVP et UC et de l'école Angela Davis qui ne permet pas la réalisation du projet urbain validé conjointement avec la Ville d'Aubervilliers et l'EPT Plaine Commune. Afin de garantir la faisabilité de ce projet conforme aux orientations de la collectivité, il est demandé d'ajuster les limites de la zone UVP en réduisant sa largeur sur rue c.à.d. : Réduire à 5,00 mètres la largeur sur la rue Danielle Casanova de la zone UVP, afin que l'intégralité du terrain objet du projet soit située en zone UC.

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande. Cette évolution du zonage permet la réalisation du projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'ANRU. Il s'agit d'une réduction d'environ 250 m² d'UVP mais le projet prévoit des espaces végétalisés en continuité de la zone UVP au nord.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend bonne note de la position de l'EPT.

18. La contribution 80 demande la possibilité de réaliser le déclassement de bâtiments protégés afin d'améliorer leur habitabilité (AUB027) et le déclassement de 2 bâtiments sur l'ensemble patrimonial « le Mauvin » (Fiche AUB056)

Réponse de l'EPT : Concernant la fiche STD008- AUB027 (Compagnie des EMGP), il a été demandé la possibilité d'une démolition partielle du bâtiment 128 (qui présente les mêmes caractéristiques que les bâtiments 127 et 129, pour lesquelles elle est autorisée) et la possibilité de réaliser des interventions ponctuelles sur les bâtiments protégés afin d'améliorer leur habitabilité (éclairage naturel particulièrement). **L'EPT est favorable à cette demande.**

Modification proposée : "Démolition partielle possible pour les bâtiments 127, 128 et 129 sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à leur identification ou qu'elle participe à leur mise en valeur". "Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments".

Concernant la fiche AUB056 (Compagnie des EMGP – Parc et Secteur Mauvin) : L'EPT propose de répondre défavorablement mais avec un assouplissement des règles afin de permettre des travaux qui peuvent s'imposer. En effet, il n'est pas possible de supprimer des protections patrimoniales dont la suppression n'aurait pas été soumise à l'enquête publique. A noter que si l'OAP Thématique Seine Canal identifie le site comme un espace économique dont l'activité doit être maintenue, elle identifie précisément l'ensemble des bâtiments protégés au sein du site (en cohérence avec la fiche patrimoine).

Par ailleurs, si par leur état en apparence plus altéré les bâtiments cités pourraient sembler moins pertinents à protéger, il demeure qu'ils présentent une structure de halle industrielle qui est représentative des EMGP et qui participe à former un ensemble paysager cohérent avec les halles jugées plus remarquables par le demandeur. Leur protection paraît justifiée, sachant que les mises aux normes et démolitions partielles, respectant la valeur patrimoniale du bâti, sont autorisées. Néanmoins, afin de permettre les travaux pouvant s'imposer, les règles suivantes sont ajoutées :

Prescriptions relatives aux démolitions :

Ajouter :

« Démolition partielle possible dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à l'identification de l'ensemble ou qu'elle participe à sa mise en valeur »

Travaux sur l'existant :

Ajouter :

« Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments »

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

19. L'école privée Chnéor (contribution 80) située au 150 rue André Karman à Aubervilliers envisage le renouvellement des bâtiments existants afin d'en optimiser le fonctionnement. Dans un objectif d'amélioration de l'accessibilité et la sécurisation du site — notamment en raison de la faible largeur de la rue André Karman — sollicite que le PLUi permette d'aménager un parvis en retrait sur rue, en autorisant un recul du rez-de-chaussée d'une largeur maximale de deux mètres par rapport à l'alignement.

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable.

Afin de permettre l'aménagement d'un parvis devant l'école privée Chnéor, le linéaire actif au 150 rue André Karman va être supprimé. Cette opération permettra de supprimer l'obligation d'implantation à l'alignement à cet emplacement.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

20. La contribution (144) propose pour diminuer les nuisances sonores, un nouveau plan de circulation.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. L'article L.151-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLUi est soumis au respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme (L. 101-1 à 101-3). Les demandes portées par la présente observation relèvent principalement du domaine de la circulation routière et des aménagements qui l'accompagnent. Ce domaine ne figurant pas dans les objectifs généraux du Code de l'urbanisme, il est en dehors des compétences du PLUi. Les outils à disposition de Plaine Commune dans le cadre de son PLUi ne lui permettent pas d'édicter dans ce document, des prescriptions relatives à la circulation routière et piétonne, à la signalétique, à la verbalisation, à l'installations d'accessoires de voirie *etc.* Toutefois, la présente demande sera transmise aux services concernés.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

21. L'office public de l'habitat d'Aubervilliers (284) demande sur le secteur Tillon Jarry Cochenec une recomposition des EVP.

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La ville souhaite conserver les EVP existants sur le secteur. De plus, dans son avis en tant que commune membre sur le PLUi arrêté, la ville a demandé le classement en EVP du jardin des Fabriques sur le secteur Cochenec. Cette demande de la ville va dans le sens des politiques publiques portées par Plaine Commune, notamment la politique de préservation des arbres existants.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend acte de la position de l'EPT.

SAINT-DENIS Nouvelle Commune

SAINT-DENIS Nouvelle Commune

Collectif Haguette

Le collectif demande la sanctuarisation du jardin Haguette, jardin partagé situé 5 Passage Haguette, qui n'apparaît pas sur le PLUI (photos et localisation @52).

1. Quelle protection pouvez-vous lui accorder pour assurer sa pérennisation ?

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet, le terrain concerné par la demande de classement dans la trame verte et bleue ne possède pas une superficie suffisante (moins de 600 m² d'espaces végétalisés) alors que le classement des noyaux tertiaires est envisagé à partir de 2500 m². De plus, celui-ci s'insère dans un tissu urbain très dense qui ne peut justifier un classement au sein des espaces de continuité écologique (à 200 m de la continuité de la légion d'honneur et à 350 m de la continuité Vieille Mer / Maurice Thorez). Par ailleurs, cet îlot sera recomposé dans le cadre du PNRQAD (politique relative à la résorption de l'habitat insalubre) et à ce titre ce jardin partagé, installé sur des parcelles publiques, bénéficie d'une occupation temporaire. Quand le projet de reconfiguration de l'îlot sera finalisé un espace vert public sera aménagé.

Appréciation de la commission d'enquête : Celle-ci prend acte de la volonté de l'EPT d'aménager un espace vert public.

Impasse Franklin

Une association critique le classement en zone UMT de l'impasse Franklin qui permet de construire jusqu'à 23m alors qu'aucune des constructions existantes ne dépassent 12m (@153)

2. Le zonage actuel est-il adapté à la protection des hauteurs existantes de cette impasse ? Un autre zonage peut-il être envisagé ?

Réponse de l'EPT : La règle de gabarit sur voie (hauteur maximum = L+5) rend impossible une hauteur de façade à l'alignement à plus de 11 mètres (voie large de 6 mètres). Pour atteindre les 23 mètres, il faudrait un recul minimal de 12 mètres à l'alignement. Toutefois, afin de rendre la règle plus claire, un périmètre de hauteur plafond à 12 mètres sera instauré à cet endroit.

Appréciation de la commission d'enquête : Celle-ci prend acte de la volonté du maître d'ouvrage de mieux définir la règle.

OAP sectorielle n°18 Centre-Ville de Saint-Denis

Plusieurs contributions, dont certaines émanent de collectifs, critiquent le projet de rénovation du centre-ville de Saint-Denis. Certains sont extrêmement préoccupés par la suppression des lignes de bus dans le centre-ville de Saint-Denis (@275, @61, @143), une autre s'inquiète de la spéculation immobilière liée à ce projet et demande la protection des bâtiments ouverts à des milliers de citoyens, tels que l'Hôtel de ville, la médiathèque, le conservatoire de musique, la piscine (demande un zonage de grands équipements urbains ou un PAPAG) (@23).

Une contribution (@61) estime que l'OAP ne permet pas de répondre aux enjeux importants identifiés (transports qui le rendent particulièrement attractif, mais une densité qui en fait un îlot de chaleur urbain connaissant des problématiques d'écoulement des eaux pluviales, de bruit, une forte pollution de l'air avec la proximité des autoroutes A1 et A86) et risque de conduire à un déséquilibre avec les autres villes et autres quartiers du territoire. Elle estime que le projet décrit par l'OAP, surtout en ce qui concerne la place du 8 mai 1945 ne fonctionne pas et doit être réécrit :

- Tenir compte de la fusion des communes de Pierrefitte et Saint-Denis pour cesser de considérer cette place comme une porte d'entrée entre les deux centres-villes ;
- Le rattachement de la place au parc Auguste Gillot et l'apaisement de la rue Gabriel Péri entraînerait la disparition de la rue Jean Marcenac, donc de l'accès au parking sous-terrain sous la place et à une transformation majeure, qui n'est pas dite, des transports de bus qui passent

dans cette rue. Cette transformation s'ajoute à la disparition de trois lignes de bus en centre-ville ;

- La disparition du marché qui se tenait trois fois par semaine sur la place.

Une contribution (@143) critique fortement le projet réellement à l'œuvre dans le centre-ville de Saint-Denis et les descriptions approximatives et en réalité fausses de l'OAP, qui cachent un changement radical des orientations d'aménagement pour ce quartier. Le projet pour le centre-ville impose des mesures radicales sans jamais les relier les uns aux autres (piétonnisation mais suppression des bus par exemple) :

Le périmètre de l'OAP est trop large pour présenter une homogénéité de traitement ; L'habitat, présenté dans sa globalité, présente en réalité des caractéristiques très différentes entre le pôle basilique, qui recouvre, dans l'hypercentre les ensembles de HLM construits par des architectes de renom rénovés dans les années 80-90, et les rues plus anciennes autour de la Maison d'Education de la Légion d'honneur, composés d'habitats anciens souvent dégradés faisant l'objet d'opérations de résorption de l'habitat indigne ;

- Le centre-ville très dense, ce qui est l'essence d'un centre-ville, est présenté comme un secteur très minéralisé, soumis à un effet d'îlot de chaleur, mais l'OAP prévoit de reconstruire à densité égale les bâtiments insalubres qui ont été démolis et non de les remplacer par des parcs ;
- Ne conteste pas le besoin d'amplifier le verdissement des espaces publics, piétonnés dans les années 2000, mais remarque que les places Jean Jaurès et Victor Hugo, qui viennent d'être réaménagées, restent très minérales et ont donné lieu à la plantation d'une cinquantaine d'arbres au lieu de la centaine annoncée ; que le parc de la légion d'honneur mériterait de retrouver son accès vers l'hypercentre ;
- Le projet de résidentialisation de l'îlot 8 réduit à zéro le sens de l'architecture, pourtant classée de Renée Gailhoustet et conduit à chasser toute une population du centre-ville ;
- La suppression de la circulation automobile et des pollutions qui l'accompagnent doit être compensée par la démultiplication des transports en commun, et non par la suppression des bus, un hypercentre devant fonctionner au profit de tous les habitants de la commune ;
- L'OAP redéfinit le cœur de Saint-Denis au profit des touristes et visiteurs, où les populations modestes n'ont plus réellement leur place, sans respect pour le caractère populaire, solidaire et citoyen qui fait la particularité de Saint-Denis, dans le respect de son histoire ouvrière et en a fait

un pôle de centralité singulier au sein de la Métropole du Grand Paris.

Une contribution du collectif d'habitants locataires de l'îlot 8 (@146) demande la fin du projet de résidentialisation de la ZAC Basilique et la préservation sociale et architecturale de l'ensemble emblématique de l'architecte Renée Gailhoustet. Il demande de conserver :

- Les terrasses sur dalle ou perchées qui sont avant-gardistes dans la lutte contre le réchauffement climatique ;
- les zones de promenade verdoyantes et l'accès libre à la dalle, ouverts à tous ;
- les passerelles qui lient les îlots 4, 9 et 8 et les 5 escaliers qui mènent à la dalle qui favorisent les espaces de rencontre, la vie sur dalle étant tout aussi importante que celle sur rue.

3. [Que répondez-vous aux critiques portant sur la piétonnisation, la transformation des espaces publics, qui conduisent à supprimer la circulation des bus et contribuent à réduire l'accessibilité du centre-ville aux habitants, les touristes ou visiteurs arrivant par le métro et les bus étant utilisés pour les trajets de proximité par les habitants ?](#)

Réponse de l'EPT : Les orientations concernant les mobilités douces et la circulation sont fondées sur des projets inscrits dans d'autres documents cadres (RER vélo, Plan Local des Mobilités, Plan de végétalisation et de rafraîchissement...). Les évolutions sur la circulation des bus ne relèvent pas du PLUi.

Les orientations de l'OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis portent sur l'apaisement de la circulation motorisée et le rafraîchissement des espaces publics. De plus, les orientations visent à améliorer l'accessibilité au centre-ville pour ses habitants et usagers en amenuisant l'effet d'îlot de chaleur urbain qui est renforcé par l'imperméabilisation des sols, les revêtements goudronnés et la circulation automobile. Elles visent aussi à renforcer les accès en mobilités dites actives ce qui se manifeste par un élargissement des espaces piétons et cyclables, qui profitent également aux personnes à mobilité réduite. Elles ne concernent pas les trajets des transports en commun.

Concernant la rue Jean Marcenac sa suppression n'est aucunement projetée. L'orientation portant l'aménagement d'un espace cohérent entre le square Auguste Gillot et la place du 8-mai-1945 et un potentiel apaisement de la rue à long terme ne s'oppose pas au passage des transports en commun. Néanmoins, si l'orientation peut prêter à cette interprétation, il paraît pertinent de la préciser.

4. Pouvez-vous justifier en quoi l'OAP va améliorer l'effet d'îlot de chaleur urbain et la gestion des eaux pluviales ? La densité du centre-ville va-t-elle diminuer ?

Réponse de l'EPT : Concernant les îlots de chaleurs urbains effectivement importants à Saint-Denis, l'OAP sectorielle n° 18 Centre-ville de Saint-Denis intègre le Plan de Végétalisation de Rafraîchissement de Plaine Commune et identifie de nombreux axes prioritaires de désimperméabilisation et de végétalisation. De plus, l'OAP identifie des cœurs d'îlots végétalisés à préserver (couvent des Ursulines, Musée Paul Eluard,...). En cas de constructions nouvelles sur des parcelles privées, les règles du chapitre 3 Nature en ville du règlement sont applicables afin de maximiser la création de pleine terre en fonction de la taille et de la configuration des terrains.

Appréciation de la commission d'enquête : les arguments de l'EPT qui précisent que sa volonté est bien de rafraichir les espaces publics semblent pertinents. La commission note que des précisions seront apportées concernant la délimitation de la piétonnisation et la circulation des bus.

5. Les projets de rénovation de l'habitat (indigne ou ensemble immobilier du centre-ville se traduisent-ils par le déplacement de leurs habitants ? Si oui, seront-ils relogés dans le centre-ville de Saint-Denis ?

Réponse de l'EPT : La politique de relogement dans les opérations de renouvellement urbain ne relève pas du champ du PLUi. Néanmoins sur la question du risque présumé d'inégalité dans l'accès au logement, l'ensemble du centre-ville de Saint-Denis est couvert par un périmètre d'obligation de mixité sociale dans l'objectif de compenser d'éventuels effets délétères liés au marché immobilier et de continuer à créer une offre de logement abordables en logement social et en accession sociale à la propriété, dont le BRS.

Appréciation de la commission d'enquête : La temporalité et la lourdeur des interventions dans les opérations de renouvellement urbain font que toutes les personnes ne demeurent pas forcément à proximité de leur ancien lieu d'habitation mais, en revanche, elles sont relogées. Les appartements rénovés bénéficieront néanmoins aussi à d'autres personnes modestes éligibles au logement social.

6. Concernant l'ensemble immobilier de Renée Gailhoustet, qu'est-ce qui justifie que Plaine commune choisisse un projet de transformation impliquant la destruction de la dalle, plutôt qu'un projet de rénovation préservant l'existant, plus conforme aux objectifs du PLUI révisé de limiter

l'empreinte carbone des projets en évitant les démolitions ?

Réponse de l'EPT : Les orientations relatives au quartier Basilique dans l'OAP sectorielle n°18 Centre-ville de Saint-Denis correspondent à des enjeux urbains d'amélioration des accès et des déplacements dans le centre-ville ainsi que d'amélioration de l'habitat. Les choix architecturaux dans l'opération de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Basilique ont été traduits dans le PLUi suite à la validation du projet de renouvellement urbain qui a par ailleurs fait l'objet d'une enquête publique en avril 2025.

7. Comment justifiez-vous au regard de la protection du patrimoine les modifications profondes apportées à l'ensemble architectural de Renée Gailhoustet, susceptibles de dénaturer la conception et l'organisation d'origine de l'ensemble ?

Réponse de l'EPT : L'aménagement de ce quartier est défini, programmé et concerté dans le cadre de l'opération NPNRU Basilique. Les aménagements précis portés dans le projet de renouvellement urbain sont indépendants du PLUi et sont effectués en dialogue avec les ayants-droits de l'architecte. Ils ont fait l'objet d'une enquête publique indépendante du 7 au 23 avril 2025. L'OAP donne pour orientation "Réhabiliter le parc de logement social dans le respect du caractère patrimonial de ses bâtiments"

Appréciation de la commission d'enquête : La commission note que les ayants-droits de l'architecte ont été consultés.

8. Pouvez-vous justifier comment le projet de résidentialisation et la démolition de la dalle amélioreront les espaces publics, de rencontre et de promenade pour les habitants de Saint-Denis ?

Réponse de l'EPT : Les partis-pris urbains et architecturaux du NPNRU Basilique ont été validés dans le cadre du projet de renouvellement urbain qui a lui-même fait l'objet de concertation ad hoc. Le PLUi traduit dans son champ de compétence une partie de ce projet, notamment au sein de l'OAP centre-ville qui porte essentiellement sur l'amélioration des espaces libres de plain-pied et sur végétalisation de la dalle.

9. Comment l'OAP peut-elle évoluer pour mieux prendre en compte les besoins et les critiques des habitants ?

Réponse de l'EPT : L'OAP retranscrit des objectifs d'apaisement et de rafraîchissement des espaces publics dans le centre-ville de Saint-Denis qui sont inscrits dans des documents cadres de la collectivité (ex : plan de végétalisation et de rafraîchissement). L'EPT porte l'ambition du développement d'aménagement et d'infrastructures facilitant les modes de déplacement actifs. Les demandes concernant les bus sont sans objet. L'orientation spécifique concernant la place du 8-mai-1945 rue Jean Marcenac et son potentiel apaisement ne porte pas atteinte à la circulation routière. Toutefois, puisque son interprétation a pu porter à imaginer une suppression de la circulation des transports, il est pertinent de préciser que l'apaisement de la rue n'entend pas porter atteinte à la circulation des transports collectifs.

L'OAP porte des orientations urbanistiques tels que le respect du caractère patrimonial du site (du point de vue du paysage urbain), sur la caractérisation des espaces publics et la facilitation de certaines traversées. Elles sont cohérentes avec le projet.

Les observations concernant la prise en compte de la fusion administrative des villes de Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine seront prises en compte, dans la mesure de leur pertinence. Ainsi la mention "commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine" sera spécifiée, mais le terme de "porte" ayant un sens en termes urbanistiques ne sera pas modifié, puisqu'il est fait référence au centre-ville et non à la ville de Saint-Denis (de la même manière que la porte de Paris donne directement sur la Plaine-Saint-Denis et non une autre commune).

L'erreur matérielle de renvoi au chapitre 5.2 de l'OAP et non au chapitre 3.2 sera corrigée.

Enfin, l'observation globale argumentant que les orientations "cacheraient" un projet d'aménagement tout autre par des orientations sibyllines est sans objet. L'OAP porte sur les éléments relevant de sa compétence et donc ne porte pas sur la circulation des transports en commun.

Appréciation de la commission d'enquête : l'EPT rappelle à juste titre que l'OAP s'appuie sur un projet NPNRU qui a été approuvé et répond néanmoins aux différents arguments soulevés par la contribution. Le débat sur le fond du projet a eu lieu au cours de concertations et d'une enquête publique récente. La commission prend note de la modification de l'OAP pour rendre plus claire la question de l'apaisement des rues qui ne supprime pas la circulation des bus, ni des voitures.

Les Cathédrales du Rail

Les anciens ateliers de réparation du dépôt du Landy SNCF sont aujourd'hui désaffectés et font l'objet d'un projet urbain de grande envergure. Le groupement, lauréat de l'appel à projet (Eiffage Aménagement / Aire nouvelle (Equans)), demande des modifications du PLUi pour optimiser la densité, tenir compte de l'adaptation du projet aux résultats de la concertation et aux demandes des élus (@76). Elles portent sur :

- Le remodelage ou l'ajustement des périmètres de hauteur plafond, le déplacement de deux émergences, la suppression de l'émergence du lot Nord-ouest remplacée par une hauteur R+13, pour travailler les épannelages, assurer les vues et limiter les contraintes liées au placement des émergences ; l'ajout d'un périmètre de hauteur de R+10 le long de l'Avenue Wilson pour assurer la faisabilité du projet ;
- Ajustement des servitudes de localisation de voirie ; clarification sur l'application des règles liées à la création de cette voie pas encore créée ;
- Demandes d'ajustement de l'emplacement réservé ERCP132 et ajout d'un certain nombre de secteurs dans le zonage UVP et l'ERCP132, qui n'entraînent aucune augmentation nette des surfaces réservées mais un rééquilibrage.

10. Les modifications demandées vont-elles dans le sens des conclusions de la concertation menée sur le projet ?

Réponse de l'EPT : La concertation, dont les modalités ont été approuvées au Conseil de territoire du 26 mars 2024, s'est déroulée du 1er avril 2024 au 5 juin 2024 inclus. Une réunion publique d'information a eu lieu le 25 mai 2024. Le bilan de la concertation a été approuvé au Conseil de territoire du 20 mai 2025. Cette concertation préalable a constitué une première phase de concertation du projet urbain, en phase d'études préalables. Le public sera informé au long des évolutions et des précisions du projet urbain, avec notamment une phase de consultation du public prévue courant 2026 dans le cadre de l'autorisation environnementale. La concertation a porté sur plusieurs thèmes, dont notamment :

- L'accessibilité du site et le lien avec l'avenue du président Wilson ;
- Les enjeux environnementaux, notamment liés aux nuisances ferroviaires ;
- Les commerces et équipements publics ;
- Les principes d'aménagement et la qualité des logements ;

- Le parc urbain public ;
- Le futur équipement culturel des Cathédrales du Rail.

Les évolutions demandées par Eiffage sont en lien avec ces trois derniers points.

Remodelage / ajustement des périmètres de hauteur plafond / le déplacement d'émergences :

- Concernant la concertation : sujet en lien avec les principes d'aménagement et la qualité des logements. Une attention a notamment été porté sur la forte densité du projet et sur la qualité des futurs logements.
- Les évolutions demandées sont issues d'ateliers de travail menés entre les collectivités et le groupement d'Eiffage. Ces ateliers avaient comme sujet à la fois de prendre en compte des évolutions du PLUi à travers la création du zonage UMGP, et à la fois d'augmenter les curseurs vis-à-vis du confort des logements, des rapports de densité entre les différentes constructions et de la prise en compte des pollutions sonores.
- Cela a amené à ce qu'Eiffage demande à remodeler des périmètres de hauteurs plafond et les émergences. Au vu des évolutions demandées, il apparaît que ces demandes ne bouleversent pas les constructibilités permises à la base par le projet de PLUi arrêté en Conseil de territoire de novembre 2024, puisque les périmètres ont été soit déplacés / remodelés / voir réduit dans un souci de rester dans la même échelle de densité, et en cohérence avec les éléments présentés lors de la concertation.

Ajustement des servitudes de localisation / clarification sur l'application des règles liées à la création de voies pas encore créées :

- Concernant la servitude de localisation pour voirie, il s'agit d'une adaptation très marginale, étant donné que leur positionnement est à titre indicatif et permet déjà de fait des marges de manœuvres ;
- Concernant la clarification de la règle : le projet des Cathédrales du Rail fera l'objet d'un permis d'aménager. Conformément à l'**article 0.7 - L'application de la règle au terrain** des dispositions générales du PLUi, les règles du PLUi s'appliqueront à l'ensemble du projet avant division. Etant donné qu'est prévue la réalisation d'une voie, il s'agit ici de clarifier que, malgré l'application des règles avant division du terrain, c'est bien la **règle du gabarit sur voie qui s'appliquera** et non celle de deux constructions sur un même terrain.

L'EPT est donc favorable à ces demandes.

Demandes d'ajustement de l'emplacement réservé ERCP132 et ajout d'un certain nombre de secteurs dans le zonage UVP et l'ERCP132, qui n'entraînent aucune augmentation nette des surfaces réservées mais un rééquilibrage.

Ajustement demandé également à la suite d'ateliers de travail menés pendant l'année avec Plaine Commune, notamment concernant la réalisation et les modalités de livraisons logistiques nécessaires au futur équipement culturel au sein des Cathédrales du Rail. En effet, les camions devront passer sur la partie ouest des cathédrales, actuellement située en UVP, qui ne permet pas de tel aménagement (zonage de parc / jardin public). Eiffage demande donc un changement de zonage en UMGP, et compense la perte de zonage UVP de manière équivalente sur d'autres espaces verts qui avaient été présentés lors de la concertation (notamment entre la rue du Bailly et l'entrée des Cathédrales du Rail). Cela permet de plus de pérenniser au règlement ces futurs jardins et squares, sans perte de surface. Enfin, le zonage UVP / l'emplacement réservé seront étirés au nord, en cohérences avec les éléments graphiques présentés lors de la concertation.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission note que le projet évolue et que le public aura l'occasion d'apprécier ces évolutions lors des prochaines phases de consultation, mais que la zone UVP demeure constante sur le projet.

OAP n° 19 Plaine-Saulnier, Campus Rimbaud, Pleyel, rue Ambroise Croizat,

Un habitant rappelle que la ZAC qui prévoit de l'hôtellerie, des loisirs liés au sport et même des logements, est l'un des espaces les plus pollués de la région, où les pollutions sonores et atmosphériques dépassent les seuils réglementaires (@173).

La société Amundi, Campus Rimbaud" au nord de la ZAC Pleyel, appartenant à AMUNDI, situé avenue du Président Wilson à Saint-Denis, représentant une superficie globale de 130 000 m² actuellement occupée par des bureaux. Elle envisage une reconversion en site multi-usages. La zone UP34E ne permet qu'un nombre restreint d'activités, de même que le zonage UE, qui limite fortement la reconversion du site (@134).

La société SAS IVANOHE CAP AMPERE, propriétaire d'un ensemble immobilier situé 204 bis bd Anatole France de 83 000 m² sur 4 immeubles de bureaux connectés entre eux, envisage également la

reconversion de son site et une évolution des destinations possibles, notamment vers l'hébergement, les data center, et les EICSP (R315).

La société TRE ACQUISITION II propriétaire de deux parcelles situées contre l'A86, non loin du nœud intermodal de Pleyel et du village Olympique souhaite pouvoir faire un data center et bénéficier de hauteurs plus en lien avec celles du village olympique et le surplomb de l'autoroute A86 (@231).

La SCI Ambroise Wilson est porteuse d'un projet de complexe sportif de Padel, 120 rue Ambroise Croizat, et s'inquiète d'un emplacement réservé placé sur sa parcelle. Elle demande que le PLUi révisé ne fasse pas obstacle à la réalisation de son projet et tienne compte de la spécificité des espaces sportifs, notamment dans tous les aspects d'accès, stationnement, espaces verts (@189).

11. [Que pensez-vous des projets de reconversion qu'envisagent ces sociétés dans ce secteur en pleine évolution ? comment voyez-vous l'évolution des activités dans cette zone ?](#)

Réponse de l'EPT : Concernant le projet porté par Amundi. En l'absence de projet présenté aux services de Plaine Commune, nous ne pouvons accepter de changements dans le règlement de ces secteurs. Le PLUi incite bien à la reconversion des bureaux vers d'autres destinations, mais la démarche à mener est encore à l'étude par les services concernés. La reconversion de l'immobilier de bureaux doit se faire dans un cadre bien défini pour proposer des opérations de qualité.

Concernant le projet sur le site du CAP AMPERE, à ce jour, l'EPT n'a pas connaissance d'un projet sur le site du CAP AMPERE. Le départ partiel ou total d'EDF n'est pas confirmé. Un projet de redéveloppement du site en lien avec le VOP et le quartier Pleyel pourra être travaillé avec l'EPT et les villes, et les évolutions du PLUi nécessaires seront travaillées dans ce cadre.

Concernant le projet porté par la société TRE ACQUISITION II, le secteur passera de la zone UAa à la zone UA pour permettre la réalisation d'un datacenter. Cependant, la modification des hauteurs autorisées à 50 mètres ne sera pas effectuée. Cette décision s'aligne avec la volonté politique de ne développer sur notre territoire que des opérations de *datacenter* de taille moyenne.

Concernant la demande de la SCI Ambroise Wilson : il ne s'agit plus d'un emplacement réservé, issu du PLU de Saint-Denis, mais d'une servitude de localisation pour voirie instaurée à l'élaboration du PLUi en 2020. Les éléments de réponse sont précisés au sein de la question 13 qui est spécifique sur le projet de padel.

12. L'OAP présente toute une réflexion d'implantation des logements pour les protéger de la pollution. A proximité du périmètre de l'OAP, comment voyez-vous le développement du logement ou de l'hébergement, qui concerne en partie des étudiants ou des jeunes actifs, donc une habitation permanente, dans cette zone très polluée ? De même, les pratiques sportives sont-elles adaptées dans un lieu très pollué ?

Réponse de l'EPT : Au sein du schéma de l'OAP sectorielle n°19 Plaine Saulnier sont repérés deux aplats :

- Un aplat bleu, correspondant à de l'habitation / équipements / commerces / activités diverses et hôtellerie ;
- Un aplat orange clair, correspondant aux activités économiques et de loisirs / hôtellerie.

Ainsi, la différence principale est que la zone "bleue" permet l'habitation et les équipements, notamment un équipement scolaire dont l'emplacement est repéré à titre indicatif. Cette zone bleue est située en retrait de l'A86 et de l'A1, le long desquels se situe la zone orange au sein de laquelle les programmations de type équipements publics sportifs ne sont pas permises, ni les programmations relevant de la destination habitation (qui comprend les logements familiaux et les hébergements type résidence étudiante). Le règlement tel qu'écrit aujourd'hui ne permet donc pas le développement d'habitation permanente le long des autoroutes A1 et A86. En revanche, des activités sportives pourront être admises sous réserves qu'elles relèvent de la destination "Activités de services avec accueil d'une clientèle" (correspondant à de l'activité économique), et ne pourront donc pas correspondre à des "Equipements d'intérêt collectif et services publics" (correspondant à des équipements publics type gymnase avec accueil scolaire, etc..).

Dans tous les cas, le secteur se situe en périmètre de vigilance bande de 35m (le long du Boulevard Anatole France) et 200m (le long de l'A1 / de l'A86). Les porteurs de projets seront donc tenus de produire des études de qualité de l'air venant à prouver / assurer la protection des habitants et usagers et des futures constructions, dans un rapport de compatibilité avec l'OAP Santé Environnementale.

Appréciation de la commission d'enquête : Le PLUi révisé protège bien davantage les futurs logements, même en deuxième front bâti, en instituant des périmètres de vigilance et de dépassement assortis d'obligations importantes incombant aux promoteurs qui construiront dans ces secteurs. Une adaptation de l'implantation des constructions, des ouvertures et de

l'aménagement des espaces libres devra être proposée par le promoteur pour contrer les effets de la pollution dans cette zone et protéger les futurs habitants.

13. Le centre sportif de Padel est-il réalisable dans le cadre du PLUi révisé ? à quelles conditions ?

Réponse de l'EPT : Le centre sportif de padel est réalisable dans le cadre du PLUi révisé. En effet, le zonage (UMD) permet la réalisation de constructions à destination d'accueil et d'activités de services.

En revanche, le projet ne devra pas obérer la réalisation de la voie prévue à travers la SLPC112, dont sa modalité de réalisation est précisée au sein de l'OAP Sectorielle n°19 : Plaine Saulnier. En effet, sur le schéma des orientations, la SLPC112 correspond à cet emplacement comme un *"principe de traversée paysagère nord-sud, favorisant les modes de déplacement actifs et les usages sportifs autour de celle-ci."* Ainsi, les terrains de padel correspondant à un usage sportif, ils pourront être réalisés sous conditions qu'ils n'obèrent pas à long terme la possibilité d'une traversée nord-sud.

Pour terminer, ce terrain se situant en périmètre de vigilance qualité de l'air, le pétitionnaire devra veiller à être en compatibilité avec les orientations de l'OAP thématique Santé Environnementale.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT apporte une réponse précise à cette contribution tout en rappelant la servitude de localisation qui existe sur ce terrain pour la création d'une voirie et qui peut contraindre le projet.

PLAINE COMMUNE (Projets transversaux)

OAP sectorielle n° 36 des deux Portes, OAP sectorielle n° 35 EMGP

Plusieurs contributions portent sur des parcelles incluses dans ces deux OAP.

ICADE est propriétaire du Parc des Portes de Paris (Entrepôts et Magasins Généraux de Paris). Des projets d'évolution de la zone sont en cours en concertation avec Plaine Commune. ICADE demande plusieurs modifications dans le PLUi révisé pour permettre l'évolution du site (@80).

Sur les bâtiments patrimoniaux repérés, Icade souhaite :

- Pouvoir réaliser des interventions ponctuelles afin de permettre le développement et le maintien de l'attractivité économique du site, notamment pour créer des verrières sur les toitures et améliorer l'éclairage naturel. ICADE demande que les travaux renforçant l'habitabilité soient

autorisés sur les fiches patrimoniales STD008 et AUB027 (secteur EMGP) ;

- Que la démolition partielle des bâtiments 127/128/129 soit possible (fiche STD008) ;
- Que les bâtiments 406, 412, 416 et 417 soient sortis de la nouvelle fiche patrimoniale du Mauvin, cette protection apparaissant disproportionnée au regard de l'histoire du site, de la qualité architecturale des bâtis et de leur état général (fiche AUB056).

Sur le calcul de la pleine terre : L'OAP EMGP comprend des règles spécifiques de calcul de la pleine terre, notamment en cas de démolition d'une construction où 20% de la surface démolie doit être consacrée à de la pleine terre. ICADE demande une clarification des règles spécifiques de l'OAP EMGP et son cumul avec les dispositions du règlement général (chapitre 3 Nature), qui aboutirait un niveau de plein terre attendu très important ;

- ICADE demande que le règlement de la zone UP33-M intègre un renvoi à l'article 3-3 du règlement général, pour pouvoir bénéficier de la règle alternative de pleine terre pour les ensembles patrimoniaux ;

Sur l'aménagement des espaces publics :

- La rue des fillettes et l'avenue des Magasins généraux sont inscrites au sein d'un parcours fraîcheur, alors que ces rues accueilleront à terme la portion sud du T8 dans un foncier relativement contraint. L'insertion du T8 devra en conséquence être pensé en cohérence avec cette ambition de végétalisation et de rafraîchissement ;
- Ne pas qualifier d'espace public la forêt urbaine, située sur le parc des Portes de Paris qui est la propriété de ICADE, ni d'équipement à rafraichir qui n'a pas de sens pour un espace vert (OAP grands axes et espaces publics) ;
- Modifier la surface de l'espace vert des lots d'habitation du secteur C-C'-C'' de « à minima 0,5ha » à « environ 0,5ha », faute d'arbitrage entre Plaine Commune et ICADE.

Sur les linéaires actifs, retirer la partie Ouest/Nord (zone UE) de la rue des fillettes.

Sur la destination des bâtiments situés au sud de l'avenue des Magasins généraux, ICADE demande de retirer la mention programmatique de la légende de la carte générale afin de permettre le maintien ou l'évolution des activités économiques, ainsi que la possibilité d'accueillir d'autres programmes.

Sur les emplacements réservés :

- Que l'ERPC039 soit recalé selon le tracé du géomètre ;
- Que l'ERPC114 suive le tracé de la voie existante sans empiéter sur le bâtiment 103 ;
- Que le tracé de la voie à créer, modifier ou préserver, identifié sur le plan de zonage détaillé, soit décalé afin de la mettre en lien avec les espaces verts ;

Sur le zonage, ICADE demande la création d'une zone spécifique correspondant à l'emprise du bâtiment 282 qui sera conservé au sein de la zone UVPL, pour permettre plus d'activités.

14. Que pensez-vous de ces modifications ?

Réponse de l'EPT :

Icade demande de "pouvoir réaliser des interventions ponctuelles afin de permettre le développement et le maintien de l'attractivité économique du site, notamment pour créer des verrières sur les toitures et améliorer l'éclairage naturel. ICADE demande que les travaux renforçant l'habitabilité soient autorisés sur les fiches patrimoniales STD008 et AUB027 (secteur EMGP) ;"

L'EPT est favorable à cette demande et propose comme d'ajouter : "Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments".

Icade demande que la démolition partielle des bâtiments 127/128/129 soit possible (fiche STD008) ; Icade demande que "les bâtiments 406, 412, 416 et 417 soient sortis de la nouvelle fiche patrimoniale du Mauvin, cette protection apparaissant disproportionnée au regard de l'histoire du site, de la qualité architecturale des bâtis et de leur état général (fiche AUB056)."

Concernant la fiche AUB027-STD008 (Compagnie des EMGP) :

Il a été demandé la possibilité d'une démolition partielle du bâtiment 128 (qui représente les mêmes caractéristiques que les bâtiments 127 et 129, pour lesquelles elle est autorisée) et la possibilité de réaliser des interventions ponctuelles sur les bâtiments protégés afin d'améliorer leur habitabilité (éclairage naturel particulièrement). L'EPT répond favorablement à cette demande.

Modification proposée : "Démolition partielle possible pour les bâtiments 127, 128 et 129 sous

réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à leur identification ou qu'elle participe à leur mise en valeur". "Les travaux permettant de renforcer l'habitabilité des bâtiments seront autorisés à condition qu'ils respectent l'écriture architecturale des bâtiments".

Concernant la fiche AUB056 (Compagnie des EMGP – Parc et Secteur Mauvin) :

L'EPT propose de répondre défavorablement mais avec un assouplissement des règles afin de permettre des travaux qui peuvent s'imposer. En effet, il n'est pas possible de supprimer des protections patrimoniales dont la suppression n'aurait pas été soumise à l'enquête publique. A noter que si l'OAP Thématique Seine Canal identifie le site comme un espace économique dont l'activité doit être maintenue, elle identifie précisément l'ensemble des bâtiments protégés au sein du site (en cohérence avec la fiche patrimoine).

Par ailleurs, si par leur état en apparence plus altéré les bâtiments cités pourraient sembler moins pertinents à protéger, il demeure qu'ils présentent une structure de halle industrielle qui est représentative des EMGP et qui participe à former un ensemble paysager cohérent avec les halles jugées plus remarquables par le demandeur. Leur protection paraît justifiée, sachant que les mises aux normes et démolitions partielles, respectant la valeur patrimoniale du bâti, sont autorisées.

Icade : "L'OAP EMGP comprend des règles spécifiques de calcul de la pleine terre, notamment en cas de démolition d'une construction où 20% de la surface démolie doit être consacrée à de la pleine terre. ICADE demande une clarification des règles spécifiques de l'OAP EMGP et son cumul avec les dispositions du règlement général (chapitre 3 Nature), qui aboutirait un niveau de pleine terre attendu très important" ;

Cette demande fait référence à l'article 2.2.3 Aspects quantitatifs : pour les opérations à destination autres que d'habitation au sein de l'OAP. Ces règles quantitatives ne s'appliquent donc que pour les opérations à destination autre que d'habitation.

Concernant les règles de démolition : la règle va être reformulée pour préciser que cette règle ne s'applique que dans le cas de démolition / **reconstruction de constructions à destination autre que d'habitation**. Concernant le cumul avec les règles des dispositions générales : c'est toujours la règle la plus stricte qui s'applique.

ICADE : "La rue des fillettes et l'avenue des Magasins généraux sont inscrites au sein d'un parcours

fraicheur, alors que ces rues accueilleront à terme la portion sud du T8 dans un foncier relativement contraint. L'insertion du T8 devra en conséquence être pensé en cohérence avec cette ambition de végétalisation et de rafraîchissement” ;

Cette remarque n'apporte pas de nécessité de réponse.

Icade Demande de “ne pas qualifier d'espace public la forêt urbaine, située sur le parc des Portes de Paris qui est la propriété de ICADE, ni d'équipement à rafraîchir qui n'a pas de sens pour un espace vert (OAP grands axes et espaces publics)” ;

L'OAP Grands axes et espace public intègre plusieurs documents cadres de Plaine Commune, qui reflètent nos politiques publiques en matière d'aménagement de l'espace public. La carte que vous mentionnez est tirée du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune. Ce document a été élaboré en partenariat avec l'APUR, et Plaine Commune n'a pas la main sur sa modification.

Cependant, la légende “espace public” doit être comprise comme un espace ouvert au public. Il est important également de rappeler que cette carte présente des objectifs à un moment donné : par exemple, la forêt urbaine du parc d'activité a été identifiée avant les travaux d'aménagement réalisés, qui ont pourtant contribué à rafraîchir cette espace.

Icade demande de “Modifier la surface de l'espace vert des lots d'habitation du secteur C-C'-C” de « à minima 0,5ha » à « environ 0,5ha », faute d'arbitrage entre Plaine Commune et ICADE”.

Ces objectifs chiffrés sont en cohérence avec des quantitatifs réglementaires de la zone UMD du PLUi, à l'échelle de l'ensemble des terrains de ces futures opérations. **L'EPT est donc défavorable à cette demande.** En revanche, le pictogramme représentant l'aménagement de cet espace vert sera modifié, de manière à permettre un positionnement plus permissif, qui sera précisé lors du travail sur le projet.

Icade Demande “Sur les linéaires actifs, retirer la partie Ouest/Nord (zone UE) de la rue des fillettes.”

L'EPT est favorable à cette demande.

Demande d'Icade “Sur la destination des bâtiments situés au sud de l'avenue des Magasins généraux, ICADE demande de retirer la mention programmatique de la légende de la carte générale afin de permettre le maintien ou l'évolution des activités économiques, ainsi que la possibilité

d'accueillir d'autres programmes". Cette demande est en lien avec "Sur le zonage, ICADE demande la création d'une zone spécifique correspondant à l'emprise du bâtiment 282 qui sera conservé au sein de la zone UVPL, pour permettre plus d'activités."

L'EPT est favorable à cette demande : il sera créé un sous-zonage UVPL qui permettra aux constructions situées au sud de l'avenue des magasins généraux d'élargir le panel de destination possible. Le schéma et la légende de l'OAP des deux portes seront modifiés en conséquence.

Demande d'ICADE demande que le règlement de la zone UP33-M intègre un renvoi à l'article 3-3 du règlement général :

L'EPT répond favorablement à cette demande, afin de permettre une cohérence des règles entre les différentes parties du secteur des EMGP.

Demandes d'ICADE concernant des emplacements réservés et des tracés de voie à créer / modifier / préserver : "Que l'ERPC039 soit recalé selon le tracé du géomètre ;_Que l'ERPC114 suive le tracé de la voie existante sans empiéter sur le bâtiment 103 ;_Que le tracé de la voie à créer, modifier ou préserver, identifié sur le plan de zonage détaillé, soit décalé afin de la mettre en lien avec les espaces verts ;"

L'EPT répond favorablement à ces demandes.

Appréciation de la commission d'enquête : la commission prend note de l'ensemble des réponses formulées par l'EPT qui permettent de prendre en compte l'évolution de l'aménagement de cette zone en cours de projet.

15. D'une manière générale, les prescriptions des fiches patrimoniales de bâtiments industriels ou dédiés à des activités économiques aujourd'hui prennent-elles suffisamment en compte les besoins d'adaptation des bâtis pour qu'ils restent attractifs et adaptés à l'évolution et aux contraintes des activités économiques ? Plaine Commune fixe-t-il des prescriptions de travaux sur l'existant différentes selon qu'il s'agit d'un patrimoine à vocation économique ou d'un patrimoine autre ? Cette différenciation est-elle souhaitée ?

Réponse de l'EPT : La révision a repris le corpus existant des fiches patrimoine sans en ajouter de nouvelles. Les fiches comportent toutes à présent des prescriptions et orientations. Chaque fiche a

été retravaillée pour identifier de manière précise l'intérêt patrimonial (critères architecturaux, historiques et/ou culturels), sa typologie (fonction initiale et fonction actuelle), l'état du bâti et son niveau de préservation. C'est en se fondant sur ces différents éléments que chaque fiche a été rédigée. Les prescriptions et recommandations tiennent compte des évolutions nécessaires à l'usage actuel. Les travaux d'extensions et surélévations notamment sont ainsi possible pour répondre aux besoins de l'activité exercée, à condition d'en minimiser l'impact visuel et sur les éléments protégés. Toutes les fiches permettent les travaux indispensables pour répondre aux obligations légales et règlementaires aux normes de sécurité, accessibilité et salubrité.

Appréciation de la commission d'enquête : la commission salue le travail important de l'EPT à l'occasion de la révision du PLUI sur les fiches patrimoniales pour préserver les bâtiments tout en leur permettant d'évoluer.

Par ailleurs, l'EPFIF, propriétaire de la parcelle CN11, signale que sa parcelle située en zone de dépassement réglementaire et de vigilance quant à la qualité de l'air et à la pollution sonore du fait de la proximité immédiate avec l'autoroute A1, n'est pas adaptée à une programmation de logements, donc le zonage UMD n'est pas justifié. Il souhaite pouvoir accueillir plus facilement un projet d'activités productives et logistiques, compact et dense et demande pour cela :

- D'unifier le zonage de l'ensemble de la parcelle en UEb ;
- De supprimer la servitude de localisation de voirie SLPC118 sur le règlement graphique qui coupe sa parcelle en deux et modifier en conséquence l'OAP sectorielle n°36.

La Ville de Paris demande également des modifications sur l'OAP sectorielle n°36 des Deux Portes (C242) :

- Rappelle que la création de la nouvelle voie publique en équerre qui rejoint l'Impasse Marteau à l'avenue du président Wilson (N1) et croise l'avenue du cimetière est indispensable pour mailler le nouveau quartier, pérenniser la bonne desserte du cimetière et permettre l'ouverture au public de l'avenue du cimetière, mais signale que le principe de liaison entre l'avenue du président Wilson/N1 et le secteur Gare des Mines via le cimetière présente d'importantes difficultés de mise en œuvre, qu'elle énumère ;
- Demande de préciser que le renforcement des liaisons avec la ville de Paris concerne les liaisons douces ;

- Trouve opportun que la nouvelle rue du mimosa, soit ouverte à la circulation publique ;
- Demande que la position des émergences soit étudiée pour éviter les ombres portées sur les bâtiments de la ZAC Gare des Mines-Fillettes.

La société FR2 Logimac SAS est propriétaire depuis 2022 d'un ensemble immobilier de 24 bâtiments situés 34 avenue du Président Wilson et 13-15 Impasse Marteau (CN41, 49, 53, 68 et CT19). Elle présente plusieurs demandes, outre des remarques sur le rôle des constructions sur l'atténuation des pollutions traité dans le thème concerné (@304) :

- Critique la fixation à l'est de l'A1/avenue du Président Wilson d'une hauteur moyenne de 7 niveaux, notamment parce qu'il ne tient pas compte du bâti environnant, qu'il va densifier excessivement des quartiers à faible capacité d'accueil, détériorer les perspectives visuelles, que ce type de règles conduit à exclure les petits opérateurs et les projets à taille humaine, et contribue à une standardisation verticale incompatible avec les aspirations des habitants en matière de cadre de vie ; que la règle fixée en niveaux, ne permet aucune maîtrise de la hauteur et qu'il aurait mieux valu fixer un plafond de hauteur en mètres, que la règle des niveaux impose en réalité une condensation de surfaces à l'intérieur d'un volume incompatible avec certaines activités, dont les activités productives visées par l'OAP ;
- Critique la création de la nouvelle voie créée à l'est de l'A1/RN1 partant de l'impasse Marteau, qui retire plus de 1000m² de surface et morcelle son terrain en deux parcelles de tailles beaucoup trop faibles : l'application de règles de gabarit à des parcelles fortement réduites, conduit à supprimer toute marge de manœuvre d'aménagement et à réaliser des ouvrages hauts et filiformes ; en outre, l'emplacement gèle toute transformation dans l'attente d'une éventuelle expropriation ; la société aurait aimé un projet concerté avec les propriétaires impactés ;
- Demande de clarifier la rédaction des destinations en RDC, qui est maladroite et signale l'incohérence de vouloir édifier des ouvrages productifs à une hauteur importante, qui plus est, divisée sous forme d'étages, sur des parcelles morcelées (joint un schéma des effets de la voie sur sa parcelle).

16. L'EPT voudra bien préciser et justifier les servitudes de localisation pour voiries qui font l'objet de critiques dans ces contributions et à quel stade en est la réflexion d'aménagement de ce quartier.

17. Compte tenu des remarques de la Ville de Paris sur la traversée du cimetière difficile à prolonger et rendre accessible à la circulation, est-ce que l'économie générale des liaisons

existantes ou à créer et leur utilité n'est pas à remettre en cause et ne doit-elle pas faire l'objet d'une meilleure concertation avec tous les propriétaires concernés ? Le secteur étant extrêmement pollué, est-il justifié de créer des voiries pour desservir un quartier d'habitation si proche du périphérique et du nœud autoroutier de La Chapelle, séparé des axes polluants seulement par une rangée de bâtiments ?

18. Vous indiquerez les évolutions de l'OAP souhaitées par Plaine Commune et demandées dans ces contributions.

19. Compte tenu de l'impact pour les propriétaires de l'inscription d'une servitude de localisation et de la concrétisation incertaine de la réalisation de l'ouvrage, lorsque vous décidez d'inscrire une servitude de localisation pour voirie, prenez-vous en compte le morcellement des parcelles qui en résulte et les possibilités d'aménagements résiduelles qui demeurent pour les propriétaires (CE) ?

20. Que répondez-vous sur les critiques liées à l'application d'un nombre de niveaux minimal dans ce quartier, qui aboutit à une standardisation verticale des constructions, et la référence à des niveaux plutôt qu'à un plafond de hauteur en mètres, plus souple et plus adapté à des activités productives ? Quelle place laissez-vous aux petits porteurs de projets à taille humaine dans l'aménagement des secteurs soumis à OAP sectorielle ?

Réponse globale de l'EPT aux questions 16 à 20 :

Concernant les demandes relatives au zonage et à la servitude de localisation pour voirie SLPC118

Plusieurs études de faisabilités ont été menées sur différentes temporalités avec la prise en compte de la servitude de localisation. Ainsi, après « découpage », les terrains à l'ouest de la voie projetée pouvait attendre des surfaces de 3000 à 4700m², et à l'ouest de 6500 à 7400m². Au vu du règlement de la zone UE, il restait donc tout à fait possible de développer des projets immobiliers avec de telles surfaces.

Néanmoins, la SLPC118 a initialement été inscrite à la fois dans le but de dédensifier les flux motorisés sur l'Avenue du Président Wilson, qui auraient augmentés une fois ces opérations réalisées ; et surtout de desservir les constructions d'habitation situées en second rang par rapport à l'Avenue du président Wilson, le long du cimetière ;

Cependant, faisant suite à de nouvelles études et orientations, il est en effet apparu que la réalisation d'habitation n'aurait pas été adaptée au sein de ce secteur : ceux-ci auraient été en effet vulnérables

à la pollution de l'air, et auraient été enclavés.

Cela se traduit donc à travers une réponse favorable l'uniformisation de la parcelle CN0011 en zonage UEb sur l'ensemble du secteur, et la suppression des émergences, initialement prévues pour de l'habitation, et dont la ville de Saint-Denis a demandé la suppression dans son avis.

L'EPT apporte également une réponse favorable aux demandes de suppression de la SLPC118.

Dès lors que la SLPC118 est supprimée, la question de l'ouverture au public de l'Avenue du Cimetière se pose, comme le fait remarquer la Ville de Paris. Dès lors, l'OAP Sectorielle Les Deux Portes sera modifiée en conséquence (suppression de la mention de l'Avenue du Cimetière ayant vocation à devenir publique, et suppression du principe de liaison à travers le cimetière vers le secteur Gare Des Mines).

Concernant les autres demandes de la société FR2 LOGIMAC :

A propos de la règle de hauteur moyenne : l'EPT apporte une réponse défavorable. Les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité et non de conformité vis-à-vis des autorisations d'urbanisme. L'écriture de l'OAP respecte bien ce principe en prévoyant une hauteur moyenne des constructions en nombre de niveau. Il ne s'agit pas ici d'une prescription, les constructions pourront avoir une hauteur inférieure ou supérieure à 7 niveaux, dès lors que la moyenne globale est respectée. Il ne s'agit pas non plus d'une hauteur minimale mais d'une hauteur moyenne.

Par ailleurs, l'OAP fixe des orientations permettant aux bâtiments de s'insérer correctement dans le milieu environnant :

Les parcelles concernées par cette hauteur relèvent de la zone UE. Cette zone est propice aux immeubles de cette hauteur (dans le règlement de zone, la hauteur maximum est fixée à R+9) ;

Le front bâti est localisé et fait face à l'avenue du Président Wilson et à l'A1. Ces bâtiments seront donc entourés de grands axes de circulation. La hauteur indiquée au sein de l'OAP est inscrite dans le but que la hauteur des constructions soit dans la continuité de l'hôtel, situé à Saint-Denis sur la limite communale avec Paris, et de signaler une entrée de ville remarquable ;

A propos de la demande de clarification de la rédaction des destinations en RDC :

Contrairement à ce que soulève le pétitionnaire, l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme n'impose pas un certain degré de précision des OAP. Au contraire, les OAP s'inscrivant dans un rapport de comptabilité et non de conformité, celles-ci ne doivent pas avoir un niveau de précision trop important, afin que ces orientations ne soient pas requalifiées en prescriptions, qui relèvent du champ du règlement. Par conséquent, l'OAP prévoit un juste degré de précision en prévoyant à l'est de l'A1/avenue du Président Wilson des constructions d'activités productives mixtes, avec rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services.

Cette orientation a pour but d'aménager un pôle économique mixte, et de permettre de créer des espaces publics qualitatifs et animés par des rez-de-chaussée actifs pouvant relever de commerces et de services, en lien avec l'activité économique du site. L'animation de ces rez-de-chaussée apparaît comme importante pour requalifier cette entrée de ville particulièrement stratégique pour le territoire de Plaine Commune. Cela va de pair avec l'orientation consistant à apaiser et paysager l'échangeur de la porte de la Chapelle, et à renforcer ses liaisons douces avec la ville de Paris.

Concernant la suggestion de la Ville de Paris d'ouvrir à la circulation générale la rue des Mimosas

La rue des Mimosas est une voie privée, située sur un foncier Icade. L'OAP Sectorielle Les Deux Portes identifie cette voie comme une « voie apaisée et paysagère », sans cependant déterminer si elle doit être ouverte à la circulation générale ou non. La règle a été écrite de cette manière, de façon à ce que cette question soit travaillée au fur et à mesure de l'avancement du projet ;

Concernant la demande de la ville de Paris de préciser que le renforcement des liaisons avec la ville de Paris concerne les liaisons douces :

L'EPT apporte une réponse favorable à cette demande.

Demande que la position des émergences soit étudiée pour éviter les ombres portées sur les bâtiments de la ZAC Gare des Mines Fillette :

Les émergences sont positionnées à titre indicatif sur le plan de zonage détaillé. Leur positionnement exact sera déterminé lors de l'élaboration du projet, qui devra prendre en compte le contexte voisin, et notamment les bâtiments de la ZAC Gare des Mines-Fillette. Un travail d'insertion sera donc à mener lorsque le projet sera développé.

Pour résumer :

- Le zonage de la parcelle CN0011 sera harmonisé (UEb) (activités économiques) ; les émergences seront supprimées, comme demandé par la Commune nouvelle de Saint-Denis dans son avis ;
- La SLPC118 sera supprimée, ainsi que les orientations relatives à l'Avenue du Cimetière et la liaison vers Gare Des Mines au sein de l'OAP Sectorielle Les Deux Portes ;
- Les orientations de l'OAP sectorielle Les Deux Portes seront reformulées en cohérence avec ces changements. En revanche, seront conservées les principes de hauteur moyenne et d'activation des rez-de-chaussée.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note des modifications apportées à l'OAP et de la suppression de la servitude de localisation pour voirie, qui montrent que la circulation dans ce secteur n'était pas assez affinée au vu des contributions déposées à l'enquête. L'EPT rappelle bien par ailleurs la portée d'une OAP qui impose un rapport de compatibilité.

LA COURNEUVE

La commune de La Courneuve bénéficie de 6 OAP : L'OAP la-Courneuve- Babcock, L'OAP la-Courneuve-Champagnole-Mécano, L'OAP la-Courneuve Mermoz, L'OAP la-Courneuve Quatre-Routes, L'OAP la-Courneuve Quartier-de-la-Mairie, L'OAP la-Courneuve Six-Routes.

Les observations relatives aux OAP de La Courneuve n'ont pas été nombreuses

Sur l'OAP La Courneuve-Mermoz :

1. La SGP envisage de réaliser un projet immobilier sur ses terrains (triangle de Verdun) comprenant un parc d'activités, un hôtel logistique et un bâtiment avec vocation plus tertiaire et demande pour se faire un déplacement des zones UAL1 et UAm. Elle demande aussi le déplacement de la servitude SLPC 069 (voirie) (voir aussi l'avis de ville de la Courneuve sur ce sujet).

Sur l'OAP La_Courneuve-six-routes les observations se sont portées sur la tour entrepose :

2. La société propriétaire de la tour Entrepose propose un projet (14) de rénovation et souhaite que les options de cette rénovation puissent être mises en compatibilité avec le PLUi.
3. Une observation (140) demande la préemption par la commune de la tour Entrepose (vide depuis 2005) pour en faire des logements, moyennant les modifications suivantes : Demande de classement en UVP de la zone en friche le long du Blvard Roger Salengro, passage en noyau primaire de l'ensemble immobilier cosmonautes et enfin la réactivation d'un programme ambitieux autour

du Moulin de Fayvon.

Dans le cadre de l'OAP_La_Courneuve-Mermoz :

4. La contribution 282 demande la possibilité d'installer un parking en Ecogreen en indiquant :

« Notre site industriel est soumis à 20% d'espace végétalisé selon le PLUi. Cependant, nous disposons d'une friche qui pourrait permettre à nos 90 collaborateurs de stationner en sécurité de jour comme nuit si nous pouvions l'exploiter en installant des dalles Ecogreen. Nos équipes travaillent en 3 x 8 du lundi au vendredi et les places de stationnement sont rares et peu sécurisées sur l'avenue Jean Mermoz. »

Dans le cadre de la ZAC du quartier de la mairie :

5. La contribution 277 demande que la rédaction du chapitre 4 du règlement partie 1 soit revue, considérant que la végétalisation des toitures en pente est difficile surtout sur des toitures en pentes avec de faibles niveau de terres, demande un assouplissement sur la règle de végétalisation des toitures. Elle formule aussi dans le même registre une observation sur les garde-corps et acrotères.

Les observations sur la commune ont été les suivantes :

6. La contribution 1 propose de transformer une zone UA proche de la station RERB en zone UM pour améliorer les offres de logement à proximité.

[L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.](#)

Réponse de l'EPT :

1. 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. 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 et d'artisanat tel que prévu dans le rendu 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 au projet d'aménagement, ce point a été discuté avec les différents services concernés lors de la réunion du 21 mai 2025

2. Il n'apparaît pas nécessaire d'ajuster ou de modifier l'OAP des 6 routes concernant la Tour Entrepose à ce stade. De plus, l'OAP dans le PLUi arrêté permet déjà un projet de requalification de la Tour.

3. Pour les demandes concernant l'OAP des 6 routes, voici les réponses à chaque élément :
 - La tour Entrepose présente une structure (épaisseur et hauteur) qui ne permet pas la création de logement de qualité. De plus, l'offre d'équipements et de services de proximité n'inclut pas la programmation en logement de la tour et ne permet pas d'accueillir autant de nouveaux habitants
 - L'OAP des 6 routes permet déjà la mixité programmatique de la Tour Entrepose.
 - Sur les espaces verts le long de l'avenue Salengro, la SGP a installé sa base chantier pour la construction de la nouvelle gare des 6 routes. Ces espaces ne sont donc plus en friche. De plus, il y a deux lots prévus à cet endroit et leur forme n'est pas encore totalement stabilisée. La partie restant en espaces verts nous semble assez faible pour un classement en UVP. Elle pourrait représenter 1 910 m².
 - Le noyau secondaire de la cité des Cosmonautes possède une taille de 43 790 m² qui le rapproche du seuil pour avoir le statut de noyau primaire (4,4 hectares), mais celle-ci ne demeure pas suffisante pour lui conférer ce statut de protection. Les cheminements présents sont pour l'heure trop imperméabilisés pour être intégrés dans le noyau. Une partie du noyau est préservé par le zonage N sur Saint-Denis, quand la partie nord-est est classée en EVP. A l'ouest, une partie du noyau est relativement coupée écologiquement du reste du noyau et protégée par le classement en zone UH.
 - Pour le Moulin Fayvon, cette demande dépasse le cadre réglementaire du PLUi. De plus, la Ville de La Courneuve a demandé de retirer la fiche patrimoniale existante.
4. Le site, situé dans la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Mermoz, est identifié comme soumis aux phénomènes d'îlots de chaleur urbain. Cet effet est principalement induit par les vastes surfaces imperméabilisées de la zone. Afin de résorber ces effets, le PLUi impose un minimum d'espaces végétalisés et de pleine terre à la parcelle. Cette réglementation s'applique de manière uniforme à tous les porteurs de projets sur le territoire de Plaine Commune. Nous ne sommes donc pas en mesure de déroger à cette règle pour un seul projet. Par conséquent, nous ne modifierons pas cette disposition du règlement.
5. Pour les observations concernant les toitures dans la ZAC Quartier de la Mairie : Les règles de toiture économique dans le tissu urbain afin d'assurer une mixité fonctionnelle 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.

6. Il n'y a pas eu d'évolution du zonage dans ce secteur dans le cadre de la révision du PLUi. L'objectif est de maintenir de l'activité.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la position de l'EPT.

STAINS

La commune de Stains est concernée par les OAP Stains_Avenue_de_Stalingrad, Stains_Centre-Ville_de_Stains, Stains_Clos_Saint-Lazare_Frange_Stalingrad.

1. L'observation 277 concernant l'OAP Stains-Clos Saint-Lazare souhaite apporter des modifications sur le règlement partie 1 autour des constructions contiguës, sur les espaces de pleine terre et le règlement de la zone UMD.

L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.

Réponse de l'EPT : Ces points ont déjà l'objet de demande dans le cadre de l'avis PPA de la SPL Plaine Commune Développement.

L'EPT est favorable à la modification de l'OAP sectorielle n°30 Frange sud du Clos Saint-Lazare par rapport à la programmation annoncée. Concernant la précision sur le recul de 3 mètres, ce point est déjà expliqué dans l'OAP.

Concernant, la définition de pleine terre, elle recouvre l'idée d'infiltration des eaux mais aussi 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 libres. De plus, la gestion diffuse des eaux pluviales sur les terrains concernés par le risque gypse est autorisée par le chapitre 6 de la Partie 1 - Dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit avant tout d'étudier au cas par cas les dispositions à prendre en fonction du contexte de chaque terrain.

Appréciation de la commission d'enquête : La commission prend note de la réponse de l'EPT et de la modification annoncée de l'OAP sectorielle n°30 Frange sud du Clos Saint-Lazare.

TROISIEME PARTIE : demandes d'ordre individuel

De nombreux observateurs privés ou publics ont tenu à faire des remarques plus ponctuelles qui ont été rassemblées dans cette partie du Procès-verbal.

1. Demande d'identification d'arbres remarquables au 9, 11, 13 rue de la Nouvelle France Aubervilliers (R2)

Réponse de l'EPT : 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.

2. Requalifier une zone UA à la Courneuve, située à proximité de la gare RER B, en zone UM, correspondant davantage à un quartier dense d'abords de gare et aux besoins du quartier (@1)

Réponse de l'EPT :

La ville de La Courneuve s'oppose au changement de zonage de ce secteur, l'objectif est de conserver des emprises dédiées à de l'activité économique dans le tissu urbain pour assurer une mixité fonctionnelle

3. Demande un changement de zonage de UM à UH pour le 2 rue Jean Lurçat et le 4, 5 et 6 rue de l'Aéroplane à l'Île Saint-Denis qui correspondent à des pavillons (@3)

Réponse de l'EPT :

Dans le cadre du NPNRU du Quartier Sud de l'Île-Saint-Denis, une partie de ces terrains ont vocation à muter (le 4 5 6 rue de l'Aéroplane). Dans un souci de cohérence et pour éviter l'effet "pastillage", les terrains restants ont été classés en zonage UM. Néanmoins, un périmètre de hauteur plafond R+2 sera instauré afin d'assurer la préservation des pavillons existants et la bonne intégration des nouvelles constructions prévues au sein du NPNRU.

4. Liste des arbres d'alignement et arbres remarquables fournie par le Département de Seine Saint-Denis à identifier (@4 @5 @21 @83)

Réponse de l'EPT : Les arbres du département seront classés en remarquables ou arbres d'intérêts selon la validation du service Nature en ville de Plaine Commune.

5. Pourquoi le bâtiment du 5-7 rue de Verdun n'est pas inclus dans l'OAP sectorielle n°14 Jaurès – 19 mars 1962 (R10)

Réponse de l'EPT :

Ces terrains sont déjà intégrés au sein du périmètre de l'OAP sectorielle.

6. Pourquoi la fiche patrimoine ISD017 du groupe scolaire Lurçat ne mentionne pas dans les points d'intérêt la mosaïque de Lurçat sur la cheminée de l'école (R10)

Réponse de l'EPT :

La fiche ISD017 relative au groupe scolaire Lurçat ne mentionne effectivement pas la mosaïque située sur la cheminée. Cette proposition d'ajout faite dans le cadre de l'enquête publique sera étudiée ultérieurement, dans le cadre de la phase trois d'une étude patrimoine bâti pilotée par Plaine Commune, qui vise à enrichir les protections du patrimoine bâti - éventuellement en les élargissant à de nouvelles catégories de patrimoine - en vue d'une évolution ultérieure du PLUi.

7. Demande que l'OAP sectorielle des Deux portes sur Saint-Denis et Aubervilliers soit renommée avec un nom plus attrayant (@12)

Réponse de l'EPT : Il ne semble par pertinent aujourd'hui de renommer cette OAP, qui concerne par ailleurs bien deux portes. En effet il n'a pas été fait de proposition de nouveau nom et ce n'est pas à la direction de l'urbanisme de rechercher des nouvelles dénominations pour les opérations du territoire.

8. Propriétaire d'une maison d'habitation construite sur un terrain de 533m², composée des parcelles AK9 et AK144 et 26 bd Pasteur à La Courneuve et classé en zone UM. Le propriétaire souhaite pouvoir édifier une nouvelle maison en retrait du boulevard Pasteur très bruyant de jour comme de nuit : demande la suppression pure et simple de l'EVP mis sur l'arrière de son terrain qui interdit toute construction (argumentation d'avocat C19)

Réponse de l'EPT : Le PLUi avant sa révision avait déjà instauré depuis 2020 un EVP sur le jardin de cette parcelle. La révision n'a donc pas durci la situation. Toutefois afin de permettre une adaptation de la maison il est proposé de passer cet EVP en EVPR, protection paysagère qui peut être reconstituée sur la parcelle.

9. Demande de changement de zonage pour deux immeubles d'habitation situés 24 et 22 rue Bailly Plaine Saint Denis et inclus en zone UAa en bordure de la zone. La zone UAa est devenue UAL2. Les deux immeubles d'habitation sont encadrés d'un côté par une halle industrielle Vulcain faisant

l'objet d'un emplacement réservé pour un équipement culturel (ERC107) et de l'autre côté un emplacement réservé pour du logement social (ELPC003), celui-ci situé en zone UMD (@17)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Etant donné qu'il s'agit bien de terrains occupés par des habitations, la parcelle sera classée en zone UMD.

10. Demande de modification du zonage UH au 22 rue Alphonse Daudet et 2 rue Henri Murger à Aubervilliers pour permettre de compléter un projet d'école de danse approuvé (PC obtenu) par une solution d'hébergement de type hôtellerie, afin de pouvoir offrir aux équipes artistiques une solution complète. Le bâtiment existant déjà ne serait pas modifié et dispose d'un équipement ERP (@27)

Réponse de l'EPT :

L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Cette parcelle est déjà classée en zone UH dans le PLUi actuel, et contenu de la protection qui lui est associée, il n'est pas possible de réduire une protection après la phase d'enquête publique. De plus, au vu de la situation du projet et le zonage avoisinant (zone UH) la constructibilité de la parcelle serait de toute façon très limitée.

11. Demande de modification de la fiche patrimoine VIL015-PIE020 Cimetière des Joncherolles à Villetaneuse : permettre les démolitions "en cas de création de nouvelles constructions ou ouvrages nécessaires à assurer la mission de service public des cimetières tel que les ouvrages de type crématorium, colombarium, chambre froide..." et "démolition possible dès lors qu'elle répond aux obligations réglementaires en termes de salubrité et de sécurité" (E44) (C307)

Réponse de l'EPT : 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. 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).

12. Demande de correction fiche patrimoine EPI027 Cité jardins Orgemont à Epinay-sur-Seine : doublon à supprimer dans les prescriptions portant sur les démolitions ("démolition partielle possible dans le cadre de travaux de résidentialisation - dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction") ; remplacer le paragraphe sur les prescriptions relatives aux

extensions et surélévations sous réserve des autres règles du PLUI s'appliquant à la parcelle par "autoriser les extensions conformément au règlement de la zone UH annexe n°1 Dispositions applicables au secteur UHJ1 (Cité Jardin d'Orgemont)" (@60)

Réponse de l'EPT : Avis favorable

Il y a lieu effectivement de supprimer le doublon. Par ailleurs, au regard des dispositions établies pour les Cités-jardins, il y a lieu de renvoyer la question des extensions/ surélévations aux dispositions particulières, applicables à cette typologie d'habitat, qui présentent un caractère proportionné et suffisant pour assurer la protection patrimoniale de ce bâti. La formulation suggérée par la ville va donc être reprise en remplacement du texte existant.

13. IDFM demande 3 servitudes à Aubervilliers et Saint-Denis pour 3 centres opérationnels Bus et une gare routière pour lesquelles elle fournit une description détaillée (E65)

Réponse de l'EPT :

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.

14. IDFM demande une dérogation pour la ligne T8 pour le remplacement des arbres abattus au motif qu'au moment de la DUP les critères étaient différents de ceux inscrits au PLUI (E65)

Réponse de l'EPT : le projet du T8 a fait l'objet d'une MECDU qui prend en compte la compensation actuelle du PLUI, soit 3 nouveaux arbres pour 1 arbre abattu. Le projet de révision augmente cette compensation à 4 arbres dans les périmètres de la TVB. Toutefois afin de ne pas remettre en cause nos accords avec IDFM sur le projet du T8 et de respecter les règles édictées dans la MECDU il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande.

15. Demande de supprimer le PAPAG n°16 sur les parcelles L7, L41, L42, L52 et L53, quai du Chatelier à l'île Saint-Denis (@76)

Réponse de l'EPT : 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.

16. Demande de suppression sur les parcelles L7, L41, L42, L52 et L53, quai du Chatelier à l'Île Saint-Denis, de la hauteur maximale de 15m inscrite sur le document graphique, alors que les parcelles classées en UA dans le PLUi en vigueur ont été reclassées en UMD. La hauteur n'est plus conforme aux caractéristiques de la nouvelle zone (@76)

Réponse de l'EPT : Défavorable

Le périmètre de hauteur plafond R+15 était déjà inscrit au PLUi préalablement à la révision. A ce stade de la procédure, supprimer ce périmètre de hauteur plafond viendrait à augmenter fortement la constructibilité possible sur ce terrain, ce qui viendrait à déstabiliser l'économie globale du projet de PLUi arrêté en novembre 2024. De plus, le terrain fait l'objet d'un PAPAG, dans l'attente d'un affinage du projet.

17. Projet de démolition-reconstruction de bâtiments pour l'école privée Chnéor, propriétaire des parcelles AX127, AX128, AX009 situées au 150 rue André Karman à Aubervilliers (zone UMTa) : demande de suppression du linéaire actif sur cette emprise, inadapté à la destination projetée sur le site, et demande de pouvoir faire un retrait de 2m au RDC (parvis devant l'école pour faire une dépose car) (@114)

Réponse de l'EPT :

L'EPT a déjà répondu à cette demande plus haut dans le document.

Afin de permettre l'aménagement d'un parvis devant l'école privée Chnéor, le linéaire actif au 150 rue André Karman va être supprimé. Cette opération permettra de supprimer l'obligation d'alignement qui s'appliquait à cet emplacement.

Lever le PAPAG sur les parcelles 2, 4, 6 rue M Cachin à Saint-Ouen pour permettre la réalisation du projet arrêté (C252)

Réponse de l'EPT :

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

18. Ajouter les trois tilleuls du 22 rue Parmentier à Saint-Ouen en arbre remarquable ou d'intérêt (C252)

Réponse de l'EPT :

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.

19. Supprimer les périmètres de hauteur plafond R+3 pour les rues Alphonse Helbronner, rue des Gravières (parcelles AS88 à AS93), impasse des chantiers et rue Eugène, les nouvelles règles de la zone UM en fonction de la largeur des voies étant plus protectrices (C252)

Réponse de l'EPT :

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.

20. Lister dans l'OAP trame verte et bleue les espèces sauvages envisagées afin de faciliter l'instruction (C252)

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.

21. Ajouter à l'OAP paysage les repères suivants à Saint-Ouen : patinoire de Saint-Ouen, Place de la Mairie, les Pucés, la Tour Lods, la Tour Labinal, la voie ferrée (C252)

Réponse de l'EPT :

En partie favorable

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

revanche, l'opération correspondant au zonage UP25a, située à l'angle Rue des Rosiers / Rue Biron, n'a pas encore été achevée. Il est donc nécessaire de réintroduire le règlement UP25a à minima jusqu'à ce que l'opération soit livrée et que la conformité du projet ait été réalisée.

23. Ajouter la parcelle AN0095 à la SLPC227 (CTM) (C252)

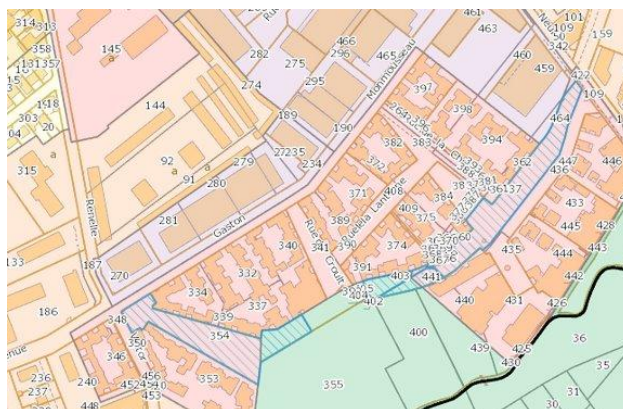
Réponse de l'EPT : Défavorable

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

24. Reclassement en UVP de parcelles végétalisées, actuellement en UM et propriété de Plaine Commune, représentant environ 4000m² : 930072 T0354, T0403, T0437, T0441, T0256, T0367 (@130)

Réponse de l'EPT : favorable

L'Etablissement public territorial est favorable à ce classement en UVP.



25. La ville de Stains demande à devenir le nouveau bénéficiaire des trois emplacements réservés dont la RATP demande la suppression (ERRATP166, ERRATP167, ERRATP168) (@130)

Réponse de l'EPT : 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.

26. Demande le recensement à l'inventaire du patrimoine de Saint-Denis de l'impasse Franklin dans son ensemble (nouvelle fiche patrimoniale) (@153)

Réponse de l'EPT : Défavorable

Dans le cadre de la révision, les fiches patrimoines existantes ont été retravaillées. Toutes comportent à présent des prescriptions et des orientations. Aucune nouvelle fiche n'a été ajoutée au corpus actuel. Toutefois, l'ajout éventuel de nouvelles protections sur l'impasse Franklin sera étudié par la suite, dans le cadre d'une étude "patrimoine bâti" pilotée par Plaine Commune. Elles pourront, sous réserve de l'étude de l'intérêt patrimonial des bâtis concernés, être prises en compte dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

27. Demande de repérage sur le plan et fiche patrimoine pour les immeubles en briques rouges et mosaïque du 8-10 rue Dohis et du 3-5 rue Dohis à Saint-Denis (descriptif ABF joint) (R316)

Réponse de l'EPT :

Dans le cadre de la révision, les fiches patrimoines existantes ont été retravaillées. Toutes comportent à présent des prescriptions et des orientations. Aucune nouvelle fiche n'a été ajoutée au corpus. Toutefois, l'ajout éventuel de nouvelles protections sur les bâtiments des 8/10 et 3/5 rue Dohis sera étudié par la suite dans le cadre d'une étude "patrimoine bâti" pilotée par Plaine Commune. Elles pourront, sous réserve de la confirmation de l'intérêt patrimonial des bâtis concernés, être prises en compte dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

28. Demande d'un référencement patrimoine pour le quartier BEL AIR qui forme un ensemble pavillonnaire du XIXème à début XXème, demande de fiche patrimoine (R318)

Réponse de l'EPT :

Dans le cadre de la révision, les fiches patrimoine bâti existantes ont été retravaillées. Toutes comportent à présent des prescriptions et des orientations. Aucune nouvelle fiche n'a été ajoutée au corpus actuel. Par ailleurs, le PLUi n'a pas vocation à protéger l'intégralité d'un quartier pour ses caractéristiques patrimoniales. Toutefois, l'ajout éventuel de nouvelles protections sur ce secteur sera étudié par la suite, dans le cadre d'une étude "patrimoine bâti" pilotée par Plaine Commune ; elles pourront, sous réserve de l'intérêt patrimonial de certains bâtiments du quartier Bel Air, être prises en compte dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

31. Demande de la ville de Paris de supprimer les servitudes de localisation qui permettraient la réalisation du maillage de voies envisagées initialement et abandonné (SLPC110, SLPC096, SLPC097...) SAS NOVAXIA 1-PACT propriétaire d'un terrain situé au 32 rue de la Briche à Saint-Denis,

chargé de la réalisation d'un projet de 220 logements et 6000m² d'activités : Demande la suppression du PAPAG n°18 sur le terrain car le projet est suffisamment avancé et couvert par l'OAP sectorielle n°37 (volume des constructions projetées, système viaire et espaces publics envisagés), une servitude de localisation pour voirie (SLPC139), deux OAP thématiques qui fixent de manière précise les principes de développement et d'aménagement du secteur, et les obligations générales liées aux pollutions atmosphériques, périmètre de mixité sociale et servitude de taille minimale, et un espace vert à protéger le long des voies ferrées (@272)

Réponse de l'EPT : Concernant la demande relative à la suppression des SLPC096 / SLPC97 / SLPC110 : la suppression de ces servitudes de localisation a également été demandée au sein de l'avis de la SNCF, notamment au sein du Thème 7 : Règlement, zonage, servitudes. Les SLPC110 et SLPC096 seront supprimées. La SLPC097 sera supprimée en partie (sur le zonage UG).

Concernant les demandes du promoteur NOVAXIA, sur l'OAP n°37 La Briche, les grandes orientations sur le secteur font l'objet d'un début de traduction réglementaire. Les études urbaines ne sont pas terminées notamment sur le dévoiement de la départementale (D914) et la programmation de part et d'autre. De plus, le secteur de La Briche n'est pas une opération d'aménagement prioritaire. La demande concernant la SLPC139, la largeur de la voie sera précisée à la suite des études.

32. Supprimer la limitation de hauteur à R+2 en alignement représentée en pointillé bleu sur le document graphique et basculer tout le secteur BOISE en zone UMD, le souhait des élus étant de privilégier une densité importante notamment en raison de la proximité de la gare. Le maintien du secteur UP33M obligerait en limite des deux secteurs à réduire considérablement la hauteur des constructions (E277)

Réponse de l'EPT : 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.

33. Le zonage de l'emplacement réservé ERC17 ne reprend pas exactement le contour du GS Malala (E277)

Réponse de l'EPT : L'EPT propose de supprimer cet emplacement réservé. En effet, celui-ci avait pour objet la création d'un groupe scolaire. Or, le groupe scolaire a déjà été réalisé, il n'est plus nécessaire de le conserver dans le PLUi.

34. Demande de mise en cohérence du règlement de la zone UP20 avec l'OAP Trame Verte et bleue pour les hôtels à insectes et avec les dispositions générales du PLUi pour les normes de stationnement LLI (E277)

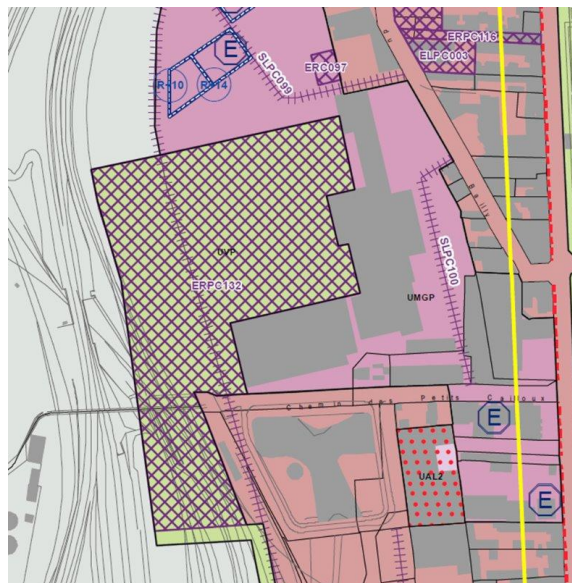
Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à ces deux demandes qui concernent la zone UP de la ZAC des Tartres. Il s'agit de modification mineure pour être en cohérence avec le règlement de la partie 1 du PLUi.

35. Demande de basculer la parcelle AG110, située le long des voies ferrées dans la ZAC sud Confluence, de la zone UG à la zone UAm, l'emplacement du collège n'étant pas arrêté et pour permettre le cas échéant l'implantation d'activités industrielles (E277)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Un changement de 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.

36. La SNCF demande la suppression de l'EVP sur les terrains ferroviaires situés dans le futur projet urbain des Cathédrales du rail. Ces terrains n'ont pas vocation à muter au regard de la présence des infrastructures du CDGexpress (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT 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.



37. La SNCF demande de revoir la délimitation de l'emplacement réservé ERCP132 pour la réalisation d'un espace vert, qui n'est pas conforme au projet prévu et s'étend sur des terrains qui accueillent des infrastructures du CDGExpress (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. L'emplacement ERCP132 sera repositionné sur l'emprise du parc projeté au sein de l'opération d'aménagement dite des "Cathédrales du Rail", c'est-à-dire à l'est de la SLPC097.

38. La SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de la zone UVP, une bande linéaire de terrains accueillant des installations ferroviaires pérennes, situées entre le secteur des cathédrales du Rail et l'impasse Trezel (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la révision du PLUi. La zone UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci ne peut donc être modifiée à ce stade de la procédure.

39. LA SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de la zone UVP, les terrains d'accès à la future base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, situés au sud de l'Impasse Trezel et la suppression de l'emplacement réservé ERCP138 (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la révision du PLUi. La zone UVP constitue une protection paysagère au

sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci ne peut donc être modifiée à ce stade de la procédure.

40. La SNCF demande de reclasser en zone UG, au lieu de UVP, les terrains ferroviaires potentiellement utiles à la base travaux de l'Infrapôle Paris Nord, situés dans le secteur de la porte de la Chapelle et la suppression de l'emplacement réservé ERPC137 (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. Ces terrains n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la révision du PLUi. La zone UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci ne peut donc être modifiée à ce stade de la procédure.

41. La SNCF demande la suppression d'un EVP mis sur des emprises du service ferroviaire, classées en zone UG, dans le secteur des deux portes. 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, qui supporte par ailleurs une servitude de boisement et de végétation spécifique. D'une manière générale, la SNCF demande la suppression de l'ensemble des EVP sur l'ensemble du domaine public ferroviaire (@281)

Réponse de l'EPT : L'EPT est en partie favorable à cette demande.

Concernant l'EVP dans le secteur des deux portes (côté Porte de la Chapelle) : celui-ci n'a en effet plus lieu d'être dans le sens où des travaux ont été réalisés depuis son instauration dans le cadre du chantier du CDGX. L'EPT apporte donc une réponse favorable pour sa suppression.

Concernant les autres EVP : ceux-ci n'ont pas fait l'objet de modifications dans le cadre du projet de révision du PLUi arrêté, et une protection environnementale ne saurait être réduite après l'enquête publique. De plus, contrairement à l'EVP identifié ci-dessus, ces EVP ont encore une réalité paysagère qui participe notamment à la trame verte et bleue territoriale.

43. Une association demande de remettre en zone UH l'ensemble des pavillons du quartier Montfort à Aubervilliers. Certaines parcelles restent en UM au sud du Montfort, à la jonction des rues Balzac, du Buisson, Elisée Reclus et e la rue Danielle Casanova (19 parcelles concernées, plan des parcelles joint) (@283

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable cette demande. En effet, la zone UH a été étendue dans le cadre de la révision, les parcelles restantes en zone UM ont une constructibilité très limitée compte tenu des règles d'implantation en limite de zone UH (article 2.6 de la partie 1 du règlement écrit du PLUi).

44. L'OPH d'Aubervilliers demande une recomposition des EVP sur le secteur Tillon Jarry Cochenec, plus adapté au projet qu'ils veulent réaliser (@284)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La ville souhaite conserver les EVP existant sur le secteur. De plus, elle a demandé dans son avis en tant que commune membre le classement en EVP du jardin des Fabriques sur le secteur Cochenec. Ces demandes vont dans le sens des politiques publiques portées par Plaine Commune notamment la politique de préservation des arbres existant.

GRDF demande des modifications dans le texte de l'Etat initial de l'environnement, pour mieux prendre en compte le gaz vert (biométhane, gaz vert issu de la pyrogazéification, de la gazéification hydrothermale, ou de la méthanisation) qui est une énergie renouvelable appelée à se développer à l'avenir (@289)

Réponse de l'EPT : L'EPT Plaine Commune est favorable à la demande de GRDF et procèdera aux modifications demandées afin de faire apparaître le gaz vert dans les documents.

45. GRDF demande des modifications dans l'ensemble des documents du PLUI, dès qu'il est fait référence aux réseaux de chaleur et de froid urbain (Evaluation environnementale, Rapport de présentation, OAP sectorielles, Règlement écrit chapitre 6, Règlement de zones, règlements de zones UP) pour ouvrir la possibilité de déroger au raccordement obligatoire à des réseaux de chaleur ou de froid classés, lorsqu'un autre réseau de chauffage offre une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé (@289)

Réponse de l'EPT : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet, à ce jour, aucun autre réseau alternatif alimenté par des énergies renouvelables ou de récupération n'est en projet. Le seul réseau existant est le réseau de chaleur du SMIREC. Le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire,

sauf impossibilité technique. La récupération de la chaleur fatale ou la réalisation de dispositifs permettant de récupérer la chaleur fatale est obligatoire pour la construction de data center.

46. SEINE SAINT-DENIS HABITAT demande un ajustement, à surface constante, du zonage EVPr dans le cadre du projet de résidentialisation du Clos Saint-Lazare à Stains, le zonage mentionné ne correspondant pas au projet validé (plan joint) (E294)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande du bailleur, les EVPr seront redessinés pour correspondre au projet de résidentialisation de SSDh et des espaces publics dans le cadre du NPNRU du Clos Saint Lazare.

47. Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur la parcelle BS082 en zone UMD située aux abords de la ZAC Pleyel à 30% (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande. Initialement en zonage UG pré-révision, cette partie de la parcelle BS082 a évolué en zonage UMD, dans le but d'y développer du logement à travers un travail partenarial avec les propriétaires du terrain. L'EPT est favorable à l'ajout d'un périmètre de mixité sociale (comme sur l'ensemble des zones UMD hors ZAC et NPNRU), afin que les règles de ce projet soient en cohérence avec les ambitions du PLUi.

48. Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur la parcelle BM070 en zone UP39 située aux abords de la Cité du cinéma, à 30% (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Ce secteur est resté en marge des réalisations du Village olympique et paralympique. L'ajout d'un périmètre de mixité sociale sur ce secteur permet d'assurer qu'un programme résidentiel participe à la création de logement social et accessible sur le territoire, en cohérence avec la politique locale de l'habitat.

49. Ajout d'un périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle AO0014 correspondant à la station-service à l'angle de l'avenue Paul Vaillant Couturier afin d'assurer sa préservation (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la seule station-service de la ville, pour maintenir l'offre sur le territoire, il est important de la conserver.

50. En zone UP39, suppression de la référence aux meublés de tourisme et introduire un renvoi à

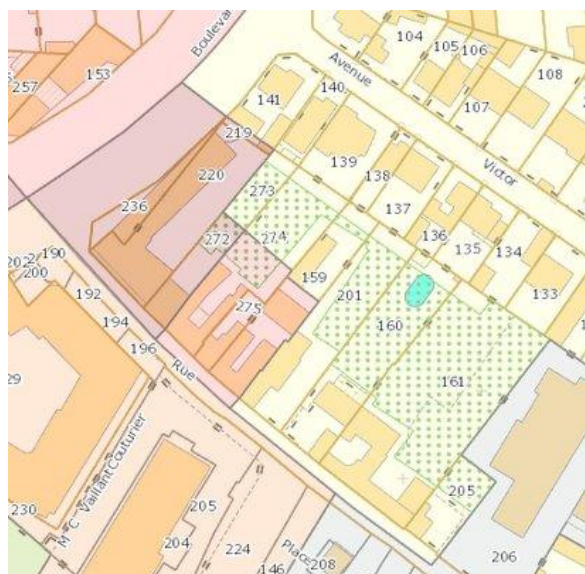
la section 3.2.4 de la partie 1 du règlement, relative aux arbres (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la première demande. En effet, l'EPT n'a pas approuvé à ce jour de règlement de changement d'usage indispensable pour fixer des règles pour les meublés de tourisme, conformément au code de la construction et de l'habitation. Seules les obligations liées au code du tourisme sont applicables. Une réglementation est en cours d'élaboration. Cet article relatif aux meublés de tourisme n'a pas plus lieu d'être et peut être supprimé.

Concernant le renvoi à la section 3.2.4 de la partie 1 du règlement, **l'EPT n'est pas favorable** à cette seconde demande. Il s'agit des règles relatives à la végétalisation et à la compensation des arbres abattus. Or, la zone UP 39 couvre uniquement le village olympique et paralympique dont la livraison est achevée. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'inscrire ce renvoi à la Partie 1 – Disposition générales dans le règlement de la zone UP 39.

51. Classer les terrains situés au 19-21 rue Guéroux en zone UM pour permettre un projet de renouvellement urbain (parcelles P0159, P0275, P0274, P0273, P0272) et mise en cohérence du périmètre de mixité sociale (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Le bailleur I3F souhaite développer un projet de renouvellement urbain à cet endroit. Les différentes zones délimitées sur le secteur UMD, UM et UH sont contraignants pour le développement d'un projet cohérent et qualitatif. L'ensemble du secteur sera classé en zone UM. L'EVP sur l'arrière des parcelles est maintenu afin de préserver la protection paysagère et les espaces de pleine terre existants.



52. Modifier la description de l'ERPC140 et inscrire « Création d'un équipement culturel et/ou sportif (allée de Seine) », corriger le nom du bénéficiaire (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande. L'ERPC140 se situe sur un terrain avec une construction faisant l'objet d'une fiche patrimoine. Un projet de réhabilitation est en cours, et la programmation n'est pas encore fixée. Dans tous les cas, le projet respectera les prescriptions liées à la fiche patrimoine. Le nom du bénéficiaire sera corrigé.

53. Décliner les plans réglementaires de la Trame verte et bleue et du patrimoine arboré à l'échelle de chaque ville (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande. Les deux plans seront déclinés à l'échelle des villes.

54. Corriger les fiches patrimoniales de Saint-Denis, notamment sur l'installation des panneaux solaires ("et" au lieu de "ou") (C307)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à la demande. La ville de Saint-Denis et un administré ont signalé une incohérence 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 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 remarque justifiée, 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 (cf OAP 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".

55. Modifier le classement de la parcelle 1 rue Augustine Maréchal à Pierrefitte en cohérence

avec les parcelles voisines pour permettre la reconstruction de l'Eglise saint Basil d'Ostrog (E9, E120, E225)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable cette demande. En effet, le code de l'urbanisme a créé des nouvelles destinations dont celle des lieux de culte. Ces nouvelles destinations ont été intégrées dans le cadre de la modification n°4 du PLUi approuvée le 25/06/2024 : la destination "lieux de culte" a été interdite dans la zone UH, destinée à l'habitat pavillonnaire. La demande d'évolution de zonage concerne un lieu de culte existant nécessitant un projet de réhabilitation et une évolution des bâtiments existants. L'évolution du zonage concerne seulement deux parcelles à proximité et en continuité de la zone UM existante.

56. Demande de reclasser en UG la médiathèque du centre- ville, le conservatoire et l'Hôtel de Ville de Saint-Denis ; idem pour l'ancienne piscine Bd Félix Faure (incohérence avec l'OAP) (@23)

Réponse de l'EPT : L'EPT a fait le choix de ne pas modifier le zonage actuel des équipements suivants, en raison de leur intégration dans le tissu urbain central et de leurs projets spécifiques :

- **Hôtel de Ville :** Son maintien en zone UMT est justifié par son insertion au cœur du centre-ville.
- **Conservatoire :** Cet équipement conserve son zonage UMT, étant également intégré au tissu urbain central. De plus, un projet de réhabilitation est en cours d'achèvement, et les travaux sont en parfaite conformité avec le règlement d'urbanisme de cette zone.
- **Piscine :** Son classement en zone UMT est maintenu, compte tenu de son emplacement au sein du centre-ville. Par ailleurs, un projet de réhabilitation de l'équipement est en cours, incluant une programmation complémentaire prévoyant des logements et/ou des hôtels, ce qui renforce sa vocation mixte urbaine.
- **Médiathèque :** Un projet de réhabilitation est en cours pour cet équipement.

57. Identifier le jardin Haguette 5 passage Haguette à Saint-Denis dans la carte générale de la trame verte et bleue (@52)

L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet, le terrain concerné par la demande de classement dans la trame verte et bleue ne possède pas une superficie suffisante (moins de 600m² d'espaces végétalisés présumés de pleine terre) alors que le classement des noyaux tertiaires est envisagé à partir de 2500m². De plus, celui-ci s'insère dans un tissu urbain très dense qui ne peut justifier un classement au sein des espaces de continuité écologique (à 200m de la continuité de la légion d'honneur et à 350m de la continuité Vieille Mer / Maurice Thorez). Par ailleurs cet îlot sera

recomposé dans le cadre du PNARQAD (politique relative à la résorption de l'habitat insalubre) et à ce titre ce jardin partagé, installé sur des parcelles publiques, bénéficie d'une occupation temporaire. Quand le projet de reconfiguration de l'îlot sera finalisé un espace vert public sera aménagé.

58. [Revoir les solutions apportées aux enjeux dans l'OAP 18 centre-ville Saint-Denis concernant la place du 8 mai 1845. \(@61\)](#)

Réponse de l'EPT :

Cette observation est sans objet et a été traitée dans la réponse n°3 de la section relation à la Commune nouvelle de Saint-Denis. L'observation se fonde sur une incompréhension de l'orientation visant à l'extension de la végétation sur la place du 8-mai-1945. L'orientation ne vise en rien à la suppression d'arrêt de bus ou la déviation de lignes de transport, qui ne sont pas projetés, et ne dépendent pas de l'EPT, encore moins du PLUi. En outre, les orientations visant à étendre la végétation sur ces secteurs répondent bien à l'enjeu des îlots de chaleur urbains sur le centre-ville de Saint-Denis.

59. [Demande d'uniformiser le zonage sur l'ensemble de la parcelle CN1146/48 avenue du président Wilson à Saint-Denis](#)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. A la suite de nouvelles études urbaines intervenues après l'arrêt de la révision du PLUi, il apparaît 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, et dont la ville de Saint-Denis a demandé la suppression dans son avis.

60. [Supprimer la servitude de localisation de voirie SLPC118 sur le règlement graphique ;](#)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Sans projet d'habitation en second rang, la réalisation de cette voie n'est plus nécessaire.

61. [Modifier l'OAP sectorielle N°36 par suppression de l'élément de voirie qui scinderait la parcelle CN11](#)

Réponse de l'EPT : L'EPT est favorable à cette demande. Dès lors que la SLPC118 est supprimée, la question de l'ouverture au public de l'avenue du Cimetière se pose, comme le fait remarquer la Ville de Paris. Dès lors, l'OAP sectorielle n°36 Les Deux Portes sera également modifiée : suppression de la

mention de l'avenue du Cimetière ayant vocation à devenir publique et suppression du principe de liaison à travers le cimetière vers le secteur Gare des Mines.

L'EPT voudra bien donner son avis sur ces différentes demandes.

Appréciation de la commission d'enquête : L'EPT a répondu à chacune des demandes individuelles présentées à l'enquête. La commission note qu'une part importante des demandes est acceptée.

AUTRES POINTS AUXQUELS L'EPT A SOUHAITE APPORTER DES COMPLEMENTS

Dans le procès-verbal, la commission d'enquête s'est astreinte à rendre compte le plus fidèlement possible du contenu des observations qu'elle a relevées. L'EPT qui a été destinataire tout au long de l'enquête des mêmes observations pourra toujours, s'il le juge utile, s'exprimer sur celles qui auraient pu être insuffisamment traduites.

La Commune de la Courneuve a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : Modifier l'emplacement des espaces végétalisés à préserver (EVP) situés sur le mail de Fontenay tout en maintenant leur dimension en cohérence avec le projet de NPNRU sur le secteur.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : Le périmètre de la zone UMh située entre le 91 avenue Jean Jaurès et la rue du Docteur Roux présente une erreur de tracé, il convient de redessiner les limites de cette zone en cohérence avec le cadastre sur les parcelles AQ40 et AQ60.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande.

Question : 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, patrimoine bâti, 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 : L'EPT est favorable à la demande. En effet, le plan guide et les études urbaines ont aboutis à un nouveau schéma de hauteurs et de voirie. L'OAP doit donc être modifiée afin de permettre la sortie opérationnelle du projet.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande. Il s'agit d'une clarification de la règle afin d'éviter les interprétations réglementaires.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : Il est demandé le retrait du bâtiment B de la fiche patrimoine LCO 015 KDI à la suite de la démolition de cette construction, de modifier le contenu de la fiche en conséquence (parcelle

concernée : uniquement la X0123, description et prescriptions, illustrations) et de modifier aussi la fiche typologie LCO081 Immeuble industriel dont relève ce patrimoine (liste des parcelles concernées, présentation, cartographie et illustrations).

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. La SPL a aussi effectué une demande dans ce sens. Les fiches patrimoine LCO015 et LCO081 sont modifiées pour tenir compte de la démolition des halles KDI. En conséquence, les cartographies et photographies aériennes du site figurant dans l'OAP sectorielle n°12 "Quartier de la Mairie" seront actualisées.

Question : Suppression de la parcelle AD0016 de la liste des parcelles concernées par la fiche typologique LCO079 « Maison et pavillon ». Il apparaît en effet que cette demande n'a pas été prise en compte par erreur. Or, cette parcelle est impactée par un projet d'intérêt général développé sur l'ensemble du secteur dans le cadre de la ZAC des Six routes.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. La SPL a aussi effectué une demande dans ce sens. La suppression de cette parcelle (Moulin Fayon) de la fiche typologique LCO79 avait été demandée en amont de finalisation des fiches.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande. Il s'agit effectivement de corriger cette erreur matérielle.

Question : Les caractéristiques des constructions sur la parcelle AU0043 correspondant aux 8 rue des Prévoyants et 14 rue Rabelais diffèrent manifestement de celles couvertes par la fiche typologique "immeuble collectif" LCO080 : il s'agit en effet de pavillons d'un niveau et de leurs extensions et non d'un immeuble collectif. Il apparaît donc opportun de retirer la parcelle AU0043 de la liste des parcelles concernées par la fiche typologique LCO80 "immeuble collectif".

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. Il y a lieu de supprimer la référence cadastrale AU0043 de la fiche typologique LCO80.

La Commune d'Aubervilliers a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : Intégrer une partie de la parcelle cadastrée section BC numéro 90 de 17 620 m², située au 76 rue Henri Barbusse, actuellement en zone UVP, en tant que noyau tertiaire de biodiversité dans l'OAP Trame Verte et Bleue et dans le document 4-2-3 Plan de la Trame Verte et Bleue.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. Cette espace correspond à un noyau tertiaire de biodiversité.

Question : Préserver le patrimoine paysager du jardin des Fabriques, situé au cœur de la cité Cochenec, en inscrivant un espace végétalisé à préserver (EVP) au plan de zonage du PLUi.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. Le jardin des Fabriques est classé en EVPr puisqu'il se situe dans un espace résidentiel.

Question : Préserver le patrimoine arboré d'une partie de la parcelle cadastrée section AX numéro 209, située rue Léger-Félicité Sonthonax, en inscrivant un espace végétalisé à préserver (EVP) au plan de zonage du PLUi.

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. Cet espace sera classé en EVPr puisqu'il se situe dans un espace résidentiel.

Question : Dans la zone UP04a, secteur du Fort, permettre l'application des règles alternatives énoncées au paragraphe 3.3.4 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.

Question : 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.

Question : 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.

La Commune nouvelle de Saint-Denis a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apportés les réponses :

Question : Demande de changement de zone UMD à une zone UEb et de suppression des deux émergences sur la parcelle cadastrée section CN, numéro 0011, située au 46 avenue du Président Wilson

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande** (demande formulée au thème 7 - Règlement, Zonage, Servitudes).

Question : demande d'intégrer les évolutions 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.

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande** (demande formulée au thème 7 - Règlement, Zonage, Servitudes).

Question : demande la suppression du périmètre de maintien de l'activité sur la parcelle cadastrée section CD, numéro 0065, située au 268 avenue du Président Wilson

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande.** 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.

Question : Demande de changement de la zone UP20b à la zone UP20a pour l'ensemble des parcelles situées le long de la rue Toussaint Louverture (RD28) dans la ZAC des Tartres

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : Demande le passage de zone UVP vers UVPL1 pour la piscine Claire Supiot .

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. 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 SLCO0082 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.

Question : 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 : L'EPT est favorable à la demande. 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.

Question : Supprimer l'avant-dernier point 2.2.5 relatif aux règles alternatives quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. En effet, cette nouvelle dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives "pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale", introduite lors de la révision du PLUi, revêt un champ d'application trop large. Son application risquerait de nuire à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain. La dérogation « pour des raisons d'insertion urbaine, de qualité architecturale, paysagère ou environnementale » est donc supprimée.

La Commune de L'Île-Saint-Denis a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : Ajouter les alignements d'arbres le long de la Seine sur le plan du patrimoine arboré.

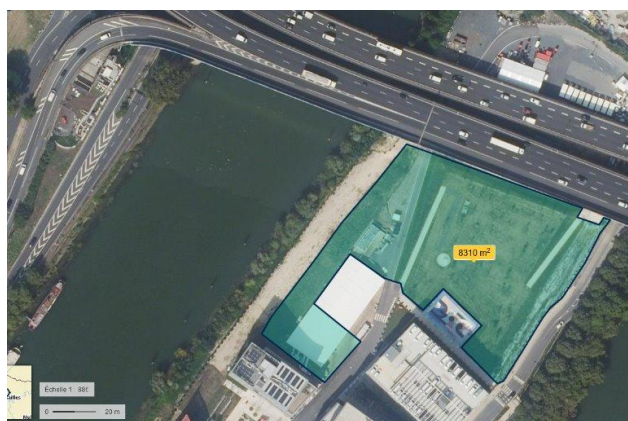
Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. La partie sud de L'Île-Saint-Denis (quai du Chatelier) est beaucoup plus minéralisée que la partie nord de l'île et a connu des travaux récents liés au village olympique et paralympique et au nouveau franchissement de la Seine. La qualité de l'alignement 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.

Question : Prendre en compte les éléments paysagers de l'écoquartier fluvial dans les OAP thématiques Trame verte et bleue, Paysage et Seine Canal.

Réponse : L'EPT est en partie favorable à cette demande. 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).



Question : Mise à jour des éléments graphiques en ajoutant les points de vue singulier sur la Seine et le bâtiment remarquable Unibéton pour rendre compte du développement équilibré.

Réponse : L'EPT est en partie favorable à cette demande.

Les points de vue remarquables sur la Seine sont identifiés dans l'OAP thématique Paysage. Le bâtiment Unibéton (aussi appelé Techniquip), identifié dans l'OAP Saine Canal et protégé au titre du patrimoine bâti, figurera aussi désormais comme "élément repère" dans l'OAP Paysage.

En revanche, 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).

Question : Suppression des accès à renforcer au niveau de l'Île des Vannes et au nord du parc départemental sur l'OAP Paysage.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande

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.

Question : Faire figurer le pont olympique Louafi Bouguera dans l'OAP Grands axes et espaces publics

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : Suppression du PAPAG du centre-ville car incompatible avec la rénovation de cet îlot dans les prochaines années.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : 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 : L'EPT est favorable à cette demande, après échanges avec la Ville.

Question : La Ville souhaite que les conséquences de la mise en place d'un règlement de la Trame verte et bleue 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.

Question : Qualifier de pôle structurant le développement d'une base nautique, d'une cité des arts, d'un hôtel, d'activités de commerces et d'économie en rez-de-chaussée des immeubles au sein de l'écoquartier fluvial dans l'OAP thématique Développement Economique

Réponse : L'EPT est en partie favorable à cette demande.

L'écoquartier figurera dans l'OAP thématique Développement économique comme pôle intermédiaire et non comme pôle structurant.

Question : Identifier la création d'un tiers-lieu solidaire à proximité de la plage Thorez dans l'OAP Seine Canal

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : La question de la continuité écologique et de la création d'un maillage d'espace de respiration est une priorité pour la ville de L'Île-Saint-Denis. Aussi, la ville souhaite que soit identifié dans l'ensemble des OAP, en particulier l'OAP paysage, l'enjeu de réaliser une telle continuité entre le parc des Chantraines et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis.

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande dans la mesure où le PLUi ne peut pas comporter des orientations sur les communes situées en dehors du territoire de Plaine Commune.

Question : La RD1 Bis est catégorisée comme "axes paysagers à destination des modes actifs" dans l'OAP Grands axes et espaces publics. Cet axe est pour la ville un axe important en tant que support de transport collectif permettant notamment le rabattement vers les gares de métro et de train du territoire et l'accès au collège de la ville. Cette vocation est renforcée par l'ouverture récente du pont olympique Louafi Bouguera qui ne figure pas dans l'OAP. La Ville souhaite que puisse être réaffirmé la vocation de cet axe.

Réponse : L'EPT est en partie favorable à cette demande. Le pont olympique Louafi Bouguera sera ajouté à l'OAP thématique Grands axes et espaces publics. Toutefois, la légende de la RD1bis comme "axe paysager à destination des modes actifs" ne sera pas modifiée. Celle-ci est indicative et n'exclue pas le développement des transports collectifs.

Question : la réserve naturelle ornithologique située sur la pointe nord de L'Île-Saint-Denis constitue un lieu essentiel pour la biodiversité et l'attractivité locale. Il est souhaité qu'un parcours la mettant en avant soit identifié au sein de l'OAP Seine et Canal Saint-Denis. Ce parcours pouvant être supporté par voie fluviale.

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. 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.

La Commune de Villetaneuse a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : Demande de changement de zonage (passage d'un zonage UHp a un zonage UH) de la parcelle cadastrée section V, numéro 0082, située au 37 rue Frédéric Ozanam

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Les caractéristiques architecturales de ce bâtiment ne correspondent effectivement pas à celles des autres bâtiments protégés par la zone UHp.

Question : Demande de prise en compte de la rénovation du kiosque de la place Jean-Baptiste Clément dans le cadre de la fiche patrimoine VIL008 :

- état de conservation : indiquer « très bon (rénovation en 2024) » en lieu et place de « moyen » ;

- indiquer dans la description que le kiosque a été rénové par la Ville en 2024, dans le respect de l'architecture d'origine, notamment les garde-corps qui ont été remplacés ou restaurés à l'identique;
- ajouter les photos annexées en remplacement de celles existantes dans la fiche patrimoine.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Les travaux de rénovation entrepris par la ville en 2024 justifient la modification de la fiche sur les trois points demandés.

Question : Demande de changement de zonage (passage d'un zonage UH vers un zonage UM) de la parcelle cadastrée section U, numéro 0136, située au 40 route de Saint-Leu.

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande.

L'EPT ne souhaite pas de changement de zonage de UH vers UM afin de préserver du tissu pavillonnaire. De plus, la constructibilité autorisée sur cette parcelle si elle était classée en zone UM ne serait que très limitée puisque cette partie de terrain est située en dehors de la bande de constructibilité principale (20 mètres à partir de la voie) et qu'elle serait concernée par les règles relatives aux terrains mitoyens des zonages UH.

La Commune de Saint-Ouen-sur-Seine a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : Ajouter le parc François Mitterrand et le projet de parc diagonal (ZAC des Docks) dans l'OAP thématique Trame verte et bleue

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il est proposé de classer trois parties du mail François Mitterrand en noyau tertiaires de biodiversité, celles atteignant la taille requise de 2 500m².

- la première mesure environ 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 oeuvre de la protection sera affinée via une approche SIG.



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

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. 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

Question : La ville signale que la différenciation baies secondaires / principales de prospect aboutit à des détournements de la destination des pièces et à la multiplication des pièces avec de petites baies. Cela va à l'encontre de l'OAP Réhabilitation et construction neuve qui met en avant les "systèmes de ventilation efficaces et économes".

Réponse : Sans objet. Le lexique de la Partie 1 – Dispositions générales du règlement écrit dispose que les baies principales sont relatives aux pièces principales (séjour, sommeil, bureau, travail tandis que les baies secondaires sont relatives aux pièces secondaires (cuisine et salle de bain).

Question : Ajouter des linéaires actifs sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine (plan en pièce jointe de la demande).

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : Supprimer le linéaire actif de la parcelle I0059 sis 122 boulevard Victor Hugo

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : Schéma zone UM - au 2.5.1.1 : demande que sur le schéma des hauteurs maximales des constructions implantées le long de voies inférieures à 10 mètres, la hauteur des combles soit fortement diminuée et que R+3 soit remplacé par comble.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle qui laisse penser que la toiture en pente serait un niveau supplémentaire et non des combles. La hauteur de la toiture sera baissée, et il sera écrit R+2+C sur le schéma.

Question : Autoriser les aménagements pour les PMR en zone Nj, voire dans l'ensemble de la zone N.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. 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.

Question : Rendre plus lisible la liste des essences présumées adaptées au changement climatique. La liste est pixelisée.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. La lisibilité du document sera améliorée.

Question : Eviter les superpositions sur le plan de zonage :

- écriture UV rue Debain et ER ;
- mettre le périmètre de hauteur plafond de la rue des entrepôts au-dessus de tous les autres calques ;

- mettre la hauteur à l'alignement à 9m sur l'av. du Capitaine Glarner au-dessus de tous les autres calques.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique.

Question : Erreurs matérielles : Mettre le secteur Casses en UE et non en UEe pour ne pas autoriser le commerce gros.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : Demande d'ajouter 17 fiches patrimoniales

Réponse : L'EPT est en partie favorable à cette demande. 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.

Question : Coefficient d'espaces libres, d'espaces végétalisés et de pleine terre de la zone UM : Ces coefficients sont diminués de 5 points pour les terrains inférieurs à 200 m² et supérieurs à 1000 m². La Ville de Saint-Ouen demande le maintien des coefficients du PLUi en vigueur.

Réponse : Sans objet. Les coefficients d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre n'ont pas été réduits dans la révision du PLUi. La colonne correspondant aux terrains d'une surface inférieure à 100 m² a été supprimée, ce qui revient au contraire augmenter les coefficients de nature en ville pour les plus petits terrains en leur appliquant la même règle que les terrains d'une surface inférieure à 200 m².

Question : 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.

Réponse : **L'EPT n'est pas favorable à cette demande.**

Cette règle a pour but de permettre aux constructions de marquer les angles des voies par des fronts urbains continus.

Question : 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.

Réponse : **L'EPT n'est pas favorable à cette demande.**

Cette règle a pour but de permettre aux constructions de marquer les angles ou les alignements des voies par des fronts urbains continus.

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

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

Question : Erreurs matérielles : EVP sur UVp sur le square Debain - PRIR - terrain des boulistes.

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande.** Le square Debain ayant été classé en zone UVP dans le cadre de la révision du PLUi, l'EVP antérieur n'est plus nécessaire.

La Commune d'Epina y Sur Seine a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : 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 : L'EPT est favorable à ces demandes. 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.

Question : Modification de l'OAP sectorielle n°7 Orgemont Partie nord : Supprimer le rez-de-chaussée commercial sur le plot de logement situé au sud de la future place de l'école Jean-Jacques Rousseau (Lot NM3c)

Réponse : 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.

Question : Règlement écrit Partie 1 - 2.1.1 Bande de constructibilité principale Page 51 :

Il y a une incohérence entre la règle suivante : « La bande de constructibilité principale* s'applique uniquement sur les terrains* ou parties de terrain* présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise* » et le schéma « Application de la bande de constructibilité principale.

Le schéma est à modifier : les parties qui ne présentent pas de limite avec la voie ou l'emprise publique ne doivent pas être hachurées.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la correction d'une incohérence entre règlement écrit et le schéma.

Question : 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 : L'EPT est favorable à cette demande qui correspond à la correction d'une erreur matérielle.

Question : Règlement écrit Partie 1 - Transplantation des arbres situés sur l'espace public Page 86 : (Cette transplantation doit se faire de préférence sur un secteur proposant des sols similaires afin de favoriser la reprise de l'arbre (voir carte en annexe informative du PLUi, document n°5- 2).

De quel document s'agit-il ?

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. La carte figure dans le Cahier n°2 de l'état initial de l'environnement page 80. Elle sera également intégrée en annexe informative du PLUi.

Question : Règlement écrit Partie 1 - 4.3.1 Volumétrie et rythme du bâti / Rupture architecturale - Page 94 : Le schéma : « éléments pouvant composer une rupture architecturale » n'est pas cohérent avec la règle, en ce qui concerne l'ajout d'un étage supplémentaire notamment.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit d'une modification du schéma en cohérence avec la règle écrite.

Question : Règlement écrit Partie 2 - Page 117 : 2.2.1.3 - Dans le secteur UHj2 :

"L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, sur la limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3,50 mètres et que celle-ci se limite à un niveau* (rez-de-chaussée).

Dans une bande de 4 mètres calculée à partir de la limite séparative de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de 4-SE- 10° au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite. »

Les modifications demandées n'ont pas été retranscrites pour les constructions nouvelles. Les modifications concernent aussi bien les constructions nouvelles que les constructions existantes.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

Question : Règlement écrit Partie 2 - Fiches arbres remarquables Epinay-sur-Seine EPI_7 : Il ne s'agit pas d'un cèdre de l'Atlas mais d'un cèdre du Liban - *Cedrus libanii*.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. L'erreur de classification de l'arbre sera corrigée.

Question : Règlement écrit Partie 5 - SLPCO31 : ajouter la parcelle 349.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

Question : Plan de zonage - La zone de protection des sources du site hydrothermal d'Enghien-les-Bains n'apparaît pas sur le plan.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. 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.

Question : Dans le plan de zonage, l'ERPC052 apparaît 2 fois.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. La servitude étant de part et d'autre de la voie, cela génère deux mentions écrites de l'ERPC052. Dans un souci de lisibilité, une seule de ces mentions sera maintenue.

Question : Plan de zonage - le recul obligatoire de 3 m sur la nouvelle zone UM située rue de l'Yser, n'apparaît pas sur le plan.

Réponse : Sans objet. L'article 2.1.5 Règles graphiques de la Partie 1 – Dispositions générales du règlement écrit précise : « *Recul obligatoire : Toute construction* est implantée en recul* lorsque*

figure au plan de zonage un recul obligatoire. La profondeur de ce recul peut être inscrite au plan de zonage ; à défaut, la profondeur prévue par le règlement de zone s'applique. Ce recul* est obligatoirement végétalisé, exception faite des accès* et cheminements nécessaires au fonctionnement de la construction*. » Ainsi, l'indication chiffré du recul en mètre n'est inscrite sur le plan de zonage que lorsque la profondeur de ce recul diffère de celle prévue dans le règlement de zone.*

Or, en zone UM, ce recul est au moins égal à 3 mètres sur toute la hauteur de la façade (Règlement de zone UM : 2.1.1 Règles générales). En l'espèce, le recul étant de 3 mètres, il ne fait pas l'objet d'une précision du métrage sur le plan de zonage.

Question : Plan de zonage - La zone UAm qui remplace l'ancienne zone UAb, route de Saint-Leu devra être transformée en zone UAm1 afin d'autoriser aussi l'artisanat.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande.

Question : Plan de zonage - Proposition de modification du zonage - Elargir la zone N du bois des anciens laboratoires Eclair, 8 avenue de Latte de Tassigny vers l'ancien réfectoire des laboratoires Eclair.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. La zone N sera redessinée et le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera réactualisé.

La Commune de Stains a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Question : 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 n'est pas favorable à cette demande.** Cette parcelle fait l'objet d'une procédure d'acquisition par l'EPT dont la fixation du prix en cours.

Question : 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 cette demande** afin de préserver l'activité économique productive et de limiter le commerce de détail dans ce secteur.

Question : Demande le changement de zonage des parcelles cadastrées section L n°782, 525, 762, 785, 791, 793 et 795 de UAe vers UAb, pour permettre l'implantation de commerce sur l'ensemble de l'unité foncière.

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande.**

Question : Demande le changement de zonage de la parcelle cadastrée section F n°517 de UAb vers UAL1, pour favoriser la mutation du secteur et permettre l'implantation d'un bâtiment dense.

Réponse : **L'EPT est favorable à la demande afin de permettre la réalisation d'une opération dédiée à la logistique urbaine et métropolitaine.**

Question : Demande la modification du paragraphe 8 de la partie 2.2 de l'OAP SECTORIELLE N°30 – Secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers :

« L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale seront à privilégier sur l'avenue de Stalingrad, les accès techniques de déchargement et chargement se feront sur la rue Alfred de Musset », par la formulation suivante : « L'accès principal des constructions à destination de la cité artisanale sera à privilégier sur l'avenue de Stalingrad »

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. En effet, les études urbaines sur ce secteur ont avancé depuis l'arrêt de la révision du PLUi. Il a été convenu avec le CD93 que l'accès pour la cité artisanale serait plus pertinent sur l'avenue Stalingrad et de conserver une circulation plus apaisée sur la rue Alfred de Musset.

Question : Demande la modification du paragraphe 4 de la partie 2.3 de l'OAP SECTORIELLE N°30 – Secteur Sud du Clos Saint-Lazare – Frange Stalingrad, afin d'assurer l'apaisement de la rue Alfred de Musset et favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usagers, par la formulation suivante :

« Le trottoir de l'avenue Stalingrad sera traité en cohérence avec les travaux réalisés au droit des Tartres et en collaboration avec le Conseil départemental. En tout état de cause, la continuité des cheminements piétons et cyclistes sera privilégiée pour les accès véhicules aux lots. Ainsi, les accès véhicules des différents lots de logements se feront par la rue Alfred de Musset et Avenue Georges Sand. Les accès piétons pourront se faire sur les trois axes (avenue Stalingrad, Avenue Georges Sand et Alfred de Musset). »

Réponse : L'EPT est favorable à la demande. Les évolutions de l'OAP sectorielle concernent seulement des modifications de principe d'aménagement et ne bouleversent pas les densités du secteur.

Question : Inscription de périmètre de hauteur plafond sur l'ilot 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 : 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.

Le public a fait les observations suivantes auxquelles nous avons apporté les réponses :

Aubervilliers

Question : Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

À la suite de la lecture attentive du projet de PLUi, je me permets de porter à votre connaissance certaines observations concernant la parcelle cadastrée O30, située sur la commune d'Aubervilliers et incluse dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°3 – Pont de Stains.

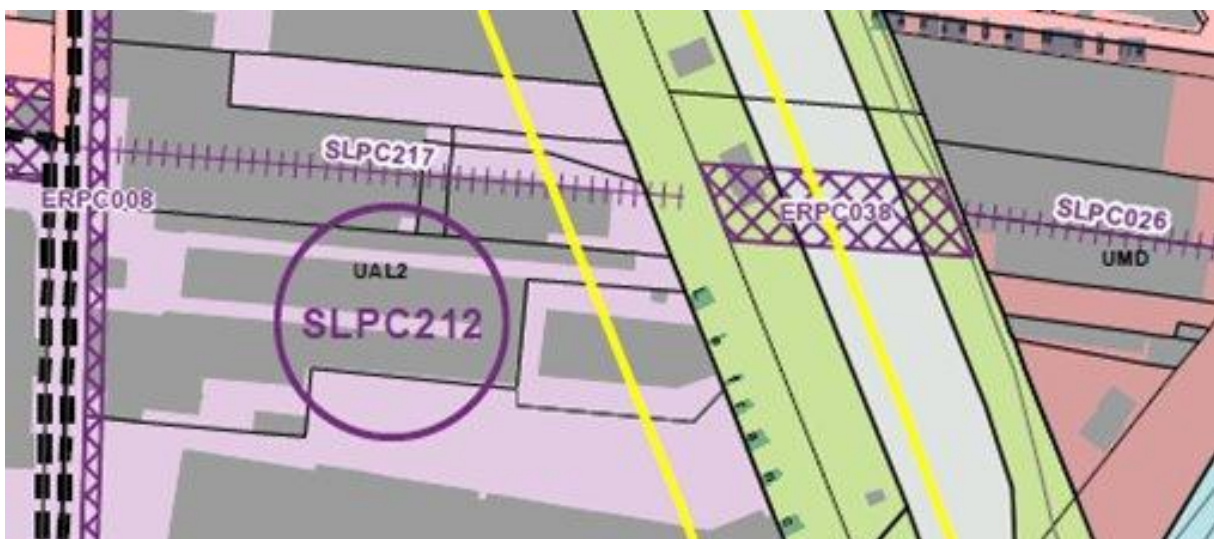
Je suis locataire d'un local commercial sur cette parcelle, laquelle se trouve dans le prolongement immédiat du bâtiment de l'ancienne usine SUDAC, édifice situé sur les parcelles O28 et O29, reconnu pour son intérêt historique et architectural et faisant à ce titre l'objet d'une protection patrimoniale. La dernière version de l'OAP sectorielle mentionne la création de nouvelles circulations piétonnes, représentées par une flèche orange sur le schéma des orientations d'aménagement. Ce tracé, plus précis que celui des versions précédentes, semble passer au sud du bâtiment que j'occupe actuellement ainsi qu'au sud du bâtiment de la SUDAC (bâtiment en rouge sur le schéma issu de l'OAP secteur n°3 et faisant l'objet d'une fiche patrimoine AUB068). Par ailleurs, le plan de zonage détaillé du secteur UAL2 fait apparaître une servitude de localisation (SLPC217). Ce tracé traverse une partie du bâtiment commercial que j'occupe, tout comme d'autres locataires, et concerne également une portion du bâtiment protégé de la SUDAC, situé donc dans le prolongement exact de notre local. Il est à noter que ces deux tracés (celui de l'OAP et celui du plan de zonage) ne coïncident pas. Le tracé de l'OAP semble emprunter une voie piétonne privée existante, tandis que celui du plan de zonage affecte directement notre bâtiment commercial en exploitation.

Dans ce contexte, je me permets d'exprimer une vigilance particulière quant à toute orientation d'aménagement qui pourrait, même indirectement, remettre en question l'intégrité des locaux commerciaux existants, et par conséquent fragiliser l'équilibre économique de nos activités de commerce de gros, ainsi que celles des entreprises voisines. L'OAP sectorielle rappelle d'ailleurs la volonté de préserver la vocation économique du secteur, en particulier l'ancrage du commerce de gros sur ce secteur. Nous serions donc reconnaissants que ce principe soit pleinement pris en compte dans les choix d'aménagement futurs, notamment en ce qui concerne le tracé de la voie piétonne projetée. Dans une perspective constructive, nous souhaiterions avoir des éclaircissements :

- Si cette voie est toujours d'actualité et sur la nature précise de la voie envisagée (voie exclusivement piétonne ou accessible aux véhicules), dans un secteur où la réduction de la place de la voiture semble souhaitée ;
- Sur le calendrier de mise en œuvre de ces orientations ;
- Et sur les intentions opérationnelles de la municipalité (que nous sollicitons également) et ce, dans un souci de transparence et de concertation. Par ailleurs, nous nous permettons de suggérer que la voie piétonne privée existante (à 3 mètres du bâtiment), déjà empruntée par les usagers et située à proximité immédiate, pourrait constituer une alternative pertinente au tracé projeté. Cette option permettrait de répondre aux objectifs de requalification urbaine tout en préservant les locaux commerciaux en activité et l'équilibre économique du secteur. Dans un contexte économique exigeant, où notre activité repose largement sur l'emplacement actuelle, nous espérons que nos préoccupations pourront être prises en compte et que le dialogue pourra se poursuivre dans un esprit de coopération.

Je vous remercie pour l'attention portée à la présente contribution et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Le déplacement au sud de la servitude de localisation pour voirie SLPC217 est prévu, de même que la suppression de la servitude de localisation SLPC212, ayant le même objet et donc redondante.



Question : Habitante d'Aubervilliers depuis 1980 je m'en tiendrai donc à ce qui concerne notre Commune et plus particulièrement au quartier du Fort qui vit de grandes transformations. Je vois que le projet d'aménagement et développement durable (PADD) reprend les objectifs louables du projet de territoire :

- faire face au réchauffement climatique
- avoir un urbanisme favorable à la santé
- développer des espaces verts
- prévention du vivant et de la biodiversité
- Faire en sorte qu'il y ait des logements pour tous
- revoir les politiques de l'emploi et des filières économiques.

Je vois aussi que les chiffres donnés datent d'il y a 5 ans ! Depuis 2019/2020, il s'avère que les orientations d'aménagement et programmation n'ont pas été remises à jour depuis leur approbation lors du conseil de territoire du 25 février 2020.

En ce qui concerne l'aménagement du Fort d'Aubervilliers : Il doit se faire en 3 phases. La 1ère est en cours - constructions de logements 2x900 logements. La 2ème phase concerne la gare ligne 15 et la gare routière. Elle aussi déjà commencée - exploration du sous-sol, installation des sorties techniques (friche Griset et stade Peyre). Quid du cœur du Fort ? Lors de la présentation de la gare on nous a présenté des diapositives -ou slides si vous trouvez que ça fait plus professionnel- sur l'une d'elle on voit le bâtiment qui sera la gare imposant (très imposant) surmonté d'un ciel bleu avec quelques formes blanchâtres que l'on pouvait prendre pour des nuages. Ce n'est qu'à la réunion suivante (2025) qu'on nous a informés qu'il s'agirait de 2 tours l'une serait peut-être un hôtel l'autre peut-être des bureaux bâtis sur la gare. Pourquoi des bureaux ? Le PADD spécifie au chapitre 9 qu'il faut " fermer la production massive de bureaux" - qui, on l'a vu demeurent vides - la préconisation étant alors de les transformer en logements. Par ailleurs qu'en est-il des "jardins ouvriers" pour lesquels le PLUi avait dit qu'ils étaient sanctuarisés (modification n°3). L'impact de la gare plus la gare routière ne risque-t-il pas de rogner encore sur les jardins ? C'est inenvisageable ! De même, la friche Griset dans laquelle sera creusé le local technique RATP et sous lequel passera le métro se voit

amputée d'une partie de la surface transformable en parc (les explications ont été tellement peu claires qu'elles ressemblaient plus à des bafouillements qu'à une présentation des intentions. Aubervilliers est une ville dense où chaque parcelle vendue à des promoteurs se transforme en immeuble neuf proposé à la vente. Le GPA a prévu 1800 logements (2x900 que j'ai évoqués précédemment) auxquels il faut ajouter 500 lorsque les habitations des gendarmes seront réhabilitées. Total : 2340 logements nouveaux. Combien parmi tous ces logements neufs seront des logements sociaux ? Avons-nous l'assurance des 40% prévus ? Quid des équipements tels que écoles, crèches et autres équipements nécessaires pour accueillir tous ces enfants ? En ce qui concerne les commerces : auxquels aurons-nous droit ? Il faudra certainement plus d'une réunion supplémentaire pour que les citoyens d'Aubervilliers sachent exactement ce qui les attend

Réponse : Sans objet. Le projet de la phase 2 du Fort d'Aubervilliers a fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du Document d'urbanisme approuvé le 17 juin 2025. La révision du PLUi n'a apporté aucune évolution sur ce secteur.

Questions :

- Ce nouveau PLUi prétend "Préserver et faciliter la reconstitution de la biodiversité, de l'eau et de la nature en ville" (cf page 6 de l'annexe), mais continue de rogner sur les espaces verts et de biodiversité, notamment les jardins ouvriers d'Aubervilliers, qui ont déjà été amputé d'une superficie non négligeable ces dernières années au cours de divers projet d'aménagement. Il est impératif de protéger tous les espaces verts, et plus encore les jardins ouvriers. Je m'oppose donc au PLUi proposé.
- Mesdames et messieurs les élu-es de plaine commune, Je vous écris cette contribution afin de vous partager ma très grande crainte quant à l'artificialisation des jardins du forts. Nous avons besoin de ces jardins, du contact avec le vivant non-humains, la nature, du lien social et de proximité de ces jardins. Vous ne pouvez pas enlever encore le peu de nature, sur des sols non artificialisés qu'il y a à Fort d'Aubervilliers. Je me joins complètement au mouvement pour sa préservation. Nous agirons toujours pour le mieux vivre en ville, pour tous et toutes.

Réponse : Le zonage des jardins ouvriers du Fort d'Aubervilliers n'a pas été modifié dans le cadre du projet de révision du PLUi. Ainsi, les parcelles actuellement identifiées en zone Nj (naturelle jardin)

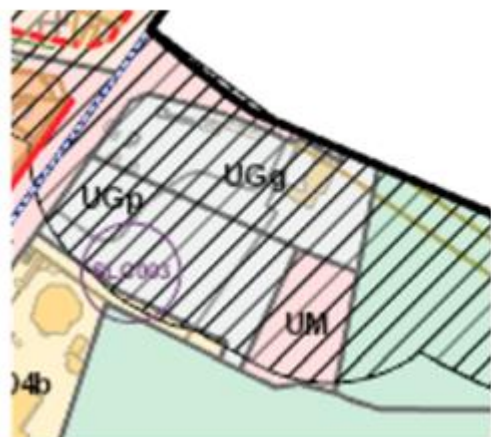
et UVP (urbaine verte paysagère) dans le PLUi en vigueur demeurent dans ces zones dans le projet de révision.

Le zonage des jardins ouvriers a été modifié dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (approuvée le 11 avril 2023), à la suite de l'annulation contentieuse d'une partie du PLUi par le juge. En effet, par une décision du 10 février 2022, la Cour administrative d'appel de Paris a annulé le zonage inscrit sur une partie du Fort d'Aubervilliers et a enjoint l'EPT Plaine Commune à engager une procédure de modification du PLUi afin que les zones UG (grands services urbains et grands équipements) soient strictement nécessaires à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine olympique.

Afin de satisfaire à l'arrêt de la CAA de Paris, et de prendre en compte les observations du public déposées dans le cadre de l'enquête publique et les conclusions de la commissaire enquêteur, l'EPT Plaine Commune a retravaillé le projet et a apporté les modifications suivantes dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (approuvée le 11 avril 2023) :

- Modification de l'ensemble de la zone UM (mixte) en zone NJ (dédiée aux jardins partagés, familiaux ou ouvriers) ;
- Modification du zonage du jardin de la piscine olympique de la zone UGp à la zone UVP (urbaine verte et paysagère).

Avant modification n°3



Après modification n°3



La modification n°3 a ainsi permis de réduire d'environ 30 % les impacts du projet sur les jardins des Vertus.

Par ailleurs, 2.870 m² de jardins impactés seront classés en zone UVP (urbaine verte et paysagère),

donc une zone de protection au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme. Ces 2.870 m² constitueront donc des « espaces verts » au sens du SDRIF.

L'EPT Plaine Commune a ainsi fourni tous ses efforts afin de ne consommer que les espaces strictement nécessaires à la réalisation de la gare et de son pôle multimodal, et du centre nautique.

Question : Porte d'Aubervilliers

La Ville de Paris va créer une voie nouvelle en limite communale, de la porte d'Aubervilliers jusqu'à la parcelle du bâtiment Valentin Abeille. Il avait été convenu avec les services de Plaine Commune que la partie nord de la voie (hors chaussée) serait réalisée par Plaine Commune. Cet accord est formalisé par la mise en place d'un emplacement réservé repéré sous l'index ERPC031 sur le projet de plan de zonage. Pour permettre la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle, d'un large trottoir, d'une bande plantée (arbres de haute tige) et la gestion des eaux pluviales, l'emplacement réservé pourra prévoir une largeur de voie minimale de 9,5 mètres, qui pourra être explicitement mentionnée.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. L'emplacement réservé sera élargi à 9,5 mètres.

Question : Porte de la Villette : emplacement réservé/ Canal Saint-Denis

Le PLU parisien comporte, en rive droite du canal Saint-Denis, un emplacement réservé pour élargissement de voirie qui se prolonge jusqu'à la limite communale avec Aubervilliers et qui grève des terrains appartenant à la RATP. Le rapport de présentation du PLU de Paris précise qu'il doit permettre de créer un alignement à 13 m du canal.

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre un élargissement du quai, notamment au profit des circulations douces. Afin de garantir la qualité et la continuité des futurs aménagements, un emplacement réservé similaire pourrait être également prévu sur le territoire de Plaine Commune, sur une longueur à préciser mais incluant à minima les terrains propriété de la RATP à Aubervilliers.

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande qui requiert d'ajouter un emplacement réservé sur un terrain de la RATP alors qu'elle n'a pas pu être consultée au préalable sur le sujet.

Question : NOVAXIA porte actuellement, en concertation étroite avec la commune d'Aubervilliers, plusieurs projets immobiliers sur la zone dite du Marcreux, couverte notamment par l'OAP sectorielle « AUBERVILLIERS MARCREUX ». Les terrains d'assiette de ces projets sont intégralement situés en zone UMD limitant la hauteur des bâtiments à 29 m et 8 niveaux maximum soit un R+7 au maximum dans la bande de constructibilité principale. Pour des raisons architecturales, le projet nécessiterait la réalisation d'émergences ponctuelles jusqu'en R+10 afin d'améliorer l'intégration urbaine du projet tout en assurant son équilibre économique. Ces émergences permettraient un traitement des épannelages afin d'obtenir des formes urbaines diversifiées et un paysage urbain dans la continuité des diversités de formes observées sur la commune et aux abords du projet. Or, dans le PLUi arrêté, l'Etablissement Public Territorial a ajouté une règle graphique permettant la réalisation d'émergences ponctuelles en dérogation aux règles de hauteur normalement applicables sur un terrain. Cette règle se justifie dans le rapport de présentation pour adapter les règles volumétriques et permettre une meilleure intégration urbaine ainsi que pour encourager la création de logements tout en réduisant la consommation foncière. En l'espèce, le projet envisage d'intégrer des émergences sur certains terrains du secteur dans la bande de constructibilité principale. Ces émergences sont nécessaires pour atteindre le nombre de logements prévus dans l'OAP. Elles permettront, en outre, d'assurer une cohérence architecturale vis-à-vis des constructions existantes ou projetées sur les opérations voisines, de créer des signaux architecturaux de part et d'autre du nouveau quartier en mutation et d'améliorer le pourcentage de pleine terre sur le terrain d'assiette. Dans ce contexte, il est demandé à l'Etablissement Public Territorial de permettre l'application de cette règle graphique sur le terrain d'assiette du projet en autorisant des émergences sur les parcelles OE0199 / OE0135 / OE0201 et OD0080 / OD00133, conformément aux plans de situation joints en annexes de cette contribution.

Réponse : L'EPT n'est pas favorable à cette demande. En effet, les évolutions du PLUi sur le secteur ont été travaillées et validées avec la ville d'Aubervilliers. L'ajout d'émergence ne permet pas d'avoir des épannelages variés dans ce secteur situé à proximité immédiate du canal.

Question : Tour Villette, rue Émile Raynaud

La tour Villette, également appelée tour Pariferic, présente une surface de plancher d'environ 40 000 m². Elle est implantée sur le territoire d'Aubervilliers mais son accès public se fait par une rue parisienne. Sur le projet de PLUi de Plaine Commune, elle fait l'objet d'un zonage spécifique UEgh,

désigné par référence à sa grande hauteur. Les destinations autorisées dans cette zone visent plus particulièrement les destinations économiques. Le logement n'y est ainsi autorisé que « dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher* n'excède pas 130 m² ». L'hébergement y est interdit, excluant donc la création de résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie, centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'accueil des demandeurs d'asile. Enfin, les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un syndicat ou d'une association, sont également interdits.

Par ailleurs, la tour Villette fait l'objet d'une protection sur le projet de PLUi comme « Élément bâti patrimonial ». Sa fonction de repère dans le paysage métropolitain est indéniable. En façade, le dessin originel de l'architecte Michel Holley avec ses « alvéoles caractéristiques des années 1970 » proposait un motif en quinconce et un socle monumental. Ces façades ont désormais disparu depuis une rénovation de la tour au début des années 1990. Cette protection existe déjà au PLUi en vigueur, mais la fiche patrimoniale correspondant à cette protection se voit considérablement renforcée en matière de prescription et orientations dans le projet de PLUi révisé.

Ainsi, la démolition de la tour est interdite, ainsi que toute « surélévation visible depuis la (les) voie(s) ouverte(s) à la circulation du public à proximité immédiate » - ce qui, dans la configuration du site, revient peu ou prou à interdire toute surélévation. Par ailleurs, en cas de ravalement ou de travaux sur la façade, le maintien et la conservation de l'ordonnancement et de la composition des façades sur rue est exigée. Enfin, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) n'est possible que « sous réserve de la restitution de l'ordonnancement et de la composition des façades, de la reproduction des éléments caractéristiques architecturaux (matériaux de façade, modénatures, couleurs,...) et du recours à des matériaux adaptés à la nature du support. »

Cette tour est vide depuis presque dix ans et son propriétaire actuel peine à faire émerger un projet de reconversion, dans un contexte difficile pour ce type d'immobilier qui permet très difficilement de lui envisager un futur de tour tertiaire classique. Une demande de permis de construire est en cours d'instruction à Aubervilliers pour un changement de destination vers un usage intégralement hôtelier (plus de 1000 chambres) sans réhabilitation ni amélioration significative. Cette demande,

qui va poser de réelles difficultés en termes de trafic et d'animation des futurs espaces publics parisiens de la Porte de la Villette, illustre les difficultés à faire émerger des perspectives sérieuses de transformation/réhabilitation positive. Pour autant, sa surface et sa localisation lui confère un rôle important dans la mutation future de la Porte de la Villette.

Dans ce contexte, l'addition des contraintes relatives aux destinations-qui limitent la possibilité d'un projet mixte -et des protections patrimoniales -qui empêchent toute création de surfaces et de valeur tout en contraignant fortement les possibilités de réhabilitation et d'adaptation au changement climatique, paraissent de nature à bloquer toute évolution positive de ce patrimoine bâti.

Réponse : 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.

Question : Remarques sur la révision du PLUi sur les secteurs suivants d'Aubervilliers p.5: « Considérant les observations de la Ville sur le projet de révision du PLUi arrêté, à savoir : En matière de nature en ville avec 2 plans annexes 1 et 2 En matière d'équipements de services publics, notamment les équipements scolaires : En matière de préservation du patrimoine bâti : En matière d'aménagement : plan annexe 3 » Pourquoi un plan n'est-il pas joint pour chaque modification demandée ? Pourquoi les plans en annexe 1, 2, 3, ne sont-ils pas plus compréhensibles, ils devraient être représentés en 2 plans pour chacune des parcelles ou îlots avec un état actuel et un projet, accompagnés d'une légende détaillée.

Réponse : Sans objet. L'avis de la Ville d'Aubervilliers a été approuvé par son conseil municipal. L'EPT Plaine Commune est une personne morale de droit public distincte de la Ville d'Aubervilliers, de sorte que l'élaboration de l'avis de la commune ne relève pas de la compétence de Plaine Commune.

La Courneuve

Question : Doctorante en Histoire de l'art, je m'interroge sur les fiches typologies de La Courneuve. Pour commencer, j'ai eu du mal à retrouver certains bâtiments mentionnés dans les fiches car ils n'apparaissent pas du tout sur les plans du patrimoine bâti... De plus, lorsque j'observe certains de ces bâtiments sur Google Maps, cela ne correspond pas du tout à la typologie mentionnée par la fiche.

Concernant toutes les fiches, certaines prescriptions m'interrogent. En effet, 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 ?

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Après vérification, des erreurs dans les références parcellaires se sont effectivement introduites au sein des fiches typologies de La Courneuve, expliquant la différence avec les plans du patrimoine bâti. Ces erreurs seront corrigées.

Concernant les prescriptions relatives à la pose des panneaux photovoltaïques, la remarque rejoint celle formulée par la commune nouvelle de Saint-Denis. D'une manière générale, une incohérence a 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 remarque justifiée, 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".

Enfin, un travail fin de relecture des fiches patrimoine a été réalisé afin d'identifier de la manière la plus exhaustive possible les erreurs matérielles éventuelles (voir plus bas la liste des erreurs matérielles complémentaire à celles relevées par la Commission d'Enquête).

Question : Espaces verts et pleine terre. L'EIE du PLUi fait un bilan de l'offre en espaces verts de proximité du territoire qui ne dépend pas exclusivement des parcs et jardins publics ouverts au public, dont le Parc Georges Valbon pour 417 hectares, dont plus de 80% sont situés sur les communes de Stains et de La Courneuve. (NB : corriger l'EIE (Etat Initial de l'Environnement qui comptabilise le Parc G. Valbon pour 150 hectares).

Cette trame des parcs et jardins est complétée par 15 cimetières, 41 terrains de sport dont l'aspect naturel est cependant à relativiser assez largement, comme pour le Stade de France.

Enfin, 167 sites de jardins familiaux sont identifiés ainsi que 11 en projet, ils représentent 60 hectares soit 8,3% des espaces recensés.

Deux points doivent compléter cet état des lieux.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Les éléments de l'Etat initial de l'environnement seront corrigés.

Commune nouvelle de Saint-Denis, commune déléguée de Pierrefitte-sur-Seine

Question : Le quartier de la butte Pinson fait partie d'une zone unique sur le territoire de Plaine Commune avec la présence d'un cachet, d'une Histoire, d'une faune et d'une flore incroyable dans une zone pourtant hyper urbanisée avec le passage de la RN1 notamment. La présence de ruches associatives y est à noter aussi. Le Parc Régional de la Butte Pinson peu connu des habitants de Plaine Commune est en train de terminer sa grande transformation dans le sens de la nature et d'une qualité de vie améliorée et permettrait sans doute d'améliorer la qualité touristique de la zone de

Pierrefitte avec le passage de la route de Compostelle A côté de cela, le PLI actuel permet des constructions collectives en accord avec le PLUI actuel mais pas en accord avec ce que devrait être le quartier à savoir intégralement tourné vers la sauvegarde de la Butte. La hauteur maximale autorisée (15 m) contribue à la densification négative de la zone avec la pression notamment en termes de parking et circulation voitures accrue donc délétère sur la vie de la Butte Pinson. Des logements plus grands pour des familles (T3/T4) et pas uniquement des petites surfaces devraient être exigés afin de limiter cette densification et permettre de pallier des manques sur ce type de logements sur le territoire. Bref, le PLUI actuel devrait être pensé plus sévèrement pour lutter contre la densification de la Butte Pinson. A bon entendeur ! Bien cordialement, KT

Question : Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur permet des constructions collectives qui ne sont pas en adéquation avec les spécificités du quartier de la Butte Pinson. Ce type d'urbanisation favorise une densification rapide et mal encadrée, avec des impacts très concrets : augmentation du trafic, manque de stationnements, pression sur les équipements publics... et, au final, une perte de qualité de vie pour les habitants. Ce développement, tourné vers la multiplication des logements, va à l'encontre de l'harmonie recherchée par les résidents. Beaucoup ont choisi ce quartier pour son équilibre entre nature, tranquillité, vie de voisinage et respect de l'environnement. Or, une urbanisation excessive rompt cet équilibre fragile et crée des tensions dans le quotidien : surpopulation, nuisances, dégradation de l'environnement immédiat. Il est donc urgent de revoir le PLU pour qu'il réponde mieux aux besoins réels du territoire : des logements pensés pour les familles (notamment des T3 ou T4), des projets à taille humaine, bien intégrés dans leur environnement, et une politique qui vise à préserver les espaces de respiration et la qualité de vie. La Butte Pinson ne peut pas devenir une zone de densification à tout-va. Ce quartier mérite une vision d'avenir plus sobre, plus responsable, fondée sur le respect des habitants et de leur cadre de vie. Un urbanisme équilibré, c'est un quartier où l'on vit bien, où l'on se connaît, où la nature a sa place, et où chacun trouve sa place sans subir une pression grandissante. Le PLU doit évoluer dans ce sens, pour protéger l'harmonie locale et permettre un développement qui profite à tous, sans sacrifier ce qui fait l'âme de la Butte Pinson. Bien à vous.

Réponse : Sans objet. Aucune modification n'a été réalisée dans le secteur de la butte Pinson. De plus, elle est majoritairement entourée de zone UH avec une hauteur de façade maximale de 7

mètres et une hauteur totale maximale de 11 mètres. Le secteur présente également quelques petits immeubles collectifs historiques classés en zone UM.

Commune nouvelle de Saint-Denis, commune déléguée de Saint-Denis

Question : Le règlement graphique et écrit doit permettre la réalisation éventuelle d'une gare routière sur le terrain ZC5B, situé dans la ZAC Landy Pleyel.

Réponse : **L'EPT est favorable à cette demande.** Le règlement sera adapté pour permettre la réalisation d'une gare, et permettra également des constructions à l'étage

Question : UP33M 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 : **L'EPT est favorable à la demande.** Le lot E3 est un des lots prévus dans la ZAC Porte de Paris dont une partie a déjà été réalisé. La hauteur à R+6 correspond à la hauteur des autres bâtiments de la ZAC Porte de Paris.

Question : Opération Cœur Pleyel

L'OAP donne des orientations concernant la future opération d'aménagement relative à Pleyel. Les principales orientations sont :

- dans la continuité de la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel, développer une nouvelle polarité urbaine et métropolitaine autour du loisir et de l'hôtellerie, dont les surfaces approximatives sont définies au sein de l'OAP ;
- développer plusieurs types d'espaces publics, entre centralités urbaines et espaces plus apaisés, animés par des rez-de-chaussée actifs ;
- végétaliser les espaces publics et notamment appliquer le plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune sur différents axes.

Dans le but de combiner ces différentes orientations, il est demandé de préciser certains aspects, notamment les normes quantitatives de nature en ville, dans les orientations de l'OAP sectorielle.

En effet, les orientations prévoient aujourd'hui des orientations sur la végétalisation des espaces publics avec notamment :

- la création de porosités urbaines et paysagères, notamment sur le secteur de la Goutte et le Landy Habité,
- le prolongement du parc LLP1 sur le secteur de l'Esplanade des lumières ;
- la création de lieux de détente, sur le boulevard Ornano à l'ouest du secteur de la Goutte et le long de la rue Pleyel et du parc. Ces lieux de détente sont aussi repérés comme des parcours de fraîcheur à planter et à rafraichir.

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 Pleyel 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 Pleyel 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 : L'EPT est favorable à cette demande 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.

Question : Cet ensemble est partiellement couvert par l'OAP sectorielle « Saint-Denis Pleyel ». Ces immeubles sont actuellement classés en zones UEe, UMD et UP 38 et UP38b du PLUi de la plaine commune alors que le projet de révision du PLUi en modifie le classement en zones UMD et UMGP.

Après examen du projet de révision, il apparaît que ce dernier modifie de manière défavorable certaines prescriptions d'urbanisme applicable à cet ensemble immobilier. Pour cette raison, la société UBS Real Estate saisit votre commission d'une demande de modification.

Par ailleurs, la société UBS Real Estate a identifié des erreurs matérielles mineures dans les plans figurants aux pages 6 et 9 du projet de révision de l'OAP sectorielle « Saint-Denis Pleyel » que vous trouverez ci-joint. Elle vous invite à bien vouloir corriger ces erreurs matérielles.

Vous trouverez ci-dessous les extraits du règlement graphique actuel ainsi qu'un tableau récapitulatif d'une part les règles visées dans le projet de révision dont il est demandé la modification (ainsi que la motivation de cette demande) et d'autre part les propositions de modification.

PJ UBS Pleyad

OAP Saint-Denis Pleyel 2.1.3 Reconversion du bâti existant (page 6)

Cette disposition impose une restriction importante aux usages possibles du bâti existant à destination actuelle de bureau et destiné à être à terme réhabilité. Cette restriction n'offre pas une flexibilité suffisante s'agissant d'une zone destinée à muter sur une période indéterminée et dépendant d'initiatives privées.

Par ailleurs cette rédaction n'est pas cohérente avec le texte du plan graphique qui identifie les bâtiments tertiaires existants « à potentiel de reconversion avec une programmation en pertinence avec les épaisseurs des bâtiments et le contexte urbain (notamment pollution sonores et atmosphériques) » ==> rajout du terme "notamment" vers de l'hôtellerie et du loisir

Hauteur des constructions article 2.5.1.2 au-delà de la bcp

Hauteur des constructions - Article 2.5

Cette règle restreint la hauteur des constructions.

La réhabilitation d'un immeuble existant requiert un travail sur la distribution des surfaces en vue d'améliorer la qualité des fonctionnalités de l'immeuble et génère ainsi un besoin de surfaces supplémentaires pour permettre notamment la création d'espaces communs. Par ailleurs, un travail de mise en valeur des couronnements est envisagé sur cet immeuble qui, compte tenu de sa localisation, offre une hauteur de vue de qualité sur l'espace urbain environnant.

==> ajouter une disposition autorisant la réalisation d'un étage en attique au-delà de la hauteur maximale ou prévoir pour ce bâtiment une règle de hauteur différente dans l'OAP pour la reconversion du bâti existant

Passage de UP38 a UMGP a pour conséquence de nouvelles règles notamment nature en ville et coef espaces libre, végétalisés et pleine terre

Ces règles sont plus contraignantes que celles précédemment applicables en zone UP38b.

Le Campus Pleyad fait l'objet d'un vaste programme de rénovation et extension par son propriétaire depuis 2017. Ce programme fait l'objet d'une conception d'ensemble qui a la volonté de s'inscrire dans la grande opération d'aménagement urbain du secteur Pleyel Gare. Il a notamment contribué par des rétrocessions de terrain diverses au déploiement du nouveau réseau viaire de ce secteur.

La dernière phase de ce redéveloppement n'est pas encore intervenue et il est nécessaire de maintenir applicable dans ce périmètre les règles qui présidaient à la conception d'origine pour permettre à ce projet d'ensemble et coordonné avec le secteur gare de se déployer comme initialement prévu, comme cela est le cas pour le secteur Pont UP 38b et le secteur UP 38 b ci-après (cf pj)

==> retour règle UP38 ou équivalent passage de UP38b a UMGP

Cette partie de terrain était en zone UP 38 b.

Le sous-sol de l'îlot P8 est traversé en tréfonds par les tunnels du réseau ferré du Grand Paris Express.

L'îlot est soumis à différentes contraintes résultant de la présence de ses ouvrages d'infrastructures, notamment contraintes techniques relatives aux descentes de charges ayant des incidences fortes sur l'implantation et répartition des bâtiments futurs sur l'îlot, absence de pleine terre.

Par ailleurs, à la suite des échanges avec la Société du Grand Paris (désormais Société des Grands Projets), engagés dès 2017, il ressort que la faible distance entre les tunnels empêche la réalisation de fondations profondes et contraint ainsi à la réalisation d'un radier généralisé et à des localisations des corps de bâtiment permettant d'apporter des efforts limitant les contraintes structurelles sur les tunnels.

Alors que ces différentes contraintes sont prises en compte dans le PLUi actuel, le projet de révision du PLUi ne les intègre pas.

Pour rappel, l'article UP38b du PLUi en vigueur prévoit (cf pj)

==> retour règle UP38b ou équivalent.

Réponse : L'EPT est favorable à ces demandes, avec quelques précisions et nuances :

- Concernant le retour à l'ancienne zone UP38, l'EPT apporte une réponse favorable pour le terrain du "Campus Pleyad" (îlot P5), étant donné qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée en 2024, en cohérence avec le maintien de la zone UP38 sur l'ensemble LLP1, actuellement en chantier.
- En revanche, concernant l'îlot P8, étant donné que les projets sont en cours d'étude, la zone UMGP sera conservée. Néanmoins, l'EPT apporte une réponse favorable à la proposition d'ajout d'une exception au sein de l'article 3.3 : Règles alternatives des dispositions générales : "Pour les constructions édifiées sur un terrain sous lequel se situe au moins deux ouvrages du réseau de transport du Grand Paris Express". Les contraintes relatives aux éléments d'infrastructures relatifs à la réalisation des tunnels du Grand Paris Express justifient l'ajout de cette règle alternative.

Question : Hauteur -Règle graphique Émergence

La section 2.5.7 relatives aux règles graphiques de hauteur des dispositions générales du règlement écrit (document n°4-1-1, p.71} introduit la nouvelle règle graphique Émergence. Plusieurs émergences sont repérées sur le plan de zonage détaillé de Saint-Denis dans les secteurs Pleyel, Cathédrales du Rail, Gare des Mines (document n°4-2-2). Les émergences ont pour objet de déplaçonner la hauteur sur une emprise au sol de 400m² au maximum. La règle associée prévoit que « la hauteur de façade, la hauteur totale et le nombre de niveaux sont libres dans le respect des règles d'implantation définies au Chapitre 2 du présent règlement et au Chapitre 2 du règlement de zone (document n°4-1-2-1). » Or, la mention du respect des règles d'implantation définies au chapitre 2 est en contradiction avec la règle de déplaçonnement des hauteurs relative à l'émergence, puisque cela impliquerait de respecter les règles de hauteur de chaque règlement de zone (nombre de niveaux/ hauteur maximum). Il conviendrait donc préciser que « la hauteur de façade, la hauteur totale et le nombre de niveaux sont libres dans le respect des règles d'implantations relatives à la section 2.2: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la section 2.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain définies au Chapitre 2 du présent règlement et au Chapitre 2 du règlement de zone (document n°4-1-2-1) ».

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de corriger une erreur matérielle.

Question : Implantation des constructions en bordure des emprises publiques en zone UP33M (secteurs de projets de Saint-Denis)

En zone UP33M qui couvre une partie des secteurs de projet de Saint-Denis, notamment la Porte de Paris, la section 2.1 relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation générale prévoit qu'en bordure de certaines emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, les constructions puissent s'implanter à 1,90 mètre de la limite séparative. Cette règle s'applique aux constructions implantées le long des emprises publiques du canal Saint-Denis, des parcs et jardins et des berges de la Seine. Néanmoins, le titre précise que ces emprises doivent être ouvertes à la circulation générale, donc être un espace circulaire à toute heure de la journée et de la nuit. Cela signifie que si une construction est située le long d'un parc ou jardin fermé la nuit, celle-ci ne pourra bénéficier de ce retrait minimum d'1,90 mètres étant donné que, même si ce dernier est une emprise publique, celui-ci n'est pas considéré comme ouvert à la circulation générale. Dans le but de permettre à des projets de bénéficier des qualités d'un parc, il est demandé de ne pas préciser ouvertes à la circulation

générale, de manière à pouvoir ouvrir des vues sur des parcs et jardins publics même s'ils sont fermés la nuit.

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande, dans le but d'harmoniser les règles de la zone UP33M avec les dispositions générales du PLUi et de favoriser l'ouverture de vues sur les parcs et jardins publics.

Question : Servitude de localisation

L'ancienne halle de décufrage, située à l'angle de la rue Ampère et de l'allée de Seine (parcelles BQ19, BQ0020, BQ0034 et BQ0035) fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de Plaine Commune pour la réalisation d'un équipement culturel dans le cadre d'une réhabilitation du bâti. Or, les évolutions du projet pourraient tendre vers l'aménagement d'une salle de sport.

Aussi, il est demandé de modifier la description de l'ERPC140 de « Création d'un équipement culturel (allée de Seine) » vers « Création d'un équipement culturel et/ ou sportif (allée de Seine) », cela faisant suite à des évolutions du projet. Il est également demandé de corriger une erreur dans l'indication bénéficiaire, qui doit être « Plaine Commune » et non pas « Commune ».

Réponse de l'EPT : L'EPT apporte une réponse favorable à cette demande, la programmation du projet n'étant pas encore totalement fixé. L'erreur matérielle sera également corrigée au sein de la liste des bénéficiaires.

Saint-Ouen-sur Seine

Question : Serait-il possible de mettre un bassin dans l'un des squares qui se construit ?

Réponse : le PLUi n'interdit pas la réalisation de bassin au sein des espaces verts et des squares créés.

Question : bonjour, 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.

Comptant sur votre regard bienveillant

Bien cordialement

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. La limite entre les zonages UMD et UGchu sera mise en cohérence avec l'OAP n°26.

Question : 3. Le Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord, Le projet illustre les contradictions de l'aménagement du territoire dans Plaine Commune. Ce futur ensemble de 260 000 m² implique notamment une densification supplémentaire dans un secteur déjà très urbanisé. L'évaluation environnementale du projet met en lumière des impacts significatifs sur les risques d'îlots de chaleur.

Réponse de l'EPT : Le Campus hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord représente un défi d'intégration urbaine, compte tenu de sa taille (260 000 m²) et de la densité existante du secteur. Nous sommes conscients des préoccupations soulevées par l'évaluation environnementale, notamment concernant l'augmentation potentielle des risques d'îlots de chaleur urbains.

C'est pourquoi une attention particulière a été portée à l'optimisation de la végétalisation dès la conception du projet. Pour atténuer ces impacts et favoriser un environnement plus résilient, le plan intègre des mesures significatives telles que :

- La création d'une forêt urbaine au sein du campus, visant à apporter de l'ombre et à améliorer la biodiversité.
- L'aménagement de terrasses végétalisées sur les bâtiments, contribuant à l'isolation thermique et à la gestion des eaux pluviales.
- La conception d'un mail paysager traversant le campus universitaire, offrant des espaces de promenade ombragés et une continuité verte.

Ces dispositifs visent à créer un environnement plus tempéré et agréable pour les usagers du campus et les habitants du quartier, tout en répondant aux enjeux environnementaux soulevés par le projet.

Question : D'une façon générale à Saint-Ouen et sur le territoire il faut favoriser la réhabilitation des logements, leur transformation et /ou leur maintien en logement social.

Il faut des espaces naturels de pleine terre et des transports en commun.

Réponse :

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.

Question : Coquille au chapitre 2.1 de l'OAP 26 « SECTEUR VICTOR HUGO CENTRE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE SAINTOUEN GRAND PARIS NORD A SAINT-OUEN-SUR-SEINE » : indiquer 13 700m² au lieu de 3700 m²

Dans la phrase ci-dessous : « La programmation d'environ 3 700 m² de logements veillera à prévoir 25% de logements sociaux. Au sud, l'îlot aura une dominante hospitalière et veillera à accueillir les activités en lien avec le Centre Hospitalo-universitaire Saint-Ouen Grand Paris Nord, notamment un centre de soins de suite et de réadaptation. Enfin au centre de l'îlot, un parc public de 3 000 m² longeant la rue Louis Blanc sera aménagé.

Réponse : L'EPT prend en compte cette demande et va corriger l'erreur sur la surface de programmation de logements.

Question : Concernant l'OAP Porte de Saint Ouen

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 » : à 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.

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 : Sans objet. Les constructions ont déjà été livrées / sont en cours de chantier. L'OAP Thématique Réhabilitation et Construction Neuve donne en revanche des orientations pour favoriser la réhabilitation et reconversion des bâtiments existants / et des constructions neuves.

Question : Isolation extérieure des bâtiments :

Le règlement du projet de PLUi prévoit dans certaines zones, dont la zone UP24d, des dispositions particulières sur les travaux d'isolation thermique:

2.6.2.2- Travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers. Le règlement ne contient aucune disposition semblable pour l'isolation en toiture. Pourtant, l'isolation en façade perd considérablement en efficacité lorsqu'elle n'est pas accompagnée d'une isolation en toiture. Par cohérence, il conviendrait donc de prévoir les mêmes règles pour l'isolation thermique des constructions existantes en façade et en toiture. Il conviendrait alors de permettre de dépasser les hauteurs maximales ou les volumes existants pour des travaux d'isolation thermique extérieure en toiture.

Réponse : Défavorable. Cette règle a vocation à autoriser les débords sur l'espace public dans le cadre d'isolation par extérieur sur des bâtiments existant, tout en contrôlant l'impact sur la voirie. Dans le cadre d'une isolation de la toiture, celle-ci pourra se faire soit à l'intérieur de la charpente, auquel cas la hauteur n'augmentera pas, soit elle sera faite à travers une surélévation. Dans ce cas, il sera en effet nécessaire de respecter les règles de hauteur totale.

Au sein du règlement écrit, la distinction est faite entre hauteur de façade (qui va du sol jusqu'à l'égout de la toiture ou le nu supérieur de la dalle du dernier niveau dans le cas d'une toiture terrasse), et la hauteur totale (qui va jusqu'au faîtage / haut de l'acrotère. De fait, les éléments d'isolation en toiture ne sont réglementés que par les « hauteurs totales », dont les règles sont déjà aujourd'hui très permissives pour permettre notamment des travaux d'isolation

Stains

Question : 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 : Cette demande est déjà traitée au-dessus dans les demandes de la SPL Plaine Commune Développement.

Question : Bonjour, Nous avons une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune de Stains sous les indications suivantes : Section N numéro 65 au 5 rue des fourches. Lors de l'achat du bien en janvier 2001, le terrain était constructible, en zone Uga, une zone constructible très intéressante pour un projet immobilier. Pour valider notre lecture du Plu et les informations de construction, nous avons sollicités par le passé un architecte qui a validé la constructibilité du terrain. Lorsque le Plu est devenu un Plui pour préparer les changements en vue des JO, notre terrain est passé d'une zone constructible UGa à un terrain non constructible N (NJ). Actuellement, nous souhaitons effectuer le nécessaire pour récupérer cette perte de valeur patrimoniale et surtout pouvoir lancer notre projet de construction. En vous remerciant par avance. Cordialement

Réponse : L'EPT est défavorable à la demande de modification de zonage. Aucune modification de zonage n'a été réalisée dans le cadre de la révision du PLUi sur ces parcelles. De plus, la zone Nj fait partie des zones qui font l'objet d'une protection environnementale particulière. Il n'est pas possible de réduire les protections après la phase d'enquête publique.

Question : Ajustement des règles de constructibilité en zone UP32 et des hauteurs dans le secteur A de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Stalingrad.

Dans un contexte où le marché immobilier local est fragilisé par les contraintes économiques et financières qui pèsent sur les porteurs de projets, il est apparu nécessaire de réexaminer les règles de hauteur et de constructibilité dans certaines zones stratégiques de développement urbain, notamment dans le secteur A de l'OAP sectorielle Stalingrad située en zone UP32, correspondant au périmètre de projets situé aux abords de l'avenue Stalingrad à Stains.

La Ville de Stains demande donc la modification du règlement dans ce secteur pour permettre la réalisation d'un projet immobilier et relancer une opération mixte d'intérêt local, située sur les parcelles cadastrées section RN° 40, 41, 71, 78, 83, 84, 105 et 124, en bordure de l'avenue de Stalingrad et de la rue Sabran de Pontévès.

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.

Réponse : Après des échanges et validations complémentaires avec la ville, **l'EPT et la ville ne sont pas favorables** 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.

Villetaneuse

Question : En date du 16/12/2021 j'ai déposé un permis de construire pour une surélévation de ma maison située au 21 rue Frédéric Ozanam à Villetaneuse.

Celui-ci m'a été refusé car en zone UHP la surélévation est interdite sauf que ma maison n'a pas d'étage contrairement à toutes les autres maisons de ma rue. J'ai donc fait un recours gracieux le 17/03/2022 qui m'a à son tour été refusé. Lorsque j'ai rencontré Mr PLATON de l'urbanisme chez Plaine Commune il m'a expliqué que ma maison n'était pas dans le bon zonage et qu'il fallait qu'elle soit en zone UH et non pas UHP. Vous remarquerez également que d'autres maisons ayant la même typologie que la mienne sont-elles en zone UH et non pas UHP.

C'est pour cela que je saisie la commission d'enquête aujourd'hui afin que ma maison soit dans le bon zonage c'est à dire UH.

Vous trouverez en document joint quelques photos qui montre la rue dans laquelle se trouve ma maison afin que vous puissiez constater les différentes typologies qui entourent ma maison.

Réponse : L'EPT apporte une réponse favorable à cette demande, qui a déjà été traitée au sein des observations émises par la Commune de Villetaneuse.

Intercommunale

Question : Jardins familiaux et ouvriers

L'ensemble de ces jardins occupe une superficie totale de 75,2 hectares (Source EIE) qui participent aussi bien à la TVB qu'à la réduction des effets des îlots de chaleur. (Figure-3)

Malgré leur répartition inégale leur protection et leur pérennisation est essentielle pour le territoire.

Pour être plus concrète et favoriser leur rôle social une liste exhaustive de ces jardins mérite d'être publiée et favoriser leur appropriation et leur prospérité par le rôle social qu'ils jouent vis-à-vis des habitants.

Pour exemple

- le jardin Haguette enclavé dans le milieu urbain dense de Saint-Denis,
- les jardins du Cornillon, près du Stade de France, toujours en attente de dépollution,
- les jardins de l'impasse Juif à Saint-Ouen en constante évolution, méritent tout l'intérêt du PLUi et ses protections.

Réponse : Pour l'îlot Haguette, celui-ci ne possède pas les caractéristiques écologiques requises (faible superficie, pleine terre polluée et non fonctionnelle, agriculture en bac). Les jardins du Cornillon à Saint-Denis sont classés en noyau tertiaire et bénéficient d'un zonage Nj. Pour l'impasse Juif, les jardins bénéficient déjà d'un zonage Nj qui n'évolue pas dans le cadre de la révision.

Tout le territoire et autres demandes non localisées

Question : Courriel. Demande de réception d'une copie intégrale de l'enquête public incluant les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête Marcel LINET,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous solliciter pour vous demander, s'il vous plaît, de me faire parvenir, à l'issue de l'enquête public, une copie intégrale de celle-ci ainsi que de vos conclusions en application des Articles L134-31 et R134-32 du Code des relations entre le public et l'administration.

Compte tenu qu'une procédure de permis de construire a été déposée par une partie prenante visant la modification du PLU avant même la fin de cette enquête publique, je m'interroge quant au bien-fondé de cette procédure simultanée et successive.

Je vous remercie de votre attention et je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête Marcel LINET, l'expression de ma considération distinguée.

Réponse : Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-21 du Code de l'environnement, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront consultables :

-Sous format numérique sur le site internet de l'EPT Plaine Commune et sur le site internet dédié à l'enquête publique <https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-plaine-commune>

-Sous format papier au siège de l'EPT Plaine Commune et dans chacune des villes membres.

Ces documents seront donc bien accessibles au public.

Par ailleurs, l'ensemble du projet de révision du PLUi arrêté lors du Conseil de Territoire du 19 novembre 2024 a été publié sur le site internet de Plaine Commune et est donc également accessible : <https://plainecommune.fr/revision-plui/>

Enfin, conformément à l'article L. 311-1 du Code des relations entre le public et l'administration, l'EPT Plaine Commune communiquera les documents administratifs qu'il détient aux pétitionnaires qui en font la demande, dans les conditions fixées par le Code.

Question : Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLUi de plaine commune

1) Remarques introductives A chaque enquête publique les habitants sont confrontés à des dossiers complexes liés aux nombreux documents et descriptions techniques. Aucun effort n'est fait pour produire un document synthétique et compréhensible. Serait-ce pour décourager les citoyens à répondre ? Pourtant il est écrit dans le rapport de cadrage de la MRAe du 25/10/2023, p 12 « 3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale « 3.1. La qualité du document à produire Tant pour le projet de PLUi révisé que pour son évaluation environnementale, l'Autorité environnementale appelle la vigilance du maître d'ouvrage sur la qualité des documents à produire. Ainsi, la rédaction du PLUi et son évaluation environnementale doivent veiller à présenter une iconographie harmonisée, précise, lisible et légendée. Le résumé non technique doit faire l'objet d'un document spécifique, facilement accessible et permettre à un public non initié de comprendre rapidement les enjeux du document, les résultats de l'évaluation environnementale et les principaux changements au regard du PLUi actuel. » Il est également à noter ce qui est écrit par la MRAe dans le rapport de cadrage toujours daté du 25/10/2023, p 5 : « L'EPT n'a pas transmis de dossier précisant ses intentions à travers la révision de ce PLUi, les attentes exprimées étant très générales. L'Autorité environnementale n'a donc pas été en mesure d'apporter de cadrage précis aux différentes évolutions que le PLUi devraient connaître. Elle a entrepris, d'une part, de répondre aux questions posées par l'EPT et, d'autre part, d'exprimer des points de vigilance » Pourquoi cette absence de dossier sur les intentions de l'EPT et qu'en est-il depuis octobre 2023, ce dossier a-t-il été communiqué à la MRAe ?

Réponse : L'EPT s'est attaché à rendre accessible la révision du PLUi en créant des notices explicatives annexées au dossier d'enquête publique, ainsi qu'une exposition au siège de Plaine Commune (voir la réponse à la demande Thème 1 Concertation Communication).

Par ailleurs, le public bénéficiait d'outils pour demander des renseignements soit directement auprès de l'EPT via l'adresse mail dédiée, soit auprès de la commission d'enquête, lors des différentes

permanences ou lors de la réunion publique (voir la réponse à la demande Thème 1 Concertation Communication).

S'agissant de l'évaluation environnementale :

Conformément à l'article L. 122-1-2 du Code de l'environnement, l'autorité compétente en matière d'évolution du PLUi peut saisir en amont l'autorité environnementale afin qu'elle rende un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale. Ce cadrage préalable est une procédure facultative que peut mettre en œuvre le maître d'ouvrage afin de mieux identifier les informations à faire figurer dans son évaluation environnementale.

L'EPT Plaine Commune a décidé d'utiliser cette faculté en saisissant l'autorité environnementale le 14 septembre 2023 d'un cadrage préalable, auquel elle a répondu par un avis n°MRAe ACPIF-2023-016 du 25/10/2023.

Cet avis ne porte pas sur l'évaluation environnementale ni sur l'opportunité du plan mais porte seulement sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir lors de l'évaluation environnementale afin d'améliorer la conception du plan sur les enjeux relatifs à son élaboration.

Cette saisine facultative ayant été réalisée en octobre 2023, soit au début de la procédure de révision, l'EPT n'était pas en mesure, au stade d'avancement du projet, de transmettre un dossier plus complet sur ses intentions. Néanmoins, et comme l'indique l'autorité environnementale dans son avis, des informations sur le projet ont été mises en ligne sur le site internet de l'EPT et un document expliquant les intentions de Plaine Commune a été présenté lors des différentes réunions publiques. L'autorité environnementale a ainsi pu apporter des réponses aux interrogations soulevées par Plaine Commune dans sa demande de cadrage préalable.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a bien été transmise par la suite à l'autorité environnementale. En effet, le 3 décembre 2024, Plaine Commune a saisi l'autorité environnementale pour avis sur son projet de révision et sur son évaluation environnementale. Le 26 février 2025, la MRAe d'Ile-de-France a rendu son avis n°MRAe APPIF-2025-034 auquel Plaine Commune a répondu par un mémoire en réponse. L'ensemble de ces documents ont été annexés au dossier d'enquête publique.

Dans son avis, la MRAe a notamment souligné que le rapport de présentation du PLUi « *comprend, dans l'ensemble de ces pièces, les différents éléments attendus formellement au titre de l'évaluation environnementale, en application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : l'analyse de l'état initial de l'environnement, celle de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, celle des incidences du PLUi sur l'environnement, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), la justification des choix retenus, l'exposé du dispositif de suivi et un résumé non technique.* ».

Question : A l'attention de la commission d'enquête du PLUI de Plaine Commune Saint-Denis, le 1er juin 2025

Mesdames, Messieurs, Nous souhaitons participer à l'enquête préalable au PLUI de Plaine Commune pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord concernant le processus de consultation et de concertation autour de la révision de ce plan, nous sommes surpris de ne pas voir dans les processus d'avis et de contribution les associations : à la fois les associations de locataires, mais aussi les organisations de défense des droits des mal-logés. N'ayant eu d'autre possibilité d'expression, nous participons donc via cette enquête publique.
- Ensuite, nous considérons que, quand bien même il existe un Document stratégie et Plan d'actions en Politique Locale de l'Habitat (abrégié PLH), dont les modalités de concertation sont les mêmes en ce qui nous concerne, nous savons que les politiques d'urbanisme sont elles aussi garantes ou non du droit au logement digne, pérenne, écologique et accessible pour toutes et tous à Plaine Commune et qu'elles peuvent être à l'origine de phénomènes d' « éviction », « gentrification » ou « épuration sociale ». D'après les informations fournies sur le site internet de Plaine Commune, 35 000 personnes sont demandeuses HLM1. Par ailleurs, les travaux préparatoires à l'adoption du PDALHPD2 mettent en lumière la baisse du nombre d'attribution de logements sociaux sur le département. Nous ne disposons pas des chiffres sur Plaine Commune, mais concernant Plaine Commune Habitat, principal bailleur, si le nombre d'attribution est en hausse, c'est car plus d'1/3 des attributions sont les relogements des locataires HLM concernés par des programmes de rénovations urbaines. Ces programmes de rénovation urbaines sont à la fois imposés aux habitants des quartiers concernés qui ne sont pas entendus quand ils manifestent leur opposition, et constituent une disparition d'un

nombre important de logements sociaux accessibles. En effet, quand il y a « reconstitution de l'offre », celle-ci n'est généralement pas complète en nombre et quand bien même elle le serait, il s'agit de logements sociaux d'une autre catégorie, à d'autres loyers et d'autres typologies. Ces opérations ont pour but affiché d'apporter de la « mixité sociale » aux quartiers concernés en changeant la population, ce qui nous amène à les qualifier de programmes d'épuration sociale, à la fois par le déménagement forcé d'une partie de ces habitants et l'impossibilité d'accès pour les ménages modestes aux logements reconstitués. Nous demandons donc que soit inscrit dans le PLUI la fin des programmes de démolitions de logements sociaux. Si les arguments économiques, écologiques et architecturaux amènent heureusement à remettre en question la démolition, nous alertons sur les enjeux sociaux de ces programmes, garder les bâtiments mais les transformer en autre chose que des logements sociaux n'a pas de sens au vu de la crise du logement que nous connaissons et du droit des habitant-e-s à rester dans leurs logements. Nous demandons donc également que soit inscrit dans le PLUI la fin des programmes de déconventionnements, ventes et changement d'usage des logements sociaux.

Réponse : Les associations locales ne sont pas au nombre des personnes publiques associées devant obligatoirement être consultées lors de la révision du PLUi.

Selon le Code de l'urbanisme, les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement agréées peuvent faire une demande de consultation auprès de l'EPT Plaine Commune. Dans ce cas, l'association doit saisir en amont l'EPT de cette demande. L'EPT Plaine Commune a consulté les associations qui en avaient fait la demande.

Par ailleurs, celles-ci ont la possibilité de participer à l'enquête publique en déposant des observations. Au regard des moyens de communication mis en œuvre par l'EPT, les associations locales ont pu être informées de la tenue d'une enquête publique et des modalités pour y participer.

S'agissant des observations sur le logement social, une réponse a été apportée par l'EPT à la question n°13 du Thème 2. A cela s'ajoutent les réponses aux observations sur le projet NPNRU du Quartier Basilique à Saint-Denis, à trouver dans les réponses aux questions 5 à 9 du thème 7, dans la partie relative à "Saint-Denis Commune nouvelle", qui sont applicables aux remarques d'ordre général sur les opérations de renouvellement urbain et aux dispositions relatives à la limitation de l'inégalité d'accès au logement dans le PLUi.

Question : Dans l'EIE, §2 – Hiérarchisation des enjeux thématiques, la pression sur les terres agricoles et sur les jardins familiaux, notée comme « moyenne » doit être réévalué en « forte »

Réponse : L'intensité de l'enjeu sur l'agriculture est proportionnée au regard des autres enjeux du cahier 3 et il doit également être lu au prisme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, cette dernière thématique est considérée comme un enjeu fort sur le territoire et l'Etablissement public territorial fait preuve de volontarisme pour réduire cette consommation puisqu'à ce jour la consommation prévue a été réduite de 7 hectares en 2020 à 3,9 hectares en 2025 (correction après erreur de calcul, 3,7 hectares affichés dans le PLUi arrêté). Aussi, en matière d'agriculture urbaine, l'enjeu reste modéré sur le territoire pour plusieurs raisons :

1 – au regard de l'urbanisation du territoire, il n'est pas envisageable de porter de manière réaliste une agriculture urbaine nourricière sur le territoire ;

2 – il y a un enjeu fort de dépollution des sols pour prétendre à un développement plus massif de l'agriculture en pleine terre ;

3 – les jardins familiaux sont largement protégés sur le territoire avec le zonage Nj.

Question : Déchets

Le règlement territorial de collecte des déchets ménagers et assimilés définit les typologies de déchets pris en charge ou exclus par le service public de gestion des déchets (SPGD).

Au-delà des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR), emballages et papier, verre déjà collectés par le SPGD, les déchets alimentaires générés par les ménages doivent pouvoir être triés séparément depuis le 1er janvier 2024.

Les dispositions mises en œuvre par l'EPT Plaine Commune pour répondre à cette obligation sont sommaires sinon lacunaires. Alors que les systèmes de compostage sont déjà connus comme le compostage individuel, le compostage de quartier, le compostage en pied d'immeuble, aucune indication n'est prescrite dans le règlement pour les porteurs de projets concernant la collecte en Porte à Porte (PàP) ou en abri-bacs (PAV).

Pour les quartiers sur lesquels la collecte pneumatique des déchets a été mise œuvre, comme sur la ZAC des docks, les modes de collecte des déchets alimentaires ne sont non plus pas connus.

Le règlement de collecte annexé au PLUi doit corriger ces lacunes.

Réponse :

Dans ses dispositions générales, le PLUi révisé intègre une nouvelle règle visant à optimiser la gestion des déchets alimentaires. Dorénavant, le règlement exige la mise en place d'un espace spécifique pour l'installation de bacs de compostage dans toutes les nouvelles constructions de logements.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les politiques publiques de ramassage des déchets ne relèvent pas du PLUi.

Question : La loi Climat et Résilience de 2021 impose aux collectivités de lutter contre l'artificialisation des sols.

Plaine Commune est une agglomération des plus denses dont les habitants font face à un manque d'espaces verts criant, des inégalités sociales de santé et environnementales, des difficultés gravissimes pour trouver un logement digne alors même que des millions de m2 de bureaux sont vides.

Le PLUI devrait être construit pour répondre aux 3 axes du PADD : Transition écologique, santé et résilience pour aborder l'avenir avec confiance. Il n'en est rien.

Alors même que plusieurs OAP : OAP « Santé environnementale », « Trame verte et bleue », « grands axes et espaces publics », etc., ont des objectifs qui semblent répondre à ces difficultés. Cependant l'avis de l'Autorité environnementale est particulièrement réservé et pose de nombreuses questions qui interrogent sur les réponses à venir, respectueuses des différentes OAP. Il serait également, si le temps ne nous était pas compté pour avoir pleinement connaissance de ces quelques milliers de pages, de regarder de près ce que l'Autorité environnementale recommande également : mettre, un point particulièrement important du SDRIF E, : « en œuvre la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés ».

Réponse : Le document d'urbanisme révisé a fait l'objet de recommandations de la part de l'Autorité environnementale, non pas de réserves. De plus, celle-ci à souligner dans son avis de nombreuses

qualités du document (concertation, complétude de l'état initial de l'environnement, etc.). Elle a mis en exergue un certain nombre de manques qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 24 avril 2025. Celui-ci a permis de répondre favorablement à de nombreuses recommandations de l'Autorité environnementale qui seront intégrées dans le document final du PLUi.

En ce qu'il s'agit de présenter les solutions alternatives au scénario choisi pour le projet du PLUi révisé, ainsi que des incidences du projet sur l'environnement de nombreuses réponses ont été apportées dans ce document. La réponse à la recommandation n°11 souligne notamment qu'un addenda sera réalisé dans l'évaluation environnementale pour permettre une meilleure identification des scénarios alternatifs. En outre, la mise en avant des différentes modifications apportées au document d'urbanisme présentées dans les réponses aux recommandations n°1, 2, 3 et 7 permet de mesurer les apports aux questions sanitaires et écologiques du PLUi révisé.

Question : Pourtant des choses simples sont possibles :

- Ajouter aux arbres remarquables les arbres remarqués. Un travail important a été réalisé pour le recensement des arbres remarquables. Cependant notre environnement possède des atouts parfois insignifiants mais totalement participatifs de l'écologie de quartier, de la trame verte du territoire, de couloirs écologiques riches de biodiversité. Les arbres remarquables n'y participent pas seuls mais il s'agit d'un ensemble d'arbres, de bosquets tout simplement qui peuvent sembler beaux, utiles au cadre de vie.

Réponse : Le classement des arbres remarquables au sein du Plan local d'urbanisme intercommunal fait l'objet d'un travail précis mené par le Service de l'Arbre de Plaine Commune. Ce dernier classe ou non des arbres à l'aune de critères strictes et scientifiques. La carte du patrimoine remarquable doit être alimentée continuellement au grès des différentes commissions qui instruiront les dossiers de classement de ces arbres. Ainsi, elle sera largement étoffée dans les prochaines années. En outre, cette carte contient également des arbres d'intérêt en attente d'un classement éventuel.

Tous les autres arbres bénéficient aussi d'une protection importante. L'abattage n'est autorisé qu'avec une compensation de 3 arbres replantés. Ce barème est identique pour les espèces dites "invasives". La priorité affichée dans le règlement et dans l'OAP Trame verte et bleue est aussi celle de l'évitement afin de n'abattre les arbres qu'en cas de nécessité. En outre, les projets ne doivent pas concourir à l'abattage d'arbre sur l'espace public.

Question : Charte intercommunale des devantures et enseignes commerciales

Plaine Commune a approuvé la modification n°1 du RLPi le 25 mars dernier, il serait pertinent que celui-ci soit annexé au PLUi et il conviendrait de préciser le renvoi à la charte intercommunale des devantures et enseignes commerciale prévue à la section 4.3.5 de la partie 1 du règlement (document n°4-1-1) relative aux devantures commerciales en remplaçant la formule « En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures commerciales, annexée au PLUi (document n°5-3, chapitre 4) » par « En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales.

Réponse : La modification n°1 du RLPi sera bien annexée au PLUi. Le renvoi à la charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales sera clarifié comme suivant :

“En outre, la conception des devantures commerciales prend en compte la charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), annexé au PLUi (document n°5-2-5)”.

Question : Coefficients de nature en ville en zone UMT (centres-villes)

Les tableaux de coefficients d'espaces végétalisés et coefficients de pleine terre des règles du Chapitre 3 - Nature en ville du règlement de zone UMT (document n°4-I-2, p.55) comportent une erreur. En effet, la mention « 100 < t :: 200 » en tête de la première colonne ne permet pas de réglementer les objectifs de pleine terre sur les unités foncières inférieures à 100 m², comme c'est bien le cas pour les coefficients d'espaces libres et d'espaces de pleine terre. Il conviendrait de remplacer cette en tête par « :: 200 ».

Réponse : L'EPT est favorable à cette demande. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

Question : Clôtures des équipements publics en zone UVP

La ville porte plusieurs projets d'équipement (sport, parc, ...) situés en zone UVP dédiées au parcs et jardins. Afin d'assurer la sécurisation nécessaire de ces équipements publics, la ville souhaiterait 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.

Réponse : L'EPT est favorable à cette 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."

Question : Favoriser la renaturation urbaine, en identifiant les zones à désartificialiser et en intégrant des objectifs concrets de végétalisation tout en répondant à la demande de logements locatifs sociaux.

Réponse : 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 dans le cadre d'une procédure ultérieure dans le document d'urbanisme. En outre, le Plan local d'urbanisme intercommunal donne des objectifs concrets et sectorisés à la fois de développement des espaces libres, végétalisés et de pleine terre, notamment en renforçant les exigences dans les espaces de la Trame verte et bleue. Aussi, des objectifs de désimperméabilisation des espaces libres sont inscrits dans le chapitre nature en ville des dispositions générales, dans l'OAP thématique Grands axes et espaces publics et dans chaque OAP sectorielles en intégrant les objectifs du Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune. Enfin, les objectifs de végétalisation ont été renforcés avec une augmentation dans de nombreuses zones du coefficient de densité végétale demandé, avec l'augmentation des demandes de végétalisation par stationnement ou encore avec la réduction des possibilités de recours au principe de compensation de pleine terre.

Question : 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.

Question OAP Réhabilitation construction neuve

La nouvelle rédaction de l'OAP « Réhabilitation et construction neuve » vise à réduire l'impact environnemental des constructions, et prévoit notamment d'interdire les démolitions de construction de toute destination qui ne sont pas nécessaires :

C'est pourquoi un projet de démolition* d'un bâtiment existant doit pouvoir justifier de sa nécessité par rapport à la réhabilitation de l'existant.

La justification de cette démolition doit reposer sur un diagnostic préalable à la charge des maîtres d'ouvrage et décliné en six volets :

1. informations générales du bâtiment
2. Diagnostic technique
3. Diagnostic patrimonial
4. Diagnostic énergétique et environnemental
5. Diagnostic d'habitabilité (pour les constructions à destination de logement)
6. Diagnostic d'économie de la construction

Cette orientation est justifiée ainsi dans le rapport de présentation de la façon suivante (page 75):

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

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

Il n'est pas ici question de remettre en cause l'objectif de cette orientation qui tend à favoriser la réhabilitation et d'éviter au maximum la démolition.

En revanche, comme pour l'OAP précédente, nous la considérons comme étant trop prescriptive étant rappelé que les OAP ne s'inscrivent en principe que dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Nous avons d'ailleurs noté que le Préfet, en sa qualité de personne publique associée, a formulé la même observation et a sollicité que soit indiqué « le caractère opportun d'un diagnostic ».

Au demeurant, la rédaction actuelle de cette orientation paraît trop imprécise. Bien que les six volets du diagnostic donnent des informations sur ce à quoi peut correspondre la nécessité d'une démolition, ces informations nous semblent insuffisantes et/ou d'une compréhension complexe. Pourtant, il est nécessaire pour les opérateurs puissent disposer de véritables critères. En effet, le choix entre une réhabilitation de l'existant et une reconstruction a des conséquences majeures sur un projet.

En l'état de la rédaction, il sera impossible au stade de la préparation d'un projet de déterminer si le service instructeur considérera la démolition comme nécessaire ou non. Cela laisse subsister un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, au mépris de la sécurité juridique dont doivent bénéficier les porteurs de projets.

Aussi, nous sollicitons que des critères clairs et précis soient fixés afin de permettre aux porteurs de projet de déterminer si la démolition sera ou non considérée nécessaire.

Réponse : En réponse à l'avis de l'Etat auquel il est fait référence :

- L'Etat demande à ne pas formuler de prescriptions pour éviter toute mésinterprétation : les formulations prescriptives seront reformulées sous forme d'orientations ou de préconisations, qui est bien le rôle de cette OAP.
- L'UDAP demande à étendre les secteurs où est demandé de justifier un projet de démolition : **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.

Question : La révision du PLUi dans sa globalité est un exercice abrutissant et complètement irréalisable pour les habitants, tant les documents sont nombreux sur les 9 villes du territoire de Plaine Commune. A ce sujet il est tout à fait incompréhensible, alors que la fusion entre Saint-Denis et Pierrefitte a été actée et rendue effective au 1er janvier 2025, qu'il n'y ait fait aucune mention et que dans le portrait de territoire on soit toujours à 9 villes alors qu'on devrait être en réalité à 8 ! Ces documents ont bien été approuvés par délibération du Conseil de territoire le 19 novembre 2024, donc avant l'entrée en vigueur de la fusion. Cela démontre il me semble que ce qu'on propose aux habitants à travers l'enquête publique, entre le 22 avril et le 2 juin 2025, est déjà dépassé par la réalité des choses, et que finalement on se plie uniquement à des obligations légales... d'où le nombre de contributions fortement en baisse d'une enquête publique à l'autre, puisque les habitants ont compris que leurs avis ont peu de chance d'être pris en compte.

Vu l'ampleur des documents il arrive un moment où on ne sait même plus où se situe la révision et le pourquoi de celle-ci, et ce qui fait la différence entre une révision et une modification. Ceci a même été brouillé par une réunion publique concernant cette révision au siège de Plaine Commune le 5 mars 2024 (avec la présence de très peu d'habitants) alors que l'enquête publique pour la modification n° 4 venait tout juste de se terminer.

Réponse : Le projet de révision du PLUi a été arrêté en Conseil de Territoire le 19 novembre 2024, soit avant la fusion des communes de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine. En effet, l'arrêté n°2024-1909 du 13 juin 2024 du Préfet de la Seine-Saint-Denis a institué la Commune nouvelle de Saint-Denis à compter du 1er janvier 2025. Par conséquent, avant le 1er janvier 2025, la Commune nouvelle de

Saint-Denis n'avait pas encore d'existence juridique et ne pouvait donc pas figurer expressément dans les documents arrêtés du PLUi.

Néanmoins, le projet de révision du PLUi a été élaboré sur les années 2023 et 2024, les objectifs et règles du PLUi ont donc été travaillés en prenant en compte la future fusion des deux communes, bien qu'il n'ait pas été possible d'intégrer expressément le nom de la commune nouvelle tant que celle-ci n'était pas créée.

Par ailleurs, la révision du PLUi porte principalement sur des évolutions de règles qui touchent l'ensemble du territoire, que ce soit à travers les grandes orientations du PADD, la création et modification des OAP thématiques ou encore les dispositions des règlements écrits.

Suite à la demande de la commission d'enquête, dans le tableau des erreurs matérielles, la mention de la commune nouvelle sera bien intégrée à la révision du PLUi.

Enfin, le public a bien été informé du déroulement des deux procédures distinctes que sont la révision et la modification n°4 du PLUi. Chaque procédure a fait l'objet de mesure d'information et de publicité propre et spécifique avec un calendrier différent. Lors de la phase de concertation de la révision, le calendrier prévisionnel a été communiqué à plusieurs reprises aux administrés, leur permettant d'être informés des différentes étapes de la révision, et notamment de son enquête publique. Le public était donc bien informé de la tenue de ces deux procédures et de leurs objets distincts.

Appréciation de la commission : La commission note que l'EPT a souhaité apporter des compléments de réponses à l'attention du public et des communes sur l'ensemble des thèmes évoqués.

TABLEAU ANNEXE Erreurs matérielles relevées au cours de l'enquête

La commission a eu à connaître, tout au long de son examen pendant le déroulement de l'enquête, de nombreuses erreurs matérielles, ce qui, compte tenu de l'importance du dossier, peut paraître compréhensible. Elle estime que, pour la qualité finale du document, il serait opportun que ces erreurs soient rectifiées avant son approbation.

Toutefois, la commission n'a pas la prétention d'avoir été exhaustive dans la liste qu'elle a dressée ci-après et estime que des rectifications complémentaires pourraient être apportées, dès lors qu'elles relèvent de la même approche.

Type de modification	Objet de la modification	Justification	Page du document
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 1 : changement du chapitrage de la règle alternative nature en ville, anciennement 3.4 devenue 3.3 -> le renvoi dans le règlement des zones est resté en 3.3 3.4, ce qui n'est pas cohérent	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2 zone UM (P75) : problème sur le titre 2.3.2 (titre schéma)	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2.5.1 Règle général : Hf à revoir 1 m + "cumulative" dans le texte à enlever + article 2,5,1,1 : faute de frappe	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT REGLEMENT DE ZONE	Partie 2 zone UMT : typo des titres de chapitres à revoir	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p. 55, 56, 57 et 58
REGLEMENT ECRIT ZONE UP	UP33M, règle TVB : attention, la règle TVB est dans la partie "quantitative" des	Correction erreurs matérielles	

	plantations et non pas de la pleine terre.	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
BILAN DE LA CONCERTATION	Revoir la mise en page (mauvais enchaînements)	Mise en page Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP	Remettre les schémas en haute qualité (notamment sur InDesign) pour meilleurs lisibilité	Mise en page Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement écrit	Ajouter UMGP dans le titre de la Partie 2 Règlement de zone du Règlement écrit (Page de garde + en tête Règlement de zone)	page de garde Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Ajouter "En outre" pour le statut des voies privées pour clarifier que les règles sont cumulatives	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.51
REGLEMENT ECRIT ER, SL, PAPAG	SLC119 : dans le tableau, il est écrit "bénéficiaire Plaine Commune" mais c'est une SLC + vérif bénéficiaire	Correction erreurs matérielles	

		Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée (le bénéficiaire est bien communal).	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Page 89, règles alternatives doublées, voir si possibilité de mettre ensemble sur les exigences de pleine terre	Correction incohérence Réponse EPT : Le chapitre 3 Nature en ville des dispositions générales possède deux paragraphes offrant des règles alternatives aux objectifs de pleine terre, d'espaces végétalisés et d'espaces libres, il est proposé de les regrouper à la page 81.	
OAP TVB	Liste des noms dans l'OAP mise en page à modifier - petites coquille Square Pierre de Geyter, - pour Lafargue Parmentier, Cité-jardins	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Éclaircir l'exemple de compensation : - les espaces de pleine terre et de compensation de pleine terre peuvent par exemple être réalisés de la manière	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : l'exemple de calcul de	p.82

	suivante	l'atteinte des objectifs de pleine terre par la production de pleine terre et par de la compensation souffre d'une erreur de calcul et oublie de mentionner dans la phrase introductive qu'il s'agit bien à la fois d'espaces de pleine terre et d'espaces de compensation de pleine terre. Cette erreur doit donc être modifiée.	
OAP TVB	et participent au maintien (p. 19 ou 23 dans le Word)	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT DISPOSITIONS GENERALES	Eclaircir la rédaction pour les 10 ans pour la Pleine Terre	Correction incohérence Réponse de l'EPT : Il est nécessaire de préciser que la règle des 10 ans ne s'applique pas dans les espaces de la Trame verte et bleue où l'enjeu de	

		conservation de toute pleine terre est encore plus prégnant pour favoriser la biodiversité et l'édification des continuités écologiques.	
PLAN DE ZONAGE	Corriger le figuré émergence : Hexagone en légende VS Octogone sur le plan	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP Santé environnementale	OAP Santé environnementale mise en page - page 19 - ÉVITER L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS POLLUANT LES SOLS (il manque le l d' "ACTIVITES")	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.19
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Chapitre 2.1.2 Réemploi : dans l'encadré sur inventaire ressource, remettre la mention "photographie" qui a sauté du cadre à l'édition	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION	Chapitre 2.2.3 sur l'eau : remettre le schéma des dispositifs d'infiltration provenant de l'ancienne OAP Environnement et santé (enregistrée	Illustration Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	

NEUVE	dans le dossier de l'OAP RCN)		
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	2.2.1 Albédo "Cela ne pose pas de risque de surchauffe ou d'éblouissement pour les usagers de l'espace public." si c'est inutile on peut retirer ? Ou corriger que ça peut être gênant pour le voisinage	Correction incohérence Réponse de l'EPT : Oui cette mention est une incohérence. Il est plus pertinent de mentionner des risques d'éblouissement de cette manière : "Des effets d'éblouissement du voisinage ou de l'avifaune peuvent néanmoins survenir à l'utilisation de teintes et de texture à albédo très fort."	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	2,2,2 Supprimer "exemple" avant "Exemple : L'impact visuel des dispositifs externes de production de chaleur est minimisé, en les plaçant de façon à rester invisibles depuis l'espace public."	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Revoir la mise en page et l'ordonnancement des orientations et explications	Mise en page Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	

<p>OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE</p>	<p>o la correction thermique extérieure et intérieure : déconseillée SI cause la perte d'éléments décoratifs ou la dissimulation de matériaux voués à être apparents. (2.4.2)</p>	<p>Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	
<p>OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE</p>	<p>è L'isolation thermique et phonique du bâtiment : dans le cas d'une double-peau ou d'une double-façade, ESPACES PRIVATIFS semi-extérieurs (jardins d'hiver) ou extérieurs privatifs (loggias*, de balcons* ou de jardins d'hiver*) et faisant office d'espaces tampon*. (2,4,3)</p>	<p>Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	
<p>OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE</p>	<p>Erreur de numérotation des chapitres dans le tableau p10</p>	<p>Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>p10</p>
<p>OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE</p>	<p>Copier schéma du pare-pluie en 2,4,2</p>	<p>Illustration Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	

ANNEXE	Lisibilité des cartes	Illustration Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p107, 402, 406, 414, 773, 775, 777, 778, 780, 782, 783, 788, 789, 790, 791
Plan de zonage	Nom de L'Île-Saint-Denis		
EIE - cahier 3	Titre 5.1 faute d'orthographe - une vision régionale déclinée et adaptée au contexte et aux ambitions locaux	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p121
OAP TVB	Nom du noyau secondaire Cité Meissonnier Nom du noyau secondaire Ferme des Possibles (majuscules)	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	

Règlement écrit	Partie 2, règlement de zone : changer le bandeau de UMD, qui est aujourd'hui "UMGP"	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement écrit	Chapitre 4 - 4.3.2 Matériaux et couleurs "matériaux recyclages" RECYCLABLES	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p95
OAP PAYSAGE	Les projets de constructions neuves s'intègrent dans le grand paysage lorsque leur gabarit, volumétrie et/ou teinte contraste avec le paysage environnant. Une réduction de la hauteur, du gabarit ou un épannelage différent pourront être demandés pour préserver l'ouverture paysagère. " remplacer "s'intègrent" par "veillent à s'intégrer"	Correction incohérence Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	Vues
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Phrase a reformuler, incompréhensible "Les dispositifs de production d'énergie, comme de chauffage et de ventilation n'entravent pas entraver la qualité	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p21

	architecturale du bâtiment visible depuis l'espace public."		
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	aux projets de démolition d'une construction de toute destination dès lors qu'il est projeté la suppression de plus de 500m ² de surface de plancher, exception faite des constructions à destination de logement dès lors qu'il est projeté la suppression de moins de 1 000 m ² de surface de plancher Clarifier : s'applique aux projets supprimant plus de 1000m ² SDP de logement ou 500m ² de SDP d'une autre destination	Correction incohérence Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p11 (word)
OAP TVB	Reprendre tableau des noms pour l'ensemble des noyaux - guide d'instruction - spécifiquement - La Prétresse - les Batêtes- Cité-jardins des Amarilys - Collège Jean Vilar- Erreur matérielle Maison des Sciences de l'Homme	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	Pour ne pas changer le nombre de noyau secondaire
Règlement écrit	Eclaircir les éléments de lecture sur les espaces végétalisés	Correction Incohérence	

		Réponse de l'EPT : sans objet <i>in fine</i>	
Règlement écrit	Eclaircir sur le calcul de compensation	Correction Incohérence Réponse de l'EPT : une erreur de calcul est soulevée dans le calcul du coefficient végétal. C'est également le cas dans le calcul pour la compensation de la pleine terre. Celles-ci doivent être corrigées.	
Plan de zonage	Corriger la zone UP33m pour UP33M sud ZAC Nozal / Porte de la Chapelle et la réintégrer à la carte des STML	Correction erreurs matérielles	
STML			
	UP33m modifier aussi la question des hôtels à insectes en remplaçant par dispositif d'accueil de biodiversité	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Dispositions générales	Corriger référence aux plans de stationnement en partie 5.2.2.3 Normes de stationnement : de 4-2-3 à 4-2-6	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p109
Règlement UP12	Pas de bonus de constructibilité pleine	Correction incohérence	

	terre, ni mixité sociale car hauteur non réglementée	<p>Réponse de l'EPT :</p> <p>La hauteur est en réalité encadrée dans les OAP sectorielles Six-Routes et Quartier de la Mairie, de même que la pleine terre. L'application d'un bonus de constructibilité et d'une majoration de gabarit n'est donc pas caduque et demeure pertinente. Ce n'est pas une erreur matérielle.</p>	
Règlement écrit	p. 144, problème de double points sur deux phrases	<p>Correction erreurs Matérielles</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	p114
Règlement écrit	Problème de renvoie vers les règles alternatives dans le règlement zone UH 3.4 au lieu de 3.3	<p>Correction erreurs Matérielles</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	
3,1, Préambule des OAP	dans la liste de la carto, il manque la 25 : ZAC des Docks	<p>Correction erreurs matérielles</p>	p8

		Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP TVB	Texte de la légende de la carto "coupé"	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p18
Justification des choix	Axe n°3 - bout de phrase manquant à la fin du paragraphe dans la colonne "OAP thématiques et sectorielles" (... des bâtiments industriels et ???)	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Il n'y a pas d'erreur matérielle le mot manquant est sur la page suivante, il n'y a donc pas d'erreur à corriger	p34
Justification des choix	3,1,6 Titre à corriger : " L'OAP thématique Grands axes et urbanisme de liaison" --> ".. et espace public"	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p37
EIE - cahier 5	Oublie mot - Titre 3 Le territoire de Plaine Commune est exposé à de nombreux risques et certaines zones peuplées subissent une multi-exposition	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera	p56

	importante (p.56 cahier 5)	corrigée.	
Règlement écrit (ZONE UC°)	Pb mise en page de la zone UC) manque des tiret et plusieurs saut-de page inutiles	Mise en page Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p92
OAP Réhabilitation et construction neuve	Mise à jour de la numérotation du tableau de lecture par rapport à la mise ne page	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Couvrant et pas courant pour les tuiles	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement de zone	Renvoie à revoir dans le chapitre 4 de toute les zones (ajouter 4.7 règles graphique)	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT	Règle d'emprise au sol 100% : les règlements de zones, au sein du chapitre "Emprise au sol des constructions", ne	Correction erreurs matérielles	

	renvoient pas aux règles graphiques des dispositions générales > à rajouter	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
REGLEMENT ECRIT	Préciser en 2.3.1.1 Dans la zone UH générale et dans les secteurs UHc , UHj2 et UHp	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p119
Règlement de zone	Zone UH : renvoi aux DG dans le chapitre traitement des clotures (4.5) absent	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p131
Règlement de zone	Zone UH : renvoi aux DG dans le chapitre traitement des toitures (4.4) erroné	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée. La mention "Le traitement environnemental et paysager des toitures terrasses* défini à la section 3.3" sera corrigée.	p130

REGLEMENT ECRIT	DG : des renvois caducs aux dispositions et à la définition des "alignements d'arbres" aujourd'hui disparus	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	plusieurs endroits (Accès / ...)
Règlement de zone	Zone UH 5.2.2 Stationnement vélo : préciser que les destinations AUTRES que le logement sont bien concernées (et pas que les constructions de 2 logements ou plus)	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée afin de renvoyer vers les dispositions générales puisque ce sont les mêmes règles	p133
OAP Mermoz	Problème de mise en page de la carte il manque un bout de la légende	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Masse de zonage UVP - UVPL et L.151-23	Préciser dans tableau des masses de zonage la distinction entre UVP et sous-secteur constructible (UVPL) + précise le lien avec L.151-23	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Certains tableaux de l'analyse des différentes masses de	p181 EE

		<p>zonage du règlement au sein de l'évaluation environnementale ne font pas la distinction entre les zones UVP et UVPL dont la constructibilité est plus forte. Il est proposé de les distinguer dans ces tableaux pour assurer une plus grande lisibilité.</p>	
EIE - cahier 3	<p>Consommation ENAF - Zone sensible, enlever la répétition entre paragraphe 2 et paragraphe 3 sur le fait qu'aucun projet ne soit prévu</p>	<p>Correction erreurs matérielles</p> <p>Réponse de l'EPT :</p> <p>Dans l'analyse de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers du site de la zone sensible, il y a une répétition entre les deux derniers paragraphes concernant le fait qu'aucun projet n'y soit prévu. Afin d'alléger celui-ci, l'une des deux mentions sera enlevée.</p>	p114

OAP REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE	Remettre les numéros de rubriques (ex : 1.2.3) pour faciliter le repérage)	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP Paysage	Recaler les secteurs du chapitre 3 secteur de mise en valeur des espaces ouverts des quartiers pavillonnaire et d'habitat collectif par rapport aux zones UH et UC du plan de zonage révisé	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Evaluation Environnementale	N200 au lieu de N2000 dans le tableau	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p186
Dispositions générales	Hauteur à l'alignement : clarifier la règle quand on parle de "hauteur totale augmentée de 4 mètres" (repréciser que ces 4 mètres sont bien en "attique")	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	71 72
Règlement de zone	Modifier les hauts de page : notamment UMGP --> UMD	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	

Dispositions générales	Plan de la Trame verte et bleue	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p99
Règlement écrit	DG : Corriger les renvois pas à jour dans le 4.6 Eléments et ensembles bâtis patrimoniaux	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p104
OAP Réhabilitation et construction neuve	Erreur PDF : deuxième tableau "type de matériau utilisé en paroi" et non isolant (recopier Word) + épaisseur pour une même résistance, pas même	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p19
OAP CHU GPN - Secteur Victor Hugo	Changement de nom pour ne pas apporter de confusion - OAP Victor Hugo - Louis Blanc ? Décider avec les interlocuteurs	Forme Réponse de l'EPT : Il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette requête.	
Lexique	Faute d'orthographe : à doit devenir " a " dans "versant à deux pentes", dans lexique Mansarde ou comble à la Mansart	Correction erreurs matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera	p27

		corrigée.	
Tout le document	Degré plutôt que pourcentage de pente, ou proposer un tableau de conversion ou dans la même phrase utiliser les deux	<p>Forme</p> <p>Réponse de l'EPT : afin de permettre la conversion facilement lors de la lecture des règlements de zonage et des dispositions générales, chaque occurrence de pourcentage ou de degré pour les pentes et pour les angles sera doublée par la valeur manquante de la manière suivante :</p> <p>XX% = XX°</p>	
Dispositions générales	Exemple des unités de plantation à réécrire, erreur sur le deuxième exemple	<p>Réponse de l'EPT : une erreur de calcul est soulevée dans le calcul du coefficient végétal. C'est également le cas dans le calcul pour la compensation de la pleine terre. Celles-ci doivent être corrigées.</p>	p84

<p>Justification des choix</p>	<p>4.3.5.2 Normes de stationnement / Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>/Activités économiques / Bureaux :</p> <p>Les normes diffèrent pour les parties nord (Epinay-sur-Seine, L'île Saint-Denis, Pierrefitte sur Seine, Stains et Villetaneuse) et sud (Aubervilliers, L'île-Saint-Denis (à ajouter), La Courneuve, Saint-Denis et Saint-Ouen) du territoire</p>	<p>Correction erreurs matérielles</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>p313</p>
<p>Carte OAP Santé environnementale et PZD</p>	<p>Montrer ce qui est à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres</p>	<p>Forme</p> <p>Réponse de l'EPT :</p> <p>Dans un souci de lisibilité des cartographies de périmètres de surveillance de qualité de l'air, un hachurage sera ajouté afin de permettre d'observer la surface recouverte par ces périmètres et permettre de</p>	<p>OAP Santé et PZD</p>

		bien distinguer ce qui est dedans et ce qui est dehors.	
Dispositions générales	Mettre un exemple pour le passage en construction nouvelle lorsqu'il y a grande extension pour garantir la bonne lecture de la règle	Forme Réponse de l'EPT : Un schéma sera réalisé afin de faciliter la compréhension de la règle.	
Dispositions générales	"relatives à la protection des populations <u>façade</u> face à la pollution atmosphérique"	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p13
OAP Santé environnementale	Depuis le milieu de la chaussée. Ajouter dans la note de bas de page n°6 à la page 8 du document	Précision technique Réponse de l'EPT : Cette erreur	p8

		matérielle sera corrigée.	
OAP Mise en valeur patrimoniale	"pour les paraboles / antennes, privilégier une installation sur une façade non visible depuis" la voie publique Modifier pour "conformément au règlement, les paraboles et antennes sont placées de façon à être invisibles depuis l'espace public"	Fond Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p43
OAP Paysage	Mettre à jour la carte des formes urbaines là où il n'y a pas d'opération d'aménagement notamment : ex Marcreux	Fond / carte Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Dispositions générales	Renvoie 3.2.2 doit évoluer en renvoi 3.2.4	Forme Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p85 (paragraphe 2)
OAP Clos Saint-Lazare	2.2 Paragraphe 4 Qualité de l'aire	Correction erreurs matérielles	p4

	recul public ou privée	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement de zone UVP	Problème de puce sur la troisième destination en UVPL1	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p196
OAP sectorielles	Faire le raccord entre les fiches patrimoniales révisées et les OAP sectorielles où des fiches figurent (ex : 4-routes)	Fond / cartes / cohérence Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement zone UH	Renvoi 4.4.1.1 ne plus renvoyer au E-E3.3 mais à 4.4 Traitement et usage des toitures	Correction erreurs Matérielles Réponse de l'EPT : Cette erreur	p130

		matérielle sera corrigée.	
Règlement zone UH	Ajouter des éléments sur un renvoi aux clôtures en zone UH	Fond Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP Réhabilitation et construction neuve	Déconseillée <u>si elle cause la perte</u> d'éléments décoratifs etc... (Correction thermique intérieure et extérieure) = erreur mat.	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p 28
Evaluation Environnementale	Incohérence évolution des terres agricoles PLUi	Réponse de l'EPT: Les pourcentages proposés dans les tableaux des pages 180 et de la page 181 ne sont pas identiques à ceux des tableaux des pages 173 et	p181, p173 et p174

		174, il s'agit d'erreurs de calcul. Celles-ci doivent être corrigées sur les pages 180 et 181.	
Modification site	Nom de l'OAP Secteur Sud Clos Saint-Lazare - Frange Stalingrad Nom de l'OAP Entrepôts et magasins généraux de Paris	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Règlement écrit Zone UP 13	Manque INTERDITES dans le titre du 1.1	Erreur Matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.18
EIE - Chaier 2	Erreur de mise en page image passe devant le texte pour les rus	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera	p.18

		corrigée.	
Dispositions générales 4.1.1	coquille dans le document, page 97, sur le renvoi à la charte des devantures commerciales qui indique : document n°5-3, chapitre 4, au lieu de : document n°5-2-5.	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p. 97
Règlement écrit Zone UE	Attention renvoi du 3.3 en UE seulement à 3.2.1 et 3.2.2 et non 3.2.3 et renvoyer au 3.3 des dispositions générales ajoute du coefficient de pleine terre = 3.2.3 et remplacer 3.5 par 3.4 (dispositifs graphiques)	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Evaluation Environnementale	Faire évoluer effets positifs à confirmer	Forme Réponse de l'EPT : il s'agit uniquement de passer au pluriel la mention sur les effets positifs à confirmer.	p.182
Evaluation Environnementale	Supprimer espace entre les effets et le néanmoins	Forme Réponse de l'EPT : Cette	p.183

		erreur matérielle sera corrigée.	
Evaluation Environnementale	Supprimer S à justification dans le titre du chapitre 2	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.15 et sommaire
Justifications PAPAG	Inversion P09 et P10	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Justifications PAPAG	Manque la justification du P11	Réponse de l'EPT : Il s'agit d'un oubli ce PAPAG étant issu de la modification n°1 du PLUI. Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP sectorielle Jules Vallès	Mettre en cohérence le périmètre sur : le plan d'intro vue aérienne, la carte des	Erreur matérielle	

	orientations et le SIG (PZD)	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
page de garde du règlement de zone : manque UMGP		Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
Partie 3 - Liste du patrimoine bâti	Fiches Aubervilliers : corriger carte fiche AUB021 Fort d'Aubervilliers : périmètre mal dessiné Corriger la carte de la fiche AUB24 Parfumeries LT Piver : mauvaise carte (carte fort d'auber utilisée) - problème signalé aussi par la ville dans son avis	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : ces erreurs matérielles seront corrigées	p 67 et p76
Règlement écrit - Règlement de zone	Modifier légende du schéma / titre 2.3.2	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	75

<p>STML</p>	<p>Corriger la zone UP33m pour UP33M sud ZAC Nozal / Porte de la Chapelle et la réintégrer à la carte des STML</p>	<p>Erreur matérielle</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	
<p>OAP</p>	<p>OAP Les deux portes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enlever la mention "Modelairurba" sur la carte des orientations sur la santé - Page 7 : attention, la légende "Paris" est coupée sur le plan <p>Légende : fait mention d'un noyau de biodiv repéré au sein de l'OAP trame verte et bleue – or, les noyaux de biodiversités sont repérés au sein du plan de la trame verte et bleue.</p>	<p>Erreur matérielle</p> <p>Réponse de l'EPT : ces erreurs matérielles seront corrigées.</p> <p>Concernant la mention "Modelairurba", il s'agit de la remplacer par un renvoi à l'OAP Santé Environnementale et au règlement écrit, de manière à éviter toute incohérence.</p>	

Règlement écrit - DG	Renvoie dans les clôtures a revoir (4.3.1 a modifier 4.51)	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
UP39	Mauvais renvoi aux dispositions générales	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
UP39	Renvoi aux dispositions générales pour la compensation des arbres abattus	Réponse de l'EPT : les règles relatives à la compensation des arbres abattus ont vocation à être appliquées sur l'ensemble du territoire. Le fait que le zonage UP39 ne dispose pas de ces règles est une erreur matérielle qui sera corrigée.	
Dispositions générales	Lexique souligner toiture mixte	Erreur Matérielle	p.32

		Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
OAP Réhabilitation et construction neuve	L'emploi de nichoirs est autorisé. Ils sont variés, adaptés aux espèces locales et ne favorisent pas la compétition interspécifique*	Forme Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.31
OAP Réhabilitation et construction neuve	Les toitures terrasses peuvent également accueillir la production d'énergies renouvelables et de récupération. La zone dédiée à la production d'énergies renouvelables et de récupération (comprenant les dispositifs de production et les ouvrages techniques associés) doit être séparée et/ou isolée des secteurs accessibles par les résidents ou usagers. Pour la pérennité et le maintien de la qualité d'usage des espaces de toitures végétalisés	Forme Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.31

	<p>accessibles, il est</p> <p>recommandé de rédiger préalablement un plan de gestion et d'entretien.</p>		
<p>OAP</p> <p>Développement économique</p>	<p>Il manque un bout de phrase "La démolition et reconstruction dans une forme plus compact</p>	<p>Erreur matérielle</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>p.10</p>
<p>OAP</p>	<p>Revoir le repérage des bâtiments sur l'ilot Soreqa (passé de bâti protégé au PLUi a bâti d'intérêt)</p>	<p>Erreur matérielle la fiche patrimoniale a été</p> <p>Supprimer</p> <p>Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>Stains</p>

Règlement de zones UP	UP24 Docks de Saint-Ouen en UP 24-8, attention renvoi au chapitre 3.2.4 des dispositions générales (végétalisation) sans indiquer le nombre d'unités de plantations à respecter	Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	Saint-Ouen-sur-Seine
Règlement de zone - UMD	Enlever 1 devant t dans tableau 3 coefficient d'espace de pleine terre	Erreur Matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.32
Règlement de zone - UMT	Enlever les puces à coefficient de pleine terre et à coefficient d'espaces végétalisés	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.55
Règlement de zone	Règlement de zone - rajouter UMGP dans la liste des zones sur la page de garde	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	page de garde

Règlement de zone - UM	Renvoie vers un article inexistant des DG (article 3.5)	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.79
EIE - Cahier 5	Titre chapitre 1.2 Des aléas mouvement de terrain qui se superposent sur le territoire, mais avec des degrés d'intensité variés	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	p.382 et p.392
Règlement de zone	Dans l'ensemble des zones, l'article 3.4 Règles graphiques, renvoie à l'article 3.5 du Règlement écrit Partie 1 (article inexistant) au lieu de l'article 3.4	Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	

<p>OAP Réhabilitation et construction neuve</p>	<p>Les projets commerciaux tendent vers une plus grande qualité environnementale. Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les projets justifient des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre à minima aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.</p>	<p>Erreur matérielle Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.</p>	<p>p.43 OAP mise en page</p>
<p>Règlement écrit</p>	<p>Insérer un texte pour expliquer la création de la Commune nouvelle de Saint Denis</p>	<p>Erreur matérielle Réponse de l'EPT : l'EPT va introduire le paragraphe qui suit à la suite du tableau.</p>	
<p>Règlement écrit UP13</p>	<p>Oublie du mot "interdite" dans le titre 1- 1 (dans le chapitre 1)</p>	<p>Erreur matérielle</p>	<p>P18</p>

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

		Réponse de l'EPT : Cette erreur matérielle sera corrigée.	
--	--	---	--

L'EPT Plaine Commune corrigera les erreurs matérielles présentes dans le tableau ci-dessus.

Par ailleurs, l'EPT intégrera bien un paragraphe sur la création de la commune nouvelle de Saint-Denis. Le projet de révision du PLUi a été arrêté en Conseil de Territoire le 19 novembre 2024, soit avant la fusion des communes de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine. En effet, l'arrêté n°2024-1909 du 13 juin 2024 du Préfet de la Seine-Saint-Denis a institué la Commune nouvelle de Saint-Denis à compter du 1er janvier 2025. Par conséquent, avant le 1er janvier 2025, la Commune nouvelle de Saint-Denis n'avait pas encore d'existence juridique et ne pouvait donc pas figurer expressément dans les documents arrêtés du PLUi. Désormais, la mention de la commune nouvelle peut être intégrée à la révision du PLUi.

En complément des erreurs matérielles relevées par la Commission d'enquête, l'EPT a relevé des erreurs matérielles complémentaires listées dans le tableau ci-dessous, qu'il souhaite également voir corriger dans les documents de la révision :

Type de modification	Objet de la modification	Justification	Page du document
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche STO299c erreur d'adresse p983 : 6 rue Morand et non 18 rue Morand	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint Ouen Sur Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche LCO069 : erreur d'adresse p201 : 46 avenue de la République et non 46 avenue Gabriel Péri	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche STO155 p514 : . compléter l'adresse pour faciliter l'identification : 6/8 rue Berthe	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint Ouen Sur Seine

	. remplacer la référence cadastrale F0056 par AF18 et AF19 (conformément au plan patrimoine)		
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche ISD006 – caractéristiques de l'immeuble p16 : coquille dans la rédaction : « Au centre de la parcelle se trouve une extension 5c° C datant de 2004... »	Erreur matérielle	4-1-3-2-4 Fiches L'Île-Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche SDT008-AUB027 : le plan figurant page 33 est illisible. Il s'agit d'ajouter une page avec le même plan en plus grand format	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche AUB004 – Prescriptions – Démolition p14 : bout de phrase omis : « Démolition partielle possible lorsqu'elle a pour objet de répondre aux obligations légales et réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité ou de sécurité. La d » Finir la phrase comme suit : « La démolition devra être la plus respectueuse possible des caractéristiques patrimoniales du bâti »	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche VIL008 – Prescriptions – Extension... - p25 : Le début du 2ème paragraphe a été omis. Il s'agit de le compléter comme suit : "Interdiction de réaliser une extension visible" depuis les voies ouvertes à la circulation du public à proximité immédiate à l'exception ...	Erreur matérielle	4-1-3-2-9 Fiches Villetaneuse

Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	Fiche ISD010 à ajouter au sommaire – p2	Erreur matérielle	4-1-3-2-4 Fiches L'Île-Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	VIL003 – Les critères de protection n'ont pas été identifiés. Il s'agit de les compléter – p9	Erreur matérielle	4-1-3-2-9 Fiches Villetaneuse
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	<p>Prescription pas systématiquement reprise par erreur dans certaines fiches sur les possibilités de démolition partielle dans des cas de figures spécifiques, quel que soit le type de bâti, alors même que la volonté de Plaine Commune est d'autoriser ce type d'intervention tout en l'encadrant fortement.</p> <p>Il s'agit de compléter les fiches avec la formule suivante lorsqu'elle fait défaut :</p> <p>Démolition partielle possible lorsqu'elle a pour objet de répondre aux obligations légales et réglementaires en termes d'accessibilité, de salubrité ou de sécurité.</p> <p>La démolition devra être la plus respectueuse possible des caractéristiques patrimoniales du bâti</p>	Erreur matérielle	<p>4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers</p> <p>4-1-3-2-2 Fiches Epinay-sur- Seine</p> <p>4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve</p> <p>4-1-3-2-4 Fiches L'Île-Saint-Denis</p> <p>4-1-3-2-5 Fiches Pierrefitte-sur- Seine</p> <p>4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis</p> <p>4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine</p> <p>4-1-3-2-8 Fiches Stains</p> <p>4-1-3-2-9 Fiches Villetaneuse</p>

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB120 p323 – intégrer la parcelle A0 (vignettes photo et cadastre) comme sur le plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	LCO034 p100 – vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	LCO064 p186 - vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	ISD045 p119 - vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-4 Fiches Île Saint Denis
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD010 p37 - compléter la liste des parcelles concernées + modifier les vignettes photo et cadastre conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD054 p209 : la fiche patrimoine porte sur 2 équipements scolaires. Or, les vignettes photo et cadastre ne renseignent actuellement que l'un d'entre eux. Il convient donc de modifier / compléter les vignettes pour qu'elles portent sur les 2 équipements concernés	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 - Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD059 p226 : vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD199 p709 : vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO189d p 628 : vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB048 p137 : vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB206 p552 : vignettes photo et cadastre à modifier conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB010b p31 : retirer la parcelle Z60 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB057 p 164 : noter les parcelles concernées (S008 et S0031) ainsi que figuré au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	AUB071 p 200 : retirer de la liste des références cadastrales la parcelle AB101 non concernée (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-1 Fiches Aubervilliers
Tome 4-1 – Règlement écrit -	LCO019 p59 : références cadastrales erronées : supprimer V0133 et V0134 et les	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	remplacer par V0152 (conformément au plan patrimoine)		
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	LCO070 p204 : références cadastrales erronées : remplacer la V0067 par la V0012 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	LCO073 p214 : référence cadastrale erronée : remplacer la E0029 par la E0030 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-3 Fiches La Courneuve
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	PIE015 p63 : une référence cadastrale à ajouter (Q0031) – conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-5 Fiches Pierrefitte sur Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD090a p322 : erreur écriture parcelle cadastrale : VO0034 et non OV0034	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD090b p325 : erreur écriture parcelle cadastrale : VO0033 et non OV0033	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD090c p328 : erreur écriture parcelles cadastrales : VO0016 et 18 et non OV0016 et 18	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD005 p20 : compléter la liste des références cadastrales (avec les parcelles C132, C123, C126, C118 et AD220) – conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD010 p37 : ajouter les références cadastrales CO46, CO75, CO49 et CP12 / modifier les vignettes photo et cadastre conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STD205 p730 : ajouter la référence cadastrale AI115 conformément au plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-6 Fiches Saint-Denis
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO003a p13 : remplacer la référence cadastrale X0066 par V0001 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO003b p16 : remplacer la référence cadastrale V0001 par X0066 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO0091 p303 : remplacer la référence cadastrale N0069 par N209 et N210 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO0098 p325 : remplacer la référence cadastrale AR0016 par AG78 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO138b p459 : remplacer la référence cadastrale AI0039 par AR0032 (conformément au plan patrimoine) . modifier la présentation qui parle de 2 bâtiments alors qu'il n'y en a qu'un seul sur la parcelle	Erreur\$ matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO184a p 595 : . supprimer l'adresse du 75 rue du Docteur Bauer et la référence cadastrale AL0013 (qui concernent la fiche LCO184b . Suite à cette correction, modifier le texte afin de ne parler que d'un bâtiment	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-1 – Règlement écrit - Partie 3 – Liste du patrimoine bâti	STO189a p619 : remplacer la référence cadastrale F0070 par F0067 (conformément au plan patrimoine)	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4- Ss dossier plan du patrimoine bâti	Plan patrimoine de La Courneuve sud : la pointe est du territoire communal n'apparaît pas Il faut que la cartographie corresponde à la totalité du territoire communal	Erreur matérielle	4-2-4 Plan patrimoine bâti La Courneuve Sud
Partie 3 et 4-2-4- plan patrimoine bâti	STD070 p259 : modifier les vignettes photo et cadastre (qui n'englobent pas aujourd'hui la parcelle A0039 pourtant concernée) et bien rattacher cette parcelle à la fiche STD070 dans le plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-4 Fiches L'Île-Saint-Denis 4-2-4 Plan patrimoine bâti Saint-Denis Nord
Partie 3 et 4-2-4- plan patrimoine bâti	STO189b p622 : la parcelle F74 est concernée par la fiche mais cela n'apparaît ni dans les vignettes photo et cadastre de la fiche ni sur le plan patrimoine.	Erreur matérielle	4-1-3-2-7 Fiches Saint-Ouen-sur- Seine 4-2-4 Plan Patrimoine bâti Saint-Ouen

Partie 3 et 4-2-4- plan patrimoine bâti	STD003 p 14 : supprimer la parcelle A0039 (qui concerne la fiche STD070) et clarifier le repérage sur le plan patrimoine	Erreur matérielle	4-1-3-2-4 Fiches L'Île-Saint-Denis 4-2-4 Plan patrimoine bâti Saint-Denis Nord
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4- Ss dossier plan du patrimoine bâti	LCO059 : fiche non identifiée au plan patrimoine ; à repérer donc	Erreur matérielle	4-2-4 Plan patrimoine bâti La Courneuve Sud
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4- Ss dossier plan du patrimoine bâti	LCO068 : modifier le plan patrimoine de façon à intégrer la parcelle X0052 (figurant sur la fiche patrimoine)	Erreur matérielle	4-2-4 Plan patrimoine bâti La Courneuve Sud
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4- Ss dossier plan du patrimoine bâti	STD11 : retirer sur le plan patrimoine la parcelle CP81 de façon à être cohérent avec la fiche patrimoine	Erreur matérielle	4-2-4 Plan patrimoine bâti Saint-Denis Sud
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4- Ss dossier plan du patrimoine bâti	STD143b : modifier le plan patrimoine en intégrant le parcelle BI0004 et en retirant la parcelle BI006 de façon à être cohérent avec la fiche patrimoine	Erreur matérielle	4-2-4 Plan patrimoine bâti Saint-Denis Nord
Tome 4-2 – Règlement graphique – 4-2-4-	STO 299a et STD299b : sur le plan patrimoine, les référencements à ces fiches	Erreur matérielle	4-2-4 Plan Patrimoine bâti Saint-Ouen

Ss dossier plan du patrimoine bâti	ont été intervertis. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle		
Tome 4-1-2-2 Règlements écrits des zones UP	Erreur matérielle dans les chapitres Nature en Ville : le dernier paragraphe concernant les opérations d'aménagement doit faire l'objet d'une règle alternative comme cela est le cas au sein du Règlement écrit Partie 1 applicable à toutes les zones	Erreur matérielle	
Règlement écrit Partie 1	« Toutefois, les dispositions figurant dans la Partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la Partie 1, se substituent à ces dernières, excepté pour les dispositions de l'article 1.5 de la Partie 1 relatives à la protection des populations façade à la pollution atmosphérique qui se substituent à celles figurant dans la Partie 2. » Le mot « façade » est à remplacer par le mot « face ».	Erreur matérielle	0.4.1 Articulation des parties 1 et 2 du règlement - Page 13:
Règlement écrit Partie 1	ESPECE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL « Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. » La liste est positionnée en partie 6	Erreur matérielle	0.9.1 Lexique - Page 24 et 25
Règlement écrit Partie 1	ESPECE INVASIVE « Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. » La liste est positionnée en partie 6	Erreur matérielle	0.9.1 Lexique
Règlement écrit Partie 1	ESPECE ADAPTEE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE « Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. » La liste est positionnée en partie 6	Erreur matérielle	0.9.1 Lexique

Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête E 24000029 / 93

Règlement écrit Partie 1	ESPECE ALLERGENE « Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. » La liste est positionnée en partie 6	Erreur matérielle	0.9.1 Lexique
Règlement écrit Partie 1	INSTALLATION « Construction qui crée de l'emprise au sol sans créer de de surface de plancher. » Répétition du « de » à supprimer	Erreur matérielle	Page 27
Règlement écrit Partie 1	TOITURE Omission de la définition de la toiture à pente « Toiture mixte : » est à souligner	Erreur matérielle	Page 31-32
Règlement écrit Partie 1	Problème de mise en page: « n'excède pas 75% de la surface de la toiture de la construction ; » doit être mis à la ligne avec un tiret.	Erreur matérielle	2.5.8 Majoration de gabarit et bonus de constructibilité Majoration de gabarit - Page 72/73
Règlement écrit Partie 1	Il manque le de entre « Deux strates » et « végétation* »	Erreur matérielle	3.1.2 Principes d'aménagement des espaces végétalisés Page 78
Règlement écrit Partie 1	Ne renvoie pas aux bons chapitres : voir chapitre 6	Erreur matérielle	3.1.2 Principes d'aménagement des espaces végétalisés Page 78
Règlement écrit Partie 1	Tableau : mettre la 2e ligne en noir	Erreur matérielle	3.2.3 Coefficient de

			compensation de la pleine terre Page 82
Règlement écrit Partie 1	« Si la compensation ne peut être réalisée dans aucun des cas précédemment cités, un protocole de compensation peut être signé entre--ceslte pétitionnaire et l'établissement public territorial Plaine Commune, agissant en tant qu'opérateur de compensation. » Le « est » est à supprimer	Erreur matérielle	3.2.4.2 Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation Périmètres de compensation Page 85
Règlement écrit Partie 1	Le schéma : « exemple de mise en œuvre de la rupture architecturale sur une construction dont le linéaire de façade est supérieur à 50 mètres et inférieur à 75 mètres (soit 2 ruptures) » n'est pas adapté à la nouvelle règle.	Erreur matérielle	Page 95
Règlement écrit Partie 1	Manque un "s" à « réutilisés et/ou recyclés »	Erreur matérielle	4.3.2 Matériaux et couleurs Page 95
Règlement écrit Partie 2	Erreur dans la numérotation de l'article« 2.2.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article 2.2.1.5.	Erreur matérielle	Page 118
Règlement écrit Partie 2	Erreur dans la numérotation de l'article« 2.5.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article 2.5.1.6.	Erreur matérielle	Page 124
Règlement écrit Partie 2 - Dans la zone UHc	« Pavés poreux » à remplacer par pavés poreux.	Erreur matérielle	3.1 - Traitement environnemental et paysager

			des espaces libres : aspects qualitatifs Page 126
Règlement écrit Partie 2	Erreur dans la numérotation de l'article « 4.3.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article 4.3.1.3.	Erreur matérielle	4.3 - Qualité et aspect des constructions Page 129
Règlement écrit Partie 5	- Prolongement de la rue de Lilles vers la route d'Argenteuil - Bénéficiaire : Plaine Commune	Erreur matérielle	SLPCO28
OAP Sectorielle Îlot Poiriers	Inversion entre le symbole représentation la station Pablo Neruda tramway T8 (lettre S) et le symbole représentant le franchissement de la voie de tramway à créer (flèche)	Erreur matérielle	
OAP Sectorielle pôle Gare de Villetaneuse- Université	- Une erreur matérielle a conduit à indiquer « au croisement de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue Pasteur » pour évoquer l'angle du projet Fajon. En lieu et place de « l'avenue de la Division Leclerc », il faut écrire « la rue Etienne Fajon » ; - Dans la même phrase, il est plus approprié d'écrire « le rez-de-chaussée sera activé, potentiellement par un équipement de la programmation reste à définir ou toute autre activité permettant d'animer ce carrefour stratégique » plutôt que « le rez-de-chaussée accueillera un équipement public » ;	Erreur matérielle Concernant la question du rez-de-chaussée : il s'agit d'ouvrir les possibilités de programmation afin de s'assurer que le local sera bien occupé. Cette	

	- Dans la suite du texte, la phrase « le centre nautique actuel a vocation à être démolie » est obsolète, et doit être remplacée par « le centre nautique Duclos ayant été démolie »,	demande a été faite notamment au sein du courrier de l'avis de la ville de Villetaneuse.	
Règlement écrit - Dispositions Générales	2.4.2 Règles graphiques Périmètre d'emprise au sol maximale Renvoi au règlement des toitures incorrect. Remplacer 4.3.3 "toitures-terrasses végétalisées" par 4.4 "Traitement et usage des toitures". De plus, ajouter le renvoi à cette règle alternative au sein des règlements de zone.	Erreur matérielle de chapitrage qui sera corrigée. Il s'agira également d'ajouter le renvoi à cette règle des dispositions générales au sein des règlements de zone : en effet, à ce jour la règle n'est pas applicable car les règlements de zones ne disposent pas du renvoi, ce qui est un oubli.	p64

Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global	Correction d'une faute de frappe : "Création d'une voie verte au nord du cimetière parisien"	Erreur matérielle	p35
Règlement écrit - Dispositions Générales	Au sein de l'article 3.2.4.2, les renvois à l'article 3.2.2 doivent être remplacés par des renvois à l'article 3.2.4.1	Erreur matérielle	3.2.4.2 p85
Règlement écrit Partie 2	UAm1 ne figure pas dans la liste des zones où les datacenters ne sont pas autorisés	Erreur matérielle	1.2 p142
Règlement écrit Partie 2	Le tableau a une colonne pour le secteur UAL qui n'existe pas, à remplacer par UAL1 et UAL2	Erreur matérielle	1.2 p141
1-6-1 Justification des choix de la Modification n°1 du PLUi	Intitulé incorrect de l'OAP sectorielle "L'île-Saint-Denis - Jaurès". Remplacer "15 mai 1962" par "19 mars 1962"	Erreur matérielle	Dans l'ensemble du document
Règlement écrit - Dispositions Générales	4.5.2 - clôtures à l'alignement : la première phrase oblige à une haie vive mais par la suite, cette obligation n'est pas reprise. Par cohérence, il faudra reprendre cette obligation.	Erreur matérielle	4.5.2 p101

Appréciation de la Commission d'enquête sur ce thème.:

Celle-ci prend acte de ces relevés d'erreurs matérielles et donne son accord pour que les corrections soient apportées avant l'approbation définitive du PLU révisé.

Commentaires généraux de la commission d'enquête sur l'analyse des observations du public

La commission d'enquête considère que cette analyse des observations a permis de prendre en compte la totalité de l'expression du public sur le projet, d'exposer l'ensemble des sujets et propositions abordés et d'approfondir tous ceux présentant une importance particulière.

Elle estime que cette analyse par thème a permis de traiter les différents aspects des sujets les plus complexes en toute transparence, avec le souci du respect de l'expression du public. La commission d'enquête remercie le public pour sa participation à la présente enquête et son expression dont elle a rendu compte dans le présent Rapport. La commission d'enquête remercie les services de Plaine Commune pour la qualité du mémoire en réponse apportant un éclairage très utile pour le public et la commission.

Elle peut ainsi établir des conclusions et un avis qui sont exprimés dans le tome 2 du présent rapport qu'elle remet ce jour à l'EPT Plaine-Commune et au premier vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil après avoir sollicité et obtenu un report de délai tenant compte de l'importance quantitative et qualitative (**PIECES JOINTES N° 8 et N° 9**) des observations formulées au cours de l'enquête.

Fait à Saint-Denis le 28 juillet 2025



Marcel LINET Président



Charlotte CAILLAU Commissaire-enquêtrice



Alain GILLES Commissaire-enquêteur