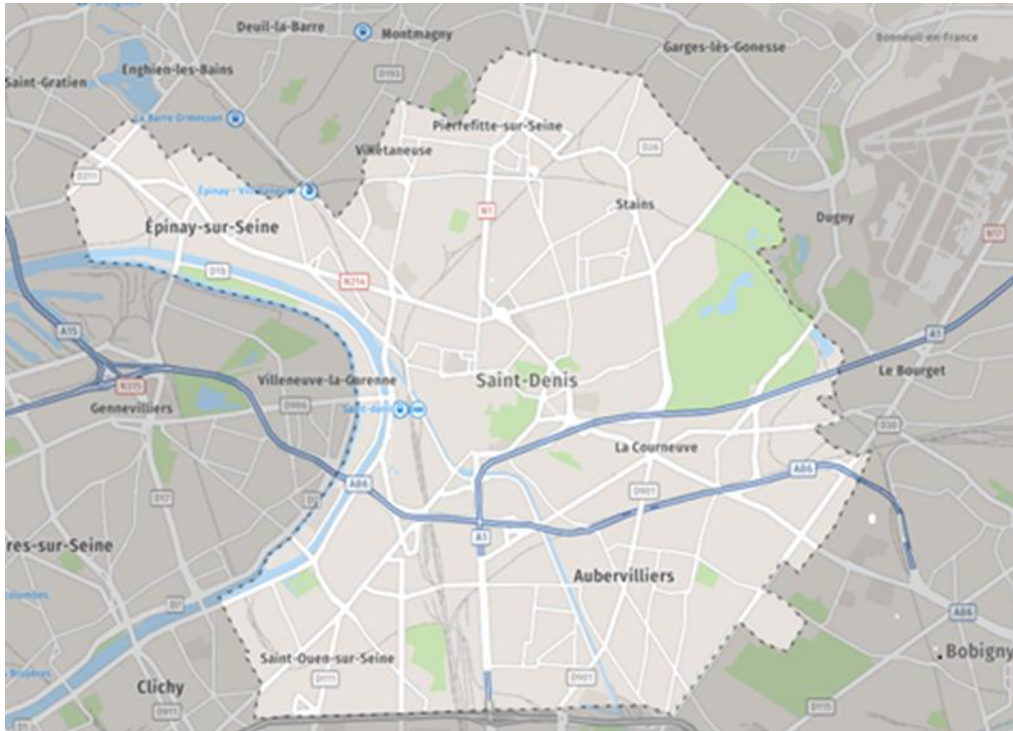


Enquête publique révision du PLUi de Plaine Commune Rapport, Conclusions motivées avis de la commission d'enquête ; Décision TA de Montreuil N° E24000029 / 93 du 19 /12/2024

# **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 II**

**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION**

**Marcel LINET Président**

**Charlotte CAILLAU Commissaire-enquêtrice**

**Alain GILLES Commissaire-enquêteur**

## Table des Matières

<b>1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LE PROJET DE PLUI, SON CONTEXTE ET SES ENJEUX.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
3.1 LA CONCERTATION PREALABLE.....	8
3.2 L'ENQUETE PUBLIQUE .....	9
3.3 L'ANALYSE GLOBALE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC.....	11
<b>4. L'APPRECIATION DU PROJET DE PLUI.....</b>	<b>15</b>
4.1 OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT .....	15
4.2 ENVIRONNEMENT ET ADAPTATION DE L'ESPACE PUBLIC.....	29
4.3 COUT DE LA CONSTRUCTION .....	37
4.4 PLACE DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	43
<b>5. L'AVIS DE LA COMMISSION .....</b>	<b>53</b>

## **1. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine-Commune regroupe 8 communes du nord-ouest du département de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Saint Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse. Il s'étend sur 47,4 Km<sup>2</sup> et compte 453 801 habitants (Insee 2022).

En 2016, l'EPT Plaine-Commune, au titre de sa compétence d'urbanisme a engagé l'élaboration d'un plan d'urbanisme intercommunal (PLUi) remplaçant les Plu alors en vigueur dans les différentes communes. Le PLUi a été adopté par le conseil de territoire le 25 février 2020 et a fait l'objet depuis lors de plusieurs modifications, mises en compatibilité et mises à jour.

Le conseil de Territoire a décidé par délibération du 14 février 2023 de réviser son PLUi pour tenir compte des évolutions des besoins du territoire et des objectifs de Plaine-Commune, résumés dans le manifeste pour un territoire à vivre qui préconise d'une part, de mettre le développement économique au service du territoire, d'autre part, de favoriser un mode de vie intense et serein, en organisant un cadre favorable à la santé et au bien-être, en constituant des quartiers vivants et résilients, en s'imposant comme une référence d'engagement collectif pour la transition écologique.

Un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil de territoire du 27 juin 2023 et le projet de révision a été arrêté par délibération du conseil de territoire du 19 novembre 2024.

## **2. LE PROJET DE PLUI, SON CONTEXTE ET SES ENJEUX**

### **DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE**

De son rôle historique de « territoire servant » le fonctionnement et le rayonnement de Paris, Plaine Commune conserve des infrastructures morcelant le territoire et apportant de fortes nuisances/pollutions, d'anciennes industries lourdes et la construction massive de grands ensembles. Le territoire abrite un patrimoine hétéroclite à protéger, issu notamment de son passé industriel. Il est souvent sous-valorisé et pourrait permettre un tourisme alternatif.

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

Près de la moitié de la population a moins de 30 ans, les familles nombreuses et monoparentales sont importantes, la natalité y est très forte et contribue à l'augmentation rapide de la population, plus que l'accueil historique de populations étrangères. Le territoire fait face à une évolution du profil socio-économique de sa population, de plus en plus aisée au sud, mais conserve une part importante de la population touchée par la pauvreté et l'isolement social.

La demande de logements sociaux reste forte malgré des taux de logements sociaux parmi les plus élevés de France. Plaine Commune est un territoire bâtisseur, mais fait face également à une part croissante de logements dans le parc privé, touchée par des problématiques de vétusté, d'inconfort et d'insalubrité, ainsi que des divisions de logements illégales importantes dans les tissus pavillonnaires.

Plaine commune fait partie des territoires les plus carencés en termes d'offre de soins, en ambulatoire comme en médecine de ville, alors que les habitants sont particulièrement vulnérables aux risques de santé. Plaine Commune tente de remédier à la faiblesse des services publics de proximité grâce aux maisons France Services et un réseau d'équipements de lecture publique. L'accès aux espaces verts publics est très inégal sur le territoire, 18% de la population n'y ayant pas accès, soit en raison de l'éloignement de ces espaces, soit en raison d'infrastructures créant des coupures dans le territoire. L'offre scolaire tend à s'améliorer au moins dans le 1<sup>er</sup> degré et les collèges, longtemps en surcapacité, qui font face à une baisse des effectifs.

Le milieu associatif est très développé sur le territoire. Le territoire est un pôle tertiaire majeur, le troisième après Paris et la Défense, mais souffre d'une vacance élevée de son parc de bureaux. Plaine Commune compte une part importante d'administrations publiques et de pôles d'enseignement, qui représentent 40% des emplois tertiaires dans les communes du nord du territoire. Le parc hôtelier est insuffisant et inadapté pour capter, notamment, la demande de la clientèle d'affaires, importante en Ile de France. Les activités culturelles et créatives, très présentes sur le territoire, sont en perte de vitesse.

Le territoire supporte un taux de chômage important et un taux d'activité plus faible qu'ailleurs. Un nombre important de jeunes sont sans qualification. Le territoire connaît une inadéquation croissante entre la nature des emplois à Plaine Commune et la qualification 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

actifs résidents, particulièrement pour les ouvriers et employés, les jeunes et les femmes. Des créations d'emplois sont attendus de la dynamique de construction sur le territoire.

Plaine Commune comporte un maillage de rues locales très insuffisant en raison de grosses emprises obligeant les gens à faire de longues distances pour les contourner, des axes structurants fortement congestionnés, de largeur variable et ne permettant pas tous les usages, un stationnement gratuit en surface qui connaît une forte pression, mais un réseau de transport en commun qui s'enrichit fortement avec l'arrivée du Grand Paris Express et l'extension des lignes de tramway.

### **PROJET DE PLUI REVISE SOUMIS A L'ENQUETE**

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 neuf communes le composant alors. Il s'agissait en 2020 d'harmoniser les règles d'urbanisme des neuf communes du territoire, tout en préservant les spécificités de chaque quartier, dans un document unique plaçant les habitants au cœur des priorités.

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
- Axe II – Pour une vie intense et sereine, de l'échelle du logement à celle du territoire
- Axe III – Pour un développement économique au service de l'intérêt général

Le PLUI révisé réinterroge la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et propose une diminution de moitié de la consommation initialement prévue dans le PLUI actuel.

Plaine Commune confirme sa volonté de rester un territoire bâtisseur. Le PLUI révisé 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

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  
population de Plaine Commune devrait atteindre 537 000 habitants à horizon 2035, soit 70 000 personnes de plus qu'au début de 2019.

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 et dorénavant adaptée à la largeur des rues en zone UM. 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.

Le PLUI actuel comportait trois OAP thématiques liées à l'environnement, le commerce et l'artisanat et les grands axes. Plaine Commune a fait le choix, dans le PLUI révisé, de traiter les différents sujets environnementaux dans des OAP thématiques distinctes : l'OAP Santé Environnementale, l'OAP Réhabilitation et Construction Neuve et l'OAP Trame Verte et Bleue.

Les problématiques liées au patrimoine sont également développées dans deux OAP, l'OAP Mise en valeur patrimoniale et l'OAP Paysage. La Seine et le Canal Saint-Denis font l'objet d'une OAP spécifique.

Pour mieux prendre en compte la santé environnementale des habitants de Plaine Commune, le PLUI institue un périmètre de vigilance et un périmètre de dépassement, fondés sur le dépassement du seuil réglementaire français relatif au dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et aux particules fines PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>, dans lesquels les porteurs de projet, aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation, ont des obligations spécifiques. Le PLUI révisé protège également les zones calmes pour le bien-être des populations.

Le PLUI révisé impose la sobriété dans la construction et généralise le réemploi au profit d'une économie circulaire. Les toitures sont sorties des obligations de végétalisation des espaces libres, et ne peuvent plus servir à diminuer la végétalisation des espaces libres au sol. Les toitures font l'objet d'un traitement spécifique destiné à les rendre 100% actives : végétalisées, accessibles aux habitants et/ou productrices d'énergies renouvelables. La pérennité des toitures végétalisées est mieux encadrée.

Le PLUI révisé protège davantage la nature existante sur le territoire. Il intègre la trame verte et bleue du territoire, qui a été retravaillée pour être plus opérationnelle. Les obligations

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

incombant aux porteurs de projet sont majorées de manière importante, particulièrement dans le maillage de la trame verte et les continuités écologiques identifiées. Le PLUI impose des obligations aussi bien qualitatives que quantitatives. L'ambition de traitement des eaux pluviales est relevée. La protection des arbres est augmentée et le patrimoine arboré mieux répertorié.

Le PLUI révisé crée un maillage de parcours fraîcheur qui identifie un réseau de voies reliant tous les espaces ouverts et accessibles au public et prône la végétalisation de ces voies pour assurer aux habitants des parcours fraîcheur sur tout le territoire.

La protection du patrimoine dans le PLUI révisé repose sur les fiches d'identification. Un travail 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. Les différents paysages de Plaine Commune sont identifiés et valorisés. Des percées visuelles et les vues sont favorisées ou préservées.

Le PLUI révisé mise sur une amélioration importante des zones d'activités économiques par une concentration des activités productives, artisanales et logistiques dans des zones dédiées pour éviter leur dispersion sur le territoire lorsqu'elles sont source de nuisances. Plaine commune souhaite le développement des activités économiques par densification du bâti, rationalisation et mutualisation d'un certain nombre de fonctions. Le PLUI révisé vise également la limitation des plaques tertiaires en raison de la vacance élevée des bureaux sur le territoire (22%). Plaine Commune souhaite, en outre, la diversification des activités vers le tourisme, l'économie sociale et solidaire, une économie alimentaire locale socialement et écologiquement vertueuse.

La Seine et le Canal Saint-Denis sont mis en valeur par l'identification d'une armature paysagère reliant les points d'intérêt patrimonial, les vues et les continuités paysagères tout le long des voies d'eau, mais aussi en tant que corridors écologiques principaux sur le territoire et axe économique majeur de la capitale en direction des ports de Gennevilliers, de Rouen ou du Havre.

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

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 diffus. Les OAP sectorielles dans le PLUI révisé couvrent une part importante du territoire et évoluent selon l'avancement des projets. 10 OAP nouvelles ont été créés, 22 OAP existantes ont été modifiées, 6 OAP n'ont pas évolué, 11 OAP ont été supprimées.

Outre les règles relatives au renforcement de la nature, de la gestion des eaux pluviales, de la lutte contre les pollutions, les servitudes de mixité sociale, de taille minimale des logements, et de mixité fonctionnelle évoluent et sont dans l'ensemble plus contraignantes. Les obligations de stationnement des vélos sont développées et une place est faite aux vélos cargos.

Le PLUI crée un symbole d'émergence sur le règlement graphique permettant de construire une émergence ponctuelle sur une surface restreinte d'emprise au sol et uniquement pour une destination de logements, de bureau ou d'hôtel.

Les bonus de constructibilité existant dans le PLUI actuel sont remplacés par trois bonus ciblant un effort de pleine terre supplémentaire, un effort de création de logements sociaux dans un secteur défini, ou la transformation d'un immeuble de bureau en logements ou en hôtel.

Le zonage évolue en zone UVP où les secteurs UVPc (culture et loisirs) et UVPs (sportif) sont réunis en un seul secteur UVPL, en zone UA où quatre secteurs supplémentaires sont créés, et en zone UMGP, nouvelle zone instituée par le PLUI révisé pour couvrir les grands projets du territoire, les zones UP ayant vocation à disparaître au fur et à mesure de la réalisation des projets.

## **3. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE**

### **3.1 LA CONCERTATION PREALABLE**

Préalablement au lancement de la présente enquête publique, le projet de révision du PLUI a 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).

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

Elle a donné lieu à des mesures d'information, de dialogue et de recueil d'observations aux différents stades de l'instruction du dossier développées dans le tome 1 du présent rapport.

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. Suivies d'échanges.

L'organisation d'ateliers citoyens de sensibilisation aux grandes notions et aux enjeux du volet patrimoine bâti du PLUi

L'EPT Plaine Commune a notamment organisé des réunions publiques.

Une exposition évolutive et itinérante a été installée et présentée au public.

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.

Il convient de souligner l'importance de cette durée de la concertation préalable de près de 18 mois avant le début de l'enquête qui a permis au public de prendre connaissance de ce projet. Cette particularité était d'autant plus appréciable que le projet nécessite un temps de lecture et d'appropriation relativement long compte tenu de l'étendue des domaines et des informations qu'il aborde et de son niveau de complexité. Elle explique aussi sans doute le constat fait par la commission que les visiteurs avaient déjà une connaissance très approfondie du PLUi en cours de révision et que les questions posées étaient relativement bien ciblées.

## **3.2 L'ENQUETE PUBLIQUE**

Au stade de l'enquête publique, la commission a constaté que l'EPT Plaine Commune a fait un effort important pour mettre en œuvre de nombreux moyens d'information et de communication auprès du public afin de lui permettre de s'exprimer durant l'enquête

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 publique. Ces moyens correspondent à la fois à la communication règlementaire 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.

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

Une notice « contenu et utilisation du PLUi révisé » particulièrement appréciée du public et de la commission 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 permettait en outre d'informer plus précisément le public des différentes étapes de la procédure administrative de la révision, dont bien sûr le déroulement de l'enquête publique elle-même : 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 ;

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 ; on peut regretter que cette réunion

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'information n'ait pas connu une grande affluence alors que l'information avait été diffusée largement sur les différents médias. Certes la météo n'était pas favorable, mais on peut aussi préjuger que le public s'estimait très informé après une période de concertation plutôt réussie.

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.

Globalement, 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. 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. La commission d'enquête a classé l'ensemble des observations du public par thème,

La commission d'enquête a présenté le 17 juin 2025 à Plaine Commune son Procès-verbal des observations donnant son appréciation du déroulement de l'enquête, exposant l'expression du public et les différents sujets abordés classés par thème puis les questions posées à Plaine Commune pour obtenir son éclairage sur ces sujets.

Le mémoire en réponse de Plaine Commune du 9 juillet 2025 a permis à la commission de compléter son Rapport avec une appréciation de ces sujets.

Compte tenu de l'importance du travail à effectuer, la commission d'enquête a sollicité auprès de Plaine Commune en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête des délais supplémentaires par rapport aux délais réglementaires de 30 jours pour la production de son Rapport, de ses conclusions motivées et avis après la fin de l'enquête. ; ces délais ont été accordés.

### **3.3 L'ANALYSE GLOBALE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC**

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

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 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** ont consulté 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**.

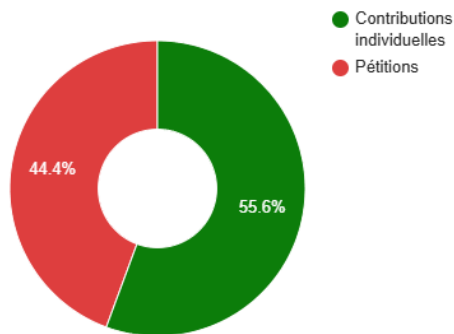
Registre électronique	79,7%
Email	10%
Registre papier	5,9%
Courrier	4,4%

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<sup>er</sup> et le 2 juin. Un certain nombre d'observations ont été déposées après avoir rencontré les commissaires enquêteurs au cours d'une des permanences.

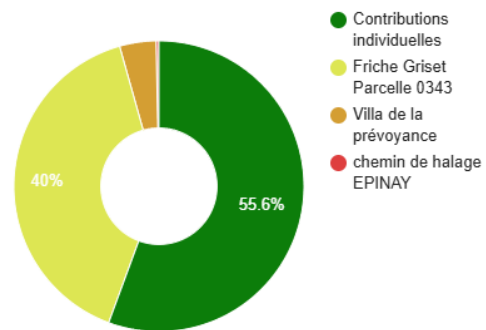
Sur les 295 contributions déposées, certaines concernent le même sujet et peuvent être assimilées à des pétitions. Elles portent sur le devenir de la friche Griset à Aubervilliers, la modification du zonage d'une partie de l'impasse de la Villa Prévoyance à Saint-Ouen sur Seine et la réduction de la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

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

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%
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 :



A l'issue de cette enquête publique, la commission d'enquête constate :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que l'ensemble des règles de publicité a été observée ;
- Que le dossier d'enquête conforme aux stipulations de la loi et de la réglementation, ainsi que des registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que le dossier d'enquête ainsi que le registre dématérialisé ont été mis à la disposition du public, en ligne sur le site internet dédié au projet, pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les commissaires enquêteurs ont tenu les permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête, permettant au public qui le souhaitait de rencontrer un des membres de la commission d'enquête ;

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

- Qu'à ces diverses permanences, les commissaires enquêteurs n'ont eu à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,

- Que les termes de l'arrêté organisant cette enquête ont été en tous points respectés.

## **4. L'APPRECIATION DU PROJET DE PLUI ET LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

### **4.1 OBJECTIFS ET CHOIX D'AMENAGEMENT**

#### **Evolution de la densité à Plaine commune d'ici 2035**

Plaine Commune s'affiche comme un territoire bâtisseur. Plus d'un tiers du territoire fait l'objet d'opérations d'aménagement. Plaine commune comporte encore de nombreux secteurs très peu habités, délaissés contre des infrastructures ou correspondant à d'anciennes zones industrielles aujourd'hui délaissées ou en reconversion. De nombreuses opérations dans le diffus contribuent également à transformer les quartiers.

Plaine commune se fixe un objectif de construction de logements très ambitieux d'ici 2035, conformément à la programmation pluriannuelle fixée avec l'Etat. Par ailleurs, 40% de la population de Plaine Commune a moins de 30 ans et la natalité y est plus forte en moyenne que dans la Métropole du Grand Paris, générant un solde naturel positif important. Le PLUI révisé prévoit en conséquence une augmentation de la population d'ici 2035 de l'ordre de 19%.

Une partie des habitants ayant participé à l'enquête publique dénonce une densification importante de leurs quartiers, principalement à Aubervilliers et dans le sud de Saint-Ouen. La densité d'habitants au km<sup>2</sup> sur le territoire de Plaine Commune est très variable selon les villes :

Commune	Population 2019	Surface commune (km2)	Densité habitants/km2 2019
Aubervilliers	88 948	5,8	15 336
Saint-Ouen	50 697	4,3	11 790
Saint-Denis	143 713	15,8	9 096
Ile Saint-Denis	8 288	1,8	4 604
Epinay	54 611	4,6	11 872
Villetaneuse	13 574	2,3	5 902
Stains	38 285	5,4	7 090
La Courneuve	45 053	7,5	6 007

Données tirées du diagnostic et enjeux du PLUI révisé (données 2019)

Les chiffres les plus récents exploitables, concernant la population de Plaine Commune, sont les chiffres de l'INSEE pour l'année 2022. Ils montrent que la population de Plaine Commune a déjà augmenté de presque 2,5% entre 2019 et 2022, surtout à Stains, Saint-Ouen, Saint-Denis et sur l'île Saint-Denis. Entre 2022 et 2035, ce sont principalement les villes de Saint-Ouen, Aubervilliers et Saint-Denis qui connaîtront l'augmentation la plus importante de leur population.

L'impact sur la densité de ces villes n'est pas négligeable. Si l'on retient les perspectives hautes d'évolution de la population par commune figurant dans le rapport de présentation et la justification des choix du PLUI révisé, les densités évolueraient de la manière suivante :

Commune	Population 2035 Hypothèse haute PLUI révisé	Densité prévisionnelle habitants /km2 2035	Nombre moyen d'habitants supplémentaires par km2 chaque année entre 2022 et 2035	Pour mémoire : Nombre moyen d'habitants supplémentaires par km2 chaque année entre 2019 et 2022
Aubervilliers	111 729	19 264	287 hab/km2/an	67 hab/km2/an
Saint-Ouen	75 409	17 537	402 hab/km2/an	172 hab/km2/an
Saint-Denis	170 329	10 780	103 hab/km2/an	115 hab/km2/an
Ile Saint-Denis	10 847	6 026	86 hab/km2/an	100 hab/km2/an
Epinay	57 915	12 590	67 hab/km2/an	-51 hab/km2/an
Villetaneuse	13 837	6 016	41 hab/km2/an	-140 hab/km2/an
Stains	44 593	8 258	56 hab/km2/an	147 hab/km2/an
La Courneuve	52 792	7 039	60 hab/km2/an	85 hab/km2/an

Données tirées du rapport de présentation et justification des choix du PLUI révisé (données 2035), données INSEE 2022

Pour mémoire, la densité d'habitants/km2 à Paris était de 19 900 habitants par km2 en 2024 et tend à diminuer. Elle est considérée comme l'une des plus fortes du Monde. Paris reçoit en journée une importante population supplémentaire de travailleurs ou de touristes, augmentant de façon importante la densité vécue par les habitants. Une simple comparaison des densités n'est donc pas forcément probante. Il est également logique que les communes les plus proches de Paris et les mieux desservies par les transports en commun soient celles qui se densifient le plus.

Ces chiffres expliquent en partie le ressenti des habitants d'Aubervilliers qui ont le sentiment que chaque parcelle de leur quartier fait l'objet d'opérations de construction et que leur quartier se densifie de manière incontrôlée ces dernières années.

La question de la densification de la ville n'est pas forcément vécue de la même manière à Saint-Ouen où les nouveaux habitants arrivent essentiellement dans des zones qui étaient autrefois dédiées à l'activité économique. Les vieux habitants ne voient pas forcément leur quartier se densifier, mais plutôt de nouveaux quartiers apparaître. Ces nouveaux quartiers

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 réduisent, en outre, des coupures urbaines, autrefois très importantes, au bénéfice de l'ensemble de la population de la ville.

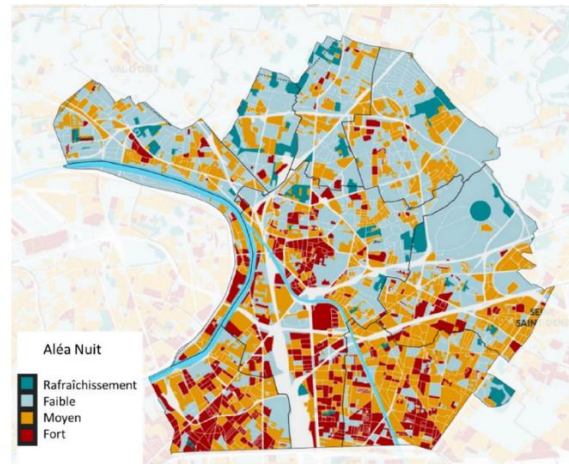
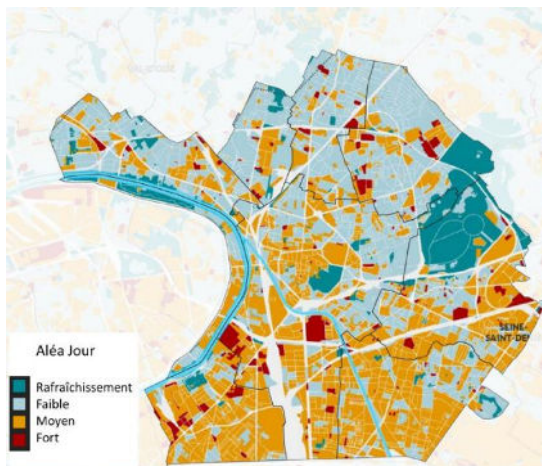
L'EPT a clairement expliqué, dans sa réponse aux observations du public, la part de nouvelles constructions projetées, réalisées dans le diffus (au sein des quartiers existants), et celle réalisées dans des opérations d'aménagement, pour chaque commune du territoire. Là encore, parmi les communes les plus denses, c'est Aubervilliers qui voit se réaliser la part de nouvelles constructions la plus importante au sein des quartiers existants.

L'augmentation de la densité de manière importante n'est pas à elle-seule un inconvénient si elle s'accompagne d'une amélioration de la qualité de vie et des services et équipements fournis aux habitants. La densification est aussi l'occasion de multiplier les aménités en pied d'immeubles à la disposition des habitants.

La densification des villes du sud du territoire se devrait également de prendre en compte le niveau de fragilité et les besoins particuliers de la population dans ces villes. Or, Aubervilliers a un taux de pauvreté de 41% (selon les dernières données de l'INSEE sur 2022). Une densification de la ville ne peut pas se faire sans un accompagnement adapté à ses habitants et à l'accroissement de la population.

Enfin, la densification a un impact sur la résilience de la ville face au réchauffement climatique. Selon l'Etat Initial de L'environnement fourni dans le PLUI révisé, le volume important du bâti en hauteur comme en emprise au sol participe de l'explication de poches de chaleur constatées les jours de canicule sur le territoire de Plaine Commune : une différence de 8 degrés a été constaté entre les centres-villes et les espaces verts de Plaine Commune par thermographie le 7 août 2020.

Les cartes de L'institut Paris Région établissant sur la base d'un certain nombre d'aléas 4 classes d'amplification de l'effet rafraîchissant à l'effet d'îlot de chaleur urbain, en journée comme de nuit, montre que le sud du territoire de Plaine Commune est beaucoup plus sujet à ce phénomène d'amplification surtout la nuit :



Amplification de l'aléa îlot de chaleur urbain le jour et la nuit à l'échelle du territoire, Institut Paris Région, 2023

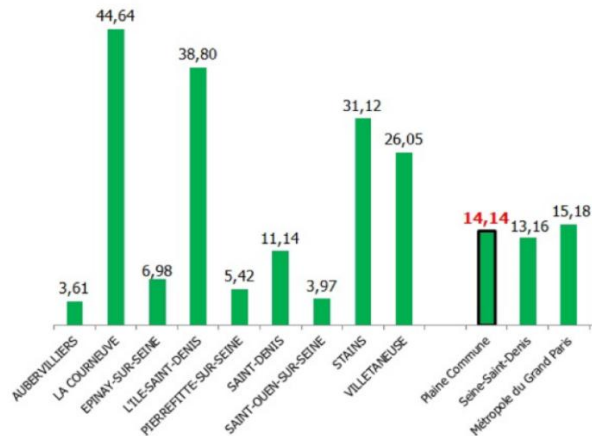
Une densification importante du sud du territoire pourrait aggraver de manière importante ce phénomène d'amplification.

### **Le développement des parcs et jardins accessibles à la population**

La question de l'accès des habitants à des parcs et jardins publics est une question récurrente dans toutes les enquêtes publiques en milieu urbain dense. Dans la présente enquête, une part très importante des contributions portent sur ce sujet.

Le ratio de m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public par habitant permet de montrer les différences d'accès à la nature sur le territoire et permet aussi de se situer en matière d'occupation d'espaces et d'urbanisation entre communes voisines. L'OMS préconise un ratio de 10m<sup>2</sup> et le CERAMA un taux de 12m<sup>2</sup>.

Plaine Commune bénéficie d'un ratio moyen d'espaces verts ouverts au public de 14,1m<sup>2</sup> par habitant, tiré vers le haut par le parc Georges Valbon, une partie du parc de la Butte Pinson et le parc départemental de l'île Saint-Denis. Toutefois, ce ratio cache des disparités importantes selon les communes :



Ratio de m2 d'espaces verts accessibles par habitant  
Données INSEE, Institut Paris Région 2021

Il est important de souligner que ce ratio a diminué sur le territoire de Plaine Commune de 0,4 point entre 2017 et 2021 et qu'il a baissé, même dans les communes très fortement carencées du territoire : -0,1 à Saint-Ouen, -0,2 à Aubervilliers et Epinay sur Seine, -0,3 à Pierrefitte. La situation doit être nuancée sur la commune de Pierrefitte qui profite de la proximité immédiate du Parc de la Butte Pinson. Le nord du territoire comporte en outre de nombreuses zones pavillonnaires bénéficiant de nombreux jardins privés. Les grands ensembles collectifs bénéficient également généralement d'espaces verts généreux qui peuvent être accessibles aux habitants proches.

Il n'est pas étonnant que ce soit principalement des habitants d'Aubervilliers et de Saint-Ouen qui se soient plaint pendant l'enquête des carences ou de la suppression d'espaces verts.

On parle ici d'espaces verts ouverts au public, ce qui ne préjuge pas de la qualité de la couverture végétale du territoire dans ses espaces privés et ses espaces publics, ces cimetières et ses équipements sportifs, de nature à assurer le rafraîchissement de la ville et un taux de canopée et de végétation important.

Le PLUI révisé prévoit la création de 65 hectares de parcs et jardins ouverts au public répartis selon les communes de la manière suivante :

Commune	Prévision de nouveaux parcs et jardins (ha)
Aubervilliers	6,5
Saint-Ouen sur Seine	6,6
Saint-Denis	25,7
Ile Saint-Denis	0,5
Epinay sur Seine	7,6
Villetaneuse	1,8
Stains	4,7
La Courneuve	7,5
Créé par Paris	3,8

Données fournies par l'EPT dans sa réponse aux observations

Or, l'augmentation importante de la population d'ici 2035 sur le territoire de Plaine Commune concerne en priorité des communes très carencées en espaces verts ouverts au public. Si la création d'espaces verts envisagée n'est pas plus importante, le ratio de m<sup>2</sup> par habitant déjà très faible dans ces communes, loin d'améliorer la situation des habitants, va s'aggraver.

Le tableau suivant montre que les créations d'espaces verts actuellement identifiées couvriront moins bien les besoins des nouveaux habitants, sauf à Epinay sur Seine et Saint-Denis (englobant Pierrefitte). Les communes du nord du territoire bénéficiant d'un ratio confortable, l'arrivée de nouveaux habitants a peu d'impact. C'est, en revanche, problématique dans les communes ayant une carence avérée en espaces verts. L'insuffisance des créations prévues par le PLUI révisé ne peut qu'aggraver le ratio d'espaces verts des habitants actuels des communes du sud, la population augmentant plus vite que la surface des espaces verts accessibles.

Commune	Nouveaux habitants à 2035 (hypothèse haute)	Créations de parcs et jardins envisagés (m2)	Ratio nouveaux arrivés / nouveaux jardins	Ratio actuel 2021
Aubervilliers	22 240	65 000	2,92	3,61
Saint-Ouen	22 368	66 000	2,95	3,97
Saint-Denis Pierrefitte	21 422	257 000	12	11,14 5,42
Ile Saint-Denis	2 165	5 000	2,31	38,80
Epinay	4 351	76 000	17,47	6,98
Villetaneuse	1 174	18 000	15,33	26,05
Stains	3 993	47 000	11,77	31,12
La Courneuve	5 706	75 000	13,14	44,64
Créé par Paris		38 000		

Données tirées du rapport de présentation du PLUI révisé et de la réponse de l'EPT aux observations du public

Il est difficile de prévoir d'ores et déjà dans le PLUI révisé tous les parcs et jardins qui pourraient être ouverts dans les 15 prochaines années. Toutefois, la situation actuelle et les perspectives d'évolution de la population commandent d'être très vigilants sur la densification et l'urbanisation d'Aubervilliers et du sud de Saint-Ouen pour intégrer le besoin majoré d'espaces verts à ouvrir au profit des habitants et de saisir, en priorité sur toute autre considération, toutes les opportunités de préserver, agrandir et développer des jardins et des squares au profit des habitants dans ces communes.

### **Situations mises en lumière par l'enquête sur la commune de Saint-Ouen**

Un collectif d'habitants du sud de Saint-Ouen aurait souhaité que le PLUI traduise dans son zonage de façon plus précise la création/extension du jardin de l'impasse Juif par l'agrandissement de la zone N ou la mise en place d'un emplacement réservé incluant l'ensemble des parcelles nécessaires. L'EPT n'accède pas à leur demande mais le projet de jardin est bien en cours et devrait être réalisé à horizon 2026-2027. Au cours d'une prochaine modification du PLUI lorsque le jardin sera effectivement créé, il serait bon que le zonage soit mis en conformité avec le jardin réalisé pour le pérenniser.

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 habitants de Saint-Ouen se sont inquiété de l'avenir d'une friche située à l'angle de l'avenue Gabriel Péri et de la rue Pasteur, à proximité de la Porte de Saint-Ouen. L'EPT a confirmé dans sa réponse aux observations du public que la ville avait bien un projet d'espace vert, comme promis, en cours de réalisation et qui sera livré en 2025. Or, force est de constater que l'OAP sectorielle n°27, relative à la Porte de Saint-Ouen, n'est pas à jour. Cette OAP ne comporte aucune mention du jardin et prévoit à l'endroit de cette friche la construction d'un immeuble d'habitat de 6 étages + attique. La demande des habitants était légitime et il serait bon que l'OAP soit conforme au projet finalement en cours de réalisation ou supprimée si le projet est terminé.



Schéma de l'OAP Porte de Saint-Ouen dans le PLUI révisé

**RECOMMANDATION N°1 :** La commission recommande d'inscrire dans l'OAP Porte de Saint-Ouen le jardin effectivement réalisé.

### **Situations d'espaces verts mises en lumière par l'enquête sur la commune d'Aubervilliers**

A la lumière des informations données précédemment sur l'accroissement de population, la densification de population d'Aubervilliers avec le plan de programmation de nouveaux logements donnera une densité d'habitants au m<sup>2</sup> aussi importante que celle de Paris. Dans ce contexte, nombre d'observations se sont fait écho de l'absence d'espaces verts, le ratio baissant dans les années futures, comme cela a été démontré préalablement.

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 ce contexte l'EPT a répondu en fournissant les informations suivantes. Il indique que le PLUI créera à terme un volume de 6,5 ha de parcs. L'exploration de ces données fait apparaître que 4,9ha sont programmés dans l'espace public (dont 1,5ha dans le NPNRU Vilette quatre chemin), 0,5 dans l'espace privé et 1ha reste à programmer. Dans les évolutions constatées sur les espaces réservés, le PLUI propose d'abandonner 0,6 ha (Espace vert entre le chemin latéral du canal Saint-Denis et le boulevard Félix Faure) et d'en créer 1,5 (NPNRU Vilette Quatre chemin).

Une revendication principale exprimée, qui s'est traduite par un grand nombre d'observations, concerne la Friche Griset pour laquelle la SGP a demandé une modification du plan de zonage de la zone UVP à UM. L'EPT a prononcé un avis défavorable quant à cette demande, offrant ainsi une perspective de préservation de la friche et éventuellement de son aménagement en parc. La commission salue la décision de l'EPT de ne pas accéder à la demande de la SGP et de maintenir la friche en zone UVP.

Les autres sujets abordés par les observations concernent l'OAP Fort d'Aubervilliers, l'espace vert entre le chemin latéral du canal Saint-Denis et le boulevard Félix Faure et enfin l'OAP Campus Condorcet.

Pour l'OAP Fort d'Aubervilliers, le projet est porté par l'Etat et fait l'objet d'une MECDU. L'EPT a accepté de 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.

**RECOMMANDATION N°2 : la commission recommande d'actualiser l'OAP Fort d'Aubervilliers.**

Pour l'espace vert entre le chemin latéral du canal Saint-Denis et le boulevard Félix Faure, la parcelle appartient au département, il a été décidé de reclasser la zone en UG et la ville porte un projet immobilier. La parcelle étant couverte par un noyau tertiaire de biodiversité, l'EPT indique que le projet immobilier devra désormais respecter entre 30% et 50% de pleine terre au lieu des 10% du PLUI actuel.

Pour l'OAP Campus-Condorcet, une forte opposition s'est portée sur la phase 2 qui prévoit la construction d'un bâtiment sur l'ilot 4. Ce terrain estimé à 10000 m<sup>2</sup> est aujourd'hui libre

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'accès et est donc utilisé par la population comme espace vert. La construction d'un immeuble prévu en phase 2 n'est pas aujourd'hui suffisamment développé pour qu'il soit possible d'anticiper le contenu exact du projet. L'EPT consulté sur ce sujet a simplement indiqué que l'espace n'avait pas un intérêt particulier en termes de biodiversité mais indique cependant que 50% de pleine terre seront exigés dans l'opération et que par ailleurs que 2 espaces verts de 3500 m<sup>2</sup> et 2400 m<sup>2</sup> ont été pérennisés.

RECOMMANDATION N°3 : Le secteur étant dépourvu de parcs de proximité dans la ville (en dehors du square Diderot sur la Plaine Saint-Denis), la commission recommande de compenser l'espace libre perdu dans le cadre de la phase 2 de l'OAP Campus Condorcet par une zone (parc ou autre) permettant aux populations avoisinantes d'avoir un espace de verdure accessible à proximité.

Plus généralement, Les espaces verts accessibles sur la ville d'Aubervilliers pour la population, malgré les prévisions de création dans le projet de PLUI, paraissent insuffisants au niveau de la ville d'Aubervilliers et exige donc un effort supplémentaire pour permettre d'améliorer le cadre de vie et une désimperméabilisation plus importante.

RECOMMANDATION N° 4 : La commission recommande sur la ville d'Aubervilliers, compte-tenu de la densité actuelle et les prévisions de constructions à venir, d'augmenter la création d'espaces verts accessibles à la population.

### **Développement des équipements dans le PLUI révisé pour couvrir les besoins de la population et l'accroissement de la population**

Comme énoncé dans le chapitre sur l'évolution de la densité de population sur Plaine commune, l'importante création de logements prévue sur le territoire de l'EPT doit s'accompagner d'une offre de proximité et de services. La politique en la matière, énoncée par l'EPT, s'appuie principalement sur les choix suivants : *Le PLUi inscrit des programmations d'équipements dans les outils réglementaires (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.*

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 le cadre des OAP sectorielles, l'EPT fournit une liste prévisionnelle d'équipements programmés sans qu'on puisse toujours juger de la nature exacte des équipements prévus.

Enfin l'EPT dans ses définitions règlementaires autorise ou non la mise en place d'équipements sur les différentes zones prévues au PLUI. Ainsi la zone UG dédiée aux grands ensembles inclut des zonages particuliers pour la mise en œuvre des grands établissements publics comme le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen (zone UGchu). 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). 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. Enfin dans le règlement « *pour les constructions existantes, pour les locaux ayant pour type d'activité le commerce artisanal de proximité ou les activités médicales et paramédicales de proximité\*, le changement de destination\*, sous-destination\* ou de type d'activité est interdit* ».

Ces dernières dispositions, si elles permettent et autorisent la création et la protection d'équipements ne donnent pas un éclairage suffisant sur le niveau d'équipements (notamment de proximité) et d'offres de service accessibles par les populations. Le PLUI de ce point de vue ne fournit pas d'indicateurs précis permettant d'apprécier la situation.

En s'appuyant, néanmoins, sur le document diagnostic et enjeux du projet de PLUI, celui-ci fournit des indications plus précises sur les carences du territoire dans certains domaines d'équipements ou d'offres de service.

Les domaines plus particulièrement jugés comme carencés au niveau du diagnostic concernent les domaines de la santé et les équipements sportifs.

Concernant la santé, les informations fournies font état : « *Un territoire carencé en services de santé malgré une offre diversifiée* ». Ainsi les données clef indiquent les proportions suivantes :

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

Si le maillage et la proportion de centre sociaux et d'EVS est jugé conforme aux proportions de l'Île de France (0,7 pour 10 000 (exception faite d'Aubervilliers 0,2)) la proportion de médecin (4,7 pour 10 000 ha) est pratiquement deux fois moindre de celle de Paris (9,4) et 1,7 fois inférieure à celle nationale. Ce déficit se vérifie également auprès des spécialistes tels que les chirurgiens-dentistes et les masseurs-kinésithérapeutes dont la densité est également la plus faible à Plaine Commune dans les deux professions : 2,3 (dentistes) et 3,7 (kinés) contre 5,4 et 11,6 à l'échelle nationale et 9,5 et 15,9 à Paris. De plus ces professions sont touchées par un phénomène de vieillissement qui risque d'appauvrir l'offre. La population d'infirmiers bien qu'inférieure est jugée moins critique et plus proche des proportions régionales.

Le territoire se caractérise par des carences en équipements de santé de proximité, par rapport à la moyenne nationale. On compte deux hôpitaux publics du CH de Saint-Denis (Delafontaine et Casanova), mais également huit cliniques privées. Malgré la présence de ces établissements, les besoins des populations en termes de soins généralistes et spécialisés ne sont pas contentés. On n'y compte moins d'un lit et demi pour 1 000 habitants en médecine (en séjour de courte-durée) contre au moins deux à échelle nationale, régionale.

Sollicité sur ce problème, la réponse de l'EPT s'est portée sur la protection des établissements et considère que le territoire est bien fourni en matière de grands équipements en particulier avec l'arrivée du nouveau Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord à Saint-Ouen. Par ailleurs dans les emplacements réservés une seule servitude est réservée comme site médical.

Concernant les équipements sportifs, le document diagnostic et enjeux indique que le territoire est relativement carencé en matière d'équipements sportifs, Les investissements relatifs aux équipements sportifs, en particulier les piscines, ont amélioré significativement la dotation du territoire en équipements nautiques. Les projets liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ont eu un fort retentissement sur le territoire. On y dénote néanmoins un taux de 4,8 équipements sportifs pour 10 000 ha. Ce chiffre est très en dessous des moyennes nationales et même du département de Seine Saint-Denis, d'après les statistiques INSEE, respectivement avec un taux : 24 et 15,3.

Au niveau du Projet de PLUI, 10 emplacements et servitudes ont été identifiées pour l'implantation d'équipements sportifs sans que la nature précise des équipements soit donnée. Sollicité sur ce sujet, l'EPT a indiqué que la décision de programmation d'équipements

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

sportif se faisait dans les opérations d'aménagement en fonction de la localisation et du parti pris. Il est à noter que seuls 2 OAP ont à l'heure actuelle programmé des équipements sportifs.

La venue de nouvelle population liée à la programmation de logement pose donc la question d'une offre de proximité adaptée compte-tenu des carences identifiées sur le territoire.

En restant sur les 2 sujets abordés précédemment (Santé et équipements sportifs), le PLUI donne peu d'orientations.

Si l'OAP Santé Environnementale inclut bien dans ses objectifs : « *l'offre socio-sanitaire en assurant son maillage territorial et développant une offre diversifiée et de proximité* », il est difficile de retrouver sa déclinaison dans l'ensemble du projet de PLUI.

En dehors de la friche de Saint-Leu, qui prévoit une maison de santé ainsi que les équipements sportifs prévus dans la liste des équipements réservés et servitudes, le PLUI ne semble pas aborder suffisamment les besoins dans ces domaines.

De plus, si le PLUI ne peut programmer directement l'offre privée, elle peut néanmoins contribuer à en favoriser l'émergence en facilitant les conditions d'installation. Ceci pourrait être réalisé en créant des maisons de santé ou des centres multi ou mono-disciplinaires permettant d'accueillir des praticiens.

De ce fait, en s'appuyant sur le diagnostic, il semble nécessaire d'apporter une meilleure réponse à la fourniture d'une offre de proximité correspondant aux besoins du territoire.

**RECOMMANDATION N°5 :** Il paraît donc utile a minima de fournir des indicateurs de suivi et d'évaluation (à inclure dans le document suivi et évaluation) permettant de mieux caractériser l'état de l'offre de service de proximité sur le territoire, ce qui permettrait de mieux prévoir et mieux cibler les équipements à mettre en œuvre ou encore de favoriser l'émergence d'une offre adaptée.

Le rapport de la commission d'enquête sur le PLUI actuel préconisait déjà la mise en œuvre de tels indicateurs.

## 4.2 ENVIRONNEMENT ET ADAPTATION DE L'ESPACE PUBLIC

### Développement de la végétalisation du territoire

Sur un territoire aussi dense que celui de la Plaine-commune, l'importance de la végétalisation est cruciale pour son avenir. Le territoire est contrasté entre le nord et le sud où de grands espaces végétalisés existent comme le parc Georges Valbon, situé à La Courneuve, ou le sud, comme à Aubervilliers, où la densité de population est très importante. Ce point a déjà été évoqué dans le chapitre précédent.

L'EPT a fourni un effort important pour sanctuariser des espaces de nature. Ainsi les zones (UVPL, N, N2000, Nc, Nj, Ns, A) bénéficient d'un zonage protecteur quant à leur destination. Les zones naturelles et urbaines vertes paysagères représentent 22,3% du territoire au lieu de 22% dans le PLUI actuel et les protections environnementales sont ainsi passées de 94,4 ha à 98 ha.

Les friches dépassant 2500m<sup>2</sup> dans le sud et 1ha dans le Nord, si l'état du sol et de la végétalisation le justifiait, ont été inscrites dans le plan de la trame verte et bleue sous forme de noyaux de biodiversité où devront être préservées une surface majorée de pleine terre par rapport au règlement de zones (pour les noyaux secondaires et tertiaires de biodiversité).

Le tableau suivant présente l'évolution des espaces protégés entre le PLUI actuel et le projet de PLUI.

Protection Nature	Surface 2020 (hectare)	Surface 2025 (hectare)	Evolution (%)
<b>Zone naturelle</b>	<b>797</b>	<b>803,6</b>	<b>+0,8%</b>
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%
<b>Zone agricole</b>	<b>9,1</b>	<b>7,2</b>	<b>-22,2%</b>
Zone UVP	95,3	96,9	+1,7%
Sous-secteurs constructibles	151,3	157,1	+3,0%
<b>Zone Urbaine Verte (protégée de plus au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme)</b>	<b>246,6</b>	<b>254,1</b>	<b>+3,1%</b>
<b>Espaces boisés classés</b>	<b>36,7</b>	<b>36,4</b>	<b>-0,8%</b>
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 (EVP <sub>r</sub> )	32,1	33	+2,8%
<b>Autres protections au titre de l'article L.151-23</b>	<b>94,4</b>	<b>98,2</b>	<b>+4%</b>
<b>Ensemble (hors recouvrements)</b>	<b>1 183,6</b>	<b>1 199,5</b>	<b>+1,4%</b>

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

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 plus le projet de PLUI intensifie la place de la nature en ville par de nombreuses mesures règlementaires ainsi qu'au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il fixe pour chaque parcelle un développement d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre. Certains ratios de nature en ville ont été augmentés.

Avec l'OAP 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 conservent 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 est situé dans cette fourchette et conservent à minima 50% de pleine terre dès lors que leur taux initial dépasse les 50%.

De nombreuses règles qualitatives sont également inscrites dans le règlement (§3 Nature en ville) et ont été complétées ou renforcées. C'est le cas pour les plantations demandées pour les stationnements, la compensation des arbres abattus, la priorisation de la création de pleine terre sur la compensation. Cette compensation a même été enlevée au sein des espaces couverts par la Trame verte et bleue.

Ces obligations devraient avoir un impact positif quant à la végétalisation sur le territoire puisqu'une grande partie de celui-ci fait l'objet de travaux.

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 m<sup>2</sup> et 1 hectare bénéficient aujourd'hui d'une protection renforcée par rapport à la version précédente du PLUi.

Une réduction de la consommation foncière prévue des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée. 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 passant de 7ha à 3,9ha.

Suite à la concertation effectuée lors de l'enquête publique, l'EPT a maintenu en zone UVP 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

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 Barbusse à Aubervilliers, etc. Il reclasse une partie du bois de l'Eclair actuellement situé en zone UP en zone N.

En plus de ces mesures, l'OAP Seine et Canal Saint-Denis prévoit la renaturation des berges, la préservation et l'augmentation des espaces de pleine terre dans les parcelles attenantes.

On notera aussi les parcours de fraîcheur programmés avec leur maillage et les végétalisations prévues sur les nouvelles voiries (OAP Grands axes et Espaces publics).

En conclusion, la commission est satisfaite des dispositions prises dans le projet de PLUI pour la végétalisation et le développement de la nature au sein du territoire.

### **Désimperméabilisation**

Les objectifs de désimperméabilisation sont portés par l'OAP Grands axes et Espaces publics. L'EPT pointe aussi les différentes OAP qui portent aussi les objectifs de désimperméabilisation :

- 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.

Il pointe aussi le fait que les OAP sectorielles intègrent aussi des objectifs en matière de plan de végétalisation et que les règles de nature en ville ont été renforcées pour une plus grande désimperméabilisation.

Cependant aucune mesure effective ou programmée n'est identifiée au sein du projet de PLUI.

Suite aux demandes (en particulier de la MGP) de fournir dans le PLUI, une justification d'une compensation effective à hauteur de 150% des nouvelles zones imperméabilisées (prescription 106 du SCoT), l'EPT a formulé une réponse basée sur la diminution de consommation des ENAFs, l'augmentation des UVP entre 2022 et 2025 de 6,6 ha, les protections complémentaires comme les EVP et les EVPr qui ont augmenté de 3,8 ha. Ces réponses sont effectivement des réponses à la prescription du SCoT, néanmoins elles ne font pas une démonstration de la compensation de zones imperméabilisées par de nouvelles zones désimperméabilisées.

RECOMMANDATION N° 6 : Il est donc recommandé que soit renseigné et tenu à jour dans le document de suivi et d'évaluation, le suivi des zones imperméabilisées et leur compensation effective. Ce suivi pourrait se faire à partir d'un état des lieux initial.

### **Empreinte Carbone**

Dans l'OAP Réhabilitation et construction le projet de PLUI prend en compte les impacts environnementaux liés à la construction et à la réhabilitation des bâtiments en se focalisant sur deux thèmes :

- L'empreinte liée à la construction qui est principalement liée à l'emploi des matériaux (transformation des matériaux, utilisation de ressources fossiles, ...), au transport des matériaux et aux déchets produits ;
- La consommation énergétique des bâtiments.

Pour répondre à ces objectifs, l'EPT essaie de privilégier une rénovation à une reconstruction totale du bâti. Ainsi un diagnostic préalable à un projet de reconstruction total est obligatoire, s'appuyant sur une démarche raisonnée :

- Evaluation de l'ampleur et les coûts d'une réhabilitation par rapport à l'état et aux contraintes du bâti existant ;
- Diagnostic patrimonial ;
- Diagnostic énergétique permettant d'identifier les coûts de rénovation énergétique ;
- Diagnostic d'habitabilité.

Par la suite, l'OAP développe une démarche pédagogique sur la façon de rénover et de construire en appliquant une démarche de déconstruction raisonnée et en s'appuyant sur l'utilisation et la réutilisation de matériaux et d'éléments constructifs adaptés.

L'OAP fournit aussi un ensemble de règles portant sur :

- L'utilisation des matériaux, des systèmes énergétiques et une gestion des eaux pluviales durables ;
- L'insertion urbaine et paysagère ;
- Le respect du bâti existant et l'adaptation aux besoins actuels ;
- La création des constructions durables, en empêchant l'obsolescence du bâti.

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 dispositifs spécifiques sont ensuite prévus pour les logements, les bureaux et les locaux industriels & entrepôts avec pour ces derniers des méthodes de conception pour des rez-de-chaussée réversibles et des locaux commerciaux réversibles.

Ces règles sont claires et donnent des méthodologies adaptées pour remplir les objectifs notamment en termes d'isolation y compris pour les bâtiments anciens et protégés.

Le projet de PLUI demande pour les constructions neuves, l'utilisation des terrasses/toitures à des fins de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables,

L'ensemble de ces modalités est apprécié par la commission, on notera néanmoins un sujet qui mérite attention :

Il concerne le raccordement aux réseaux. Il est stipulé dans l'OAP Réhabilitation et construction que :

- Conformément au règlement du PLUi, avant toute installation de système énergétique, le porteur de projet doit obligatoirement faire une demande de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain auprès de l'opérateur du service. Lorsque le raccordement à un réseau de chaleur est impossible, on privilégie le recours à la pompe à chaleur associée à géothermie superficielle, à l'énergie solaire ou à l'électricité. Le règlement précise que le raccordement au réseau d'énergie calorifique est obligatoire dans les secteurs de raccordement automatique et obligatoire identifiés au plan annexé au PLUi ;
- Par ailleurs, GRDF a proposé des modifications aux documents du PLUI pour permettre l'ouverture à d'autres réseaux lorsque ces réseaux offrent une solution alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération.

Dans sa réponse l'EPT a refusé ces modifications au titre que le seul réseau existant est alimenté par la récupération de chaleur fatale des data center. Si la priorisation de l'utilisation de réseaux de récupération (alimentés par des sources locales) est nécessaire, au minimum en cas d'impossibilité, le raccordement à des réseaux alternatifs (tels qu'énoncés précédemment) devrait être rendu possible. Une clarification des règles de ce point de vue devrait être

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 introduite dans le projet de PLUI dans la perspective notamment d'émergence de nouveaux réseaux alternatifs.

RECOMMANDATION N° 7 : La commission recommande de clarifier les règles en matière de raccordement à des réseaux de chaleur et de froid urbain dans la perspective de l'arrivée de nouveaux opérateurs.

### **Espace public**

Dans son OAP Grands axes et espaces publics le projet de PLUI fait le constat que : *Le réseau routier est en effet largement saturé. Certains axes sont sous-dimensionnés au regard des fonctions qu'ils devraient accueillir et ne permettent ni la circulation efficace des transports collectifs, ni la circulation des usagers des modes actifs en toute sécurité (piétons, cyclistes et autres modes actifs).*

Ainsi l'un des objectifs fixés est d'effectuer un meilleur maillage du réseau viaire permettant notamment de répondre au problème de coupures de territoire et de saturation des axes. Le PLUI se fixe aussi comme objectif un meilleur partage de l'espace public : *L'espace public est support de nombreux usages et mobilités. Le partage de la rue et des espaces publics entre les différents usagers est un enjeu majeur pour le territoire. Un autre enjeu consiste en : l'adaptation au dérèglement climatique avec pour objectif de poser les principes de désimperméabilisation et végétalisation de l'espace public.*

Ces objectifs sont correctement déclinés dans le PLUI au travers des OAP, des règlements applicables aux voies, aux parkings (végétalisation notamment), des parcours de fraîcheur. Ils mettent en avant les mobilités dites actives.

Dans ce contexte, des observations se sont faites pour évoquer le positionnement de la voiture en ville spécialement dans la partie sud du territoire où la densité de véhicules en stationnement sur l'espace public, rend difficile tout partage et toute végétalisation de l'espace public. Interrogé sur la possibilité de trouver des solutions alternatives de stationnement, l'EPT a répondu en indiquant que leur souhait était de réduire la place de la voiture sur le territoire et que le territoire ne se voyait pas en espace de stationnement pour des usagers extérieurs.

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

Indépendamment de la difficulté à résoudre ce problème, il est clair que la transition devant amener à une réduction substantielle du nombre de véhicules sur le territoire, se passera sur une période longue. Il paraît donc important de trouver des solutions appropriées pour permettre une certaine continuité d'usage et aux habitants de disposer d'un véhicule même s'ils ne l'utilisent pas directement pour des usages sur le territoire ou en région.

**RECOMMANDATION N° 8 :** La commission recommande que des solutions alternatives au stationnement de véhicules sur l'espace public soient proposés à destination des habitants du territoire pour permettre de libérer cet espace.

### **Lutte contre l'exposition aux pollutions**

Plaine Commune fait partie des territoires les plus exposés en matière de pollution dans la région parisienne. Ces pollutions sont principalement de natures atmosphérique et acoustique. Par ailleurs le passé industriel du territoire a laissé des traces importantes en matière de pollution des sols sur de nombreux sites.

Le projet de PLUI propose des règles pour limiter les effets de cette pollution, dans la mesure où les sources de pollutions comme les grands axes routiers A1, A86 ne sont pas directement sous sa responsabilité.

L'OAP santé environnementale développe les mesures visant à permettre une moindre exposition des populations du territoire à la pollution et à ses effets. Les plus emblématiques concernent l'interdiction sur les zones les plus polluées (dépassement des seuils de qualité de l'air) de la construction de logements collectifs, d'établissements scolaires, hospitaliers, sportifs ou petite enfance. De même sur les périmètres de vigilance bruit les constructions d'établissement collectifs ou sensibles devront être précédées d'un diagnostic acoustique au fur et à mesure de la conception.

Dans sa démarche l'EPT identifie des mesures qu'il a lui-même expérimentées sur des projets (Secteurs des Six-Routes à La Courneuve et de Porte-de-la-Chapelle à Saint-Denis) et qui ont donné lieu à la définition d'une méthode avec l'ADEME (MODELAIRURBA). Celle-ci s'appuie sur l'utilisation d'un effet barrière par l'utilisation de forme architecturale adaptée et par l'utilisation de la végétalisation (y compris sur les bâtiments) permettant de créer des filtres

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 végétaux. On notera néanmoins que cette méthode n'est pas référencée dans le projet de PLUI.

Une même démarche est utilisée pour réduire l'effet de la pollution acoustique par le même biais d'un effet barrière des bâtiments grâce à une organisation spatiale adaptée, des formes urbaines et des dispositions architecturales permettant limiter l'exposition des populations au bruit.

La commission considère que la démarche proposée par le projet de PLUI est intéressante. Si certaines observations ont émis des doutes sur la pertinence des principes proposées, la commission considère que la démarche adoptée : expérimentation sur des projets, définition d'une méthodologie adaptée permet de conforter les méthodes proposées.

**RECOMMANDATION N° 9 :** Dans ce contexte le PLUI pour ce qui concerne la réduction de la pollution de l'air en milieu urbain, voudra bien se référer à la méthode développée avec l'ADEME.

Une observation s'est faite l'écho de la mise en œuvre à l'horizon 2027 du CDG express qui permettra de relier Paris (Gare de l'Est à l'aéroport de Roissy-CDG) en moins de 20 mn. Même si le projet n'implique pas ou peu la construction d'un tracé sur le territoire, la pollution acoustique qu'il peut engendrer n'a pas été à ce jour pris en compte dans le projet de PLUI.

**RECOMMANDATION N° 10 :** La commission recommande qu'une étude sur les pollutions engendrées par la mise en œuvre du CDG-express soient étudiées pour prévenir les effets.

Concernant les pollutions des sols liées au passé industriel du territoire, le projet de PLUI a prévu des processus de dépollution. Sur les sites pollués, le propriétaire ou le porteur de projet réalise un diagnostic et effectue la dépollution du site. Il est à noter que l'EPT a accepté d'adapter les obligations de dépollution en les rendant proportionnelles à l'usage futur du site et non à toutes les destinations autorisées dans la zone.

### **4.3 COUT DE LA CONSTRUCTION**

La situation du territoire de l'EPT en matière de prix de l'immobilier est contrastée. D'un côté de par sa position, il jouxte le territoire parisien où la pression sur les prix est importante et de l'autre les villes plus au nord sont plus excentrées et moins soumises à cette pression.

Ce contraste risque d'augmenter dans les années à venir. Ce phénomène existe déjà si on compare les prix dans les différentes villes du territoire de l'EPT et l'écart de prix peut varier du simple au double.

De façon à limiter le prix du logement, l'EPT a défini une charte dans laquelle les constructeurs s'engagent à vendre les nouveaux biens construits dans une fourchette de 3500€ à 6000€. On peut déjà constater que pour la ville de Saint-Ouen le prix moyen du m<sup>2</sup> est déjà supérieur à la fourchette haute des prix de la charte. Cette distorsion des prix risque encore de s'accroître et d'engendrer une augmentation substantielle du foncier sur certains territoires, entraînant une surenchère du coût de la construction. Dans le contexte d'encadrement des prix par l'EPT, la promotion du bâti ancien dans ces zones risque de prendre le pas sur les nouveaux programmes de construction si ceux-ci ne peuvent être rentabilisés.

Il paraît important de prendre en considération cette problématique au niveau du PLUI et de se pencher sur les conséquences, notamment en matière de coût de construction, tout en tenant compte des disparités sur le territoire aujourd'hui et demain.

L'envolée des prix sur l'immobilier neuf met les logements neufs hors de portée des habitants de Plaine Commune. Les logements neufs finissent par ne trouver preneur qu'auprès d'une population extérieure au territoire, aux revenus supérieurs, notamment les parisiens ne pouvant plus se loger dans la capitale. Le territoire de Plaine Commune fait face à une gentrification de sa population par le biais du logement neuf. Le parcours résidentiel des habitants de Plaine Commune se limite à s'éloigner progressivement vers le nord du territoire, toujours plus loin.

Le PLUI révisé développe considérablement le volet environnemental : adaptation des constructions aux multiples pollutions et au changement climatique (inondations et réchauffement), réduction de l'empreinte carbone des nouvelles constructions et rénovations. La commission salue l'ambition de ce PLUI qui se dote d'outils et de règles de nature à obtenir

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 réel impact sur l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, mais plusieurs dispositions du PLUI révisé viennent en contrepartie alourdir le coût de la construction. La commission a souhaité réinterroger leur pertinence au regard des objectifs poursuivis, sans, bien entendu, sacrifier l'ambition environnementale et sociale de Plaine Commune.

La majoration des coûts n'est pas neutre et finit également par avoir un impact sur l'habitabilité et le confort des habitations. Par exemple, les balcons, terrasses, grandes ouvertures ont un impact très important sur l'empreinte carbone des bâtiments. Il serait tentant de construire un cube avec de petites ouvertures pour minorer l'empreinte carbone de la construction au détriment du confort des habitants. Plaine Commune est dotée d'une charte de la construction neuve qui vise justement à préserver la qualité des habitations construites et plusieurs dispositions du PLUI sont destinées à assurer l'habitabilité des nouvelles constructions et le confort des habitants.

De nombreuses contributions de professionnels ont été déposées à l'enquête avec pour toile de fond le surenchérissement du coût de la construction et la faisabilité des opérations.

Parmi les mesures nouvelles imposées par le PLUI révisé, susceptibles de majorer les coûts, figurent notamment les diagnostics préalables imposés par les OAP Réhabilitation et Construction Neuve et l'OAP Santé Environnementale, les toitures actives, l'alourdissement des servitudes de mixité sociale et de taille minimale des logements.

Le recyclage des matériaux et la réhabilitation, plutôt que la démolition, contribuent à majorer de façon importante les coûts de construction. Le PLUI révisé impose un diagnostic préalable à toute opération de démolition à partir d'un certain seuil. Les diagnostics sont un surcoût en tant que tel, mais ils permettent aussi d'établir l'infaisabilité technique ou financière du projet de réhabilitation. Le diagnostic est clairement encadré par l'OAP Réhabilitation et Construction Neuve, mais laisse au porteur de projet une certaine souplesse pour récupérer les données nécessaires. Environ la moitié du territoire est concernée par cette obligation. La commission estime que ce diagnostic, novateur dans un PLUI, constitue une avancée importante dans l'évolution du secteur de la construction vers plus de sobriété. La multiplication des études de faisabilité devrait permettre à Plaine Commune de disposer d'éléments concrets à des fins statistiques, permettant à terme d'ajuster au mieux les règles du PLUI et d'identifier le type 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

projets où la réhabilitation n'est pas viable économiquement, le bâtiment trop médiocre pour être sauvé ou l'ergonomie trop problématique pour offrir une habitabilité et un confort optimal.

**RECOMMANDATION N° 11 :** La commission recommande à Plaine Commune de tirer parti de ces diagnostics pour affiner la connaissance des services sur les limites de la réhabilitation et faire évoluer le cas échéant les divers documents du territoire traitant du sujet, dans une optique de maîtrise de l'envolée des coûts de la construction.

La commission salue également le travail de pédagogie effectuée dans l'OAP Réhabilitation et Construction Neuve, qui fournit un véritable guide de la rénovation énergétique, de l'usage et de l'intérêt des différents matériaux et procédés constructifs en fonction de la typologie des bâtis. Une bonne compréhension des propriétés de chaque matériau et du fonctionnement d'un bâti est de nature à permettre de mieux cibler les interventions les plus efficaces à conduire sur un bâtiment existant. L'OAP contribue ainsi à une meilleure maîtrise des coûts de réhabilitation, qui plus est, pour un meilleur résultat sur le plan énergétique et une meilleure protection du bâti existant. C'est pourquoi, la commission incite fortement Plaine Commune à conserver cette OAP telle que rédigée, car elle participe à valoriser et adapter sur le long terme les constructions du territoire face au réchauffement climatique.

Concernant la dépollution des sols, sujet particulièrement important à Plaine Commune en raison de son passé industriel, l'EPT propose de modifier, à la suite des remarques reçues à l'enquête, l'OAP Santé Environnementale, pour proportionner la dépollution à l'usage et à la destination future des constructions, limitant ainsi le coût de la dépollution.

Le PLUI révisé revoit complètement l'aménagement des toitures par rapport au PLUI actuel. Le principe développé par Plaine Commune est de laisser le promoteur libre de choisir entre plusieurs options d'aménagement des toitures, à la condition que celles-ci soient 100% actives (productrice d'énergie renouvelable, accessible aux habitants, végétalisées). Un cadrage est assuré selon la destination des constructions (logements, bureaux, activités...). S'agissant de nouvelles dispositions, de nombreuses contributions ont demandé des éclaircissements, signalé des contraintes trop importantes, ou douté de la faisabilité 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 certains seuils retenus. Le règlement sur les toitures actives a été réécrit dans le cadre de l'enquête par Plaine Commune pour tenir compte de toutes ces remarques.

Outre une rédaction plus claire, les dispositions ont été repensées pour offrir plus de souplesse sur les petites terrasses privatives et les toitures en pente, en raison notamment par exemple du coût prohibitif pour assurer l'accès PMR à de petites terrasses, du coût des systèmes de végétalisation des toitures en pente avec des épaisseurs insuffisantes pour avoir un réel intérêt pour la biodiversité. Une modulation plus précise des épaisseurs de substrat a été introduite pour permettre une diversité de procédés constructifs, notamment pour les structures bois.

Le PLUI révisé, tel que modifié dans l'enquête, maintient un cadre très ambitieux tout en offrant la souplesse de règles alternatives équilibrées, et devrait permettre aux opérations d'aménagement de conserver un équilibre financier viable.

La commission salue également le retour de la zone UMh (secteur de rénovation de l'habitat indigne) dans le droit commun du PLUI sur la qualité des constructions, à la suite d'une contribution de la SOREQA. La commission est sensible au fait que Plaine Commune souhaite garantir dans les grands ensembles collectifs (généralement de logements sociaux) le même niveau d'ambition sur les espaces extérieurs que pour l'ensemble des constructions et ne pas accorder systématiquement des dérogations aux porteurs de projet dans les opérations de rénovation de logements sociaux.

Pour équilibrer financièrement les opérations, le PLUI révisé propose également trois bonus de constructibilité beaucoup mieux ciblés que dans le PLUI actuel. Les bonus, environnemental et pour rupture architecturale, sont remplacés par des bonus pour création supplémentaire de surfaces de pleine terre, pour mixité sociale plus importante, ou pour la transformation de bureaux vacants.

Les servitudes imposées par le PLUI révisé ont également été renforcées et participent au surenchérissement du coût de la construction. La servitude de mixité sociale est augmentée à 30% des surfaces planchers de logements créées, dans une partie du territoire, notamment au sud pour conserver une mixité sociale malgré la flambée des prix de l'immobilier, et baissée à 20% dans les parties du territoire mieux pourvues. Elle concerne des opérations plus petites

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

(à partir de 5000m<sup>2</sup>), mais peut être réalisé en BRS ou PLSA ce qui n'était pas le cas dans le PLUI actuel.

La servitude de taille minimale des logements est généralisée et durcie en faveur de la création de logements familiaux. Cette servitude poursuit deux objectifs, celui, d'une part, de répondre à la pénurie de logements familiaux sur le territoire, et celui, d'autre part, de lutter contre la prolifération de tous petits appartements et contre les divisions excessives à la limite de constituer de l'habitat indigne.

Plaine commune se caractérise par une prédominance de logements de petite taille (T1 et T2), à 39% des résidences principales, ce qui est supérieur à la typologie des logements en Ile de France, mais est bien inférieur à Paris qui compte 54,7% de petites surfaces. 27% des résidences principales sont sur-occupées, soit le taux le plus élevé des 12 EPT de la Métropole, notamment en raison de la taille moyenne des ménages et de l'importance des familles nombreuses. La suroccupation touche les familles modestes, qu'elles soient dans le logement social ou dans le logement privé (généralement du logement social de fait). Les familles vivant dans moins de 9m<sup>2</sup> par personne ou moins de 16m<sup>2</sup> par personne (définition de la suroccupation lourde et légère) ont des revenus modestes, voire très modestes, sont toutes éligibles au logement social, et ne sont pas celles en mesure d'acheter sur le marché libre de l'immobilier neuf des appartements familiaux de 3 pièces et plus.

La servitude est lourde puisqu'elle impose au promoteur la réalisation de 70% de logements de plus de 65m<sup>2</sup> dans les opérations de plus de 20 logements. On peut comprendre la volonté de Plaine Commune de chercher à rééquilibrer son parc de logements vers plus de logements familiaux, pour protéger à terme le maintien des familles sur son territoire. Toutefois, Plaine Commune ne démontre pas comment cette servitude peut améliorer la suroccupation des logements sur le territoire, quand elle est appliquée aux logements neufs destinés à la vente libre.

La commission estime que cette servitude ne permettra pas de lutter de contre la suroccupation des logements et grève inutilement le coût de la construction des programmes de logements en accès libre.

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 code de l'urbanisme ne parle pas de la possibilité de restreindre l'application de la servitude à la construction des logements sociaux ou abordables, mais ne l'interdit pas non plus. L'enquête a montré que pour les promoteurs immobiliers, la réalisation d'un trop grand nombre de logements familiaux est difficile à placer à la vente et ne correspond pas à la typologie des acheteurs de leurs programmes, ni à la sociologie des habitants d'Aubervilliers, comme l'a décrit une contribution à l'enquête. La servitude est donc de nature à fragiliser l'opération sur le plan financier.

La commission voit toutefois un intérêt à la combinaison des deux servitudes, mixité sociale et taille minimale, qui se calculent toutes les deux en un % des surfaces de plancher du programme. Les promoteurs pourraient être tentés de réaliser tous les logements familiaux dans le quota imposé de surfaces de logements sociaux ou de BRS, puisque le nombre d'appartements n'entre pas en ligne de compte dans le décompte de la servitude. En utilisant le bonus de constructibilité pour mixité sociale, le promoteur pourrait absorber une grande part des logements familiaux à créer et rester plus libre de son programme pour le reste de la surface plancher. Le PLUI révisé semble à la commission de nature à créer un cercle vertueux en faveur de grands appartements. Encore faut-il que les bénéficiaires institutionnels de ces logements et l'EPT aillent dans ce sens.

**RECOMMANDATION N°12 :** La commission recommande de veiller, d'une manière ou d'une autre, par tous moyens, à flécher les logements familiaux vers le logement social ou abordable. L'utilité du BRS par exemple ne se conçoit que pour les familles bloquées dans leur parcours résidentiel et donc devrait essentiellement concerner des appartements familiaux.

**RECOMMANDATION N° 13 :** La commission recommande de réinterroger la proportion de logements spécifiques étudiants créés systématiquement dans tous les programmes, qui, si elle n'est pas corrélée aux différents pôles d'enseignement du territoire, va aboutir à faire venir une population d'étudiants faisant leurs études à l'extérieur du territoire.

La commission attire néanmoins l'attention sur la proportion de 70% qui obère de façon très importante les programmes et suggère à l'EPT de réinterroger la pertinence des seuils choisis.

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

Avec une servitude de mixité sociale de 30%, la part de logements familiaux à réaliser sur le programme de logements libres demeure encore de 40%. Elle attire également l'attention sur la jurisprudence du Conseil d'Etat établie à la lumière des travaux parlementaires de la loi qui instituait la servitude. La servitude a été complétée également pendant l'enquête pour mentionner une taille minimale dans les maisons individuelles en zone UH.

**RECOMMANDATION N° 14** : La commission recommande à Plaine commune de réinterroger le bien-fondé et la viabilité des seuils retenus et de vérifier la rédaction de la servitude à la lumière de l'arrêt du 30 mars 2018 (CE, 30 mars 2018, n°411122)

#### **4.4 PLACE DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Conscients de l'importance de la vacance des immeubles de bureaux et de la nécessaire évolution des grandes plaques tertiaires du territoire, Plaine commune profite de la révision du PLUI pour se doter d'outils intéressants, de nature à rendre l'évolution des immeubles de bureaux vers d'autres activités économiquement possible ; notamment des bonus de constructibilité réservés à cette transformation, sans toutefois pour cela, sacrifier la qualité lorsqu'il s'agira de transformer des immeubles de bureaux en logements.

##### **Réduction des zones d'activités économiques (zone UA)**

Du fait de son passé industriel, l'évolution des surfaces dédiées à l'activité économique est une tendance lourde sur le territoire de Plaine Commune. Entre 2012 et 2021, la base de données MOS 2021 (mode d'occupation des sols) révèle que 103 hectares de surfaces dédiées à l'activité économique ont été reconverties, essentiellement pour construire des habitations collectives.

L'Etat et la Métropole critiquent, dans leur avis de personne publique associée à l'enquête, la réduction de 15% des surfaces d'activités économiques dans le nouveau PLUI révisé et la non-conformité du PLUI révisé avec le Scot sur la préservation des zones d'activités. Le PLUI révisé supprime en effet 22 hectares de zone UA, dédiée aux activités industrielles et non tertiaires. La zone UA représente 523 hectares dans le PLUI actuel, donc une diminution de 22 hectares équivaut à une baisse de plus de 4% des surfaces dédiées à l'industrie et aux activités

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

économiques non tertiaires. Dans l'ensemble, les surfaces de zone UA supprimées sont reclassées en zone UMD (urbaine mixte dense) pour l'essentiel.

En zone UA, la logistique est désormais strictement encadrée et réservée à deux secteurs (UAL1 et UAL2). Le PLUI révisé autorise également sous conditions les *data center* de taille moyenne en zone UA hors secteurs (soit sur 150 hectares).

La zone UE, également affectée aux activités économiques, perd 22 hectares. Or, les activités nécessitant des entrepôts ne sont autorisées que dans la zone UA et la zone UE sur le territoire. En zone UMD, les entrepôts ne sont autorisés que lorsqu'ils se rattachent à des équipements publics. La baisse de 44 hectares est donc importante sur le territoire pour les activités nécessitant des entrepôts.



Les zones UA existantes, les plus touchées à l'occasion de la révision du PLUI, sur la carte fournie par l'EPT dans sa réponse aux observations du public, sont le secteur de la Briche entre Epinay et Saint-Denis, et le secteur de Marcreux sur Aubervilliers.

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

Plaine Commune souhaite recentrer l'activité économique dans les zones d'activité pour éviter leur dispersion dans le quartier lorsqu'elles sont susceptibles d'engendrer des pollutions et des nuisances.

L'EPT justifie les évolutions de la zone UA sur l'ensemble du territoire par le parti pris d'une meilleure optimisation et densification de l'espace dans ces zones. L'activité économique pourra se développer, mais essentiellement par une densification des bâtiments, une meilleure optimisation des fonctions supports et une mutualisation des services quand cela est possible.

La mesure du SDRIF-e exigeant la compensation de toute zone économique de plus de 5 hectares supprimée est récente et le SDRIF-e n'est pas directement opposable à Plaine Commune. En conséquence, la mesure ne trouve malheureusement pas à s'appliquer dans le PLUI révisé.

Comme le rappelle l'EPT dans sa réponse, le passage de la zone UA à la zone UMD ne protège les activités existantes, que si les entreprises sont propriétaires de leurs locaux. Les entreprises locataires, en revanche, sont à la merci de propriétaires qui pourraient souhaiter profiter du changement de zonage pour faire évoluer leur terrain vers des programmes de construction plus rentables, permis par le nouveau zonage. Quand bien même une entreprise propriétaire de ses locaux pourrait se maintenir en zone UMD, même avec une activité devenue non conforme à la zone, le passage en zone UMD lui interdit toute possibilité d'évolution dans de bonnes conditions.

La variation des zones UA à l'occasion de la révision du PLUI est susceptible en conséquence d'avoir un impact direct sur la viabilité d'entreprises implantées sur son territoire. La commission ne doute pas que des études urbaines ont été conduites et que les quartiers concernés nécessitaient sans doute une évolution. Mais la commission regrette que l'EPT ne soit pas davantage aller vérifier la réalité des activités exercées et leur évolution depuis la délibération du Conseil de territoire du 25 février 2020 approuvant la révision.

L'impact est aussi à plus long terme. En réduisant la surface de chaque zone UA, voire en ne laissant la possibilité que d'un front bâti, comme c'est le cas dans le secteur Marcreux, on obère la possibilité pour un certain nombre d'entreprises de venir s'installer sur le 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

celles dont les activités nécessitent des surfaces importantes, notamment les activités de transformation, ou celles générant des nuisances nécessitant de placer l'activité en deuxième front bâti pour protéger les quartiers résidentiels avoisinants.

La position de Plaine Commune de réduire les zones d'activités se comprend d'autant moins bien que le diagnostic du territoire fourni dans le PLUI révisé montre une distorsion entre les emplois créés sur le territoire, inadaptés ou très éloignés des besoins du territoire au regard de la qualification des habitants de Plaine Commune, alors que les zones d'activités sont susceptibles d'offrir des emplois plus en rapport avec les besoins des habitants.

La réduction des zones d'activités, s'attachant à maintenir le périmètre nécessaire à la continuation des activités présentes est une vision à très court terme. Elle ne permettra pas au territoire de disposer de surfaces d'activités suffisantes pour de futures activités innovantes ou des filières qui pourraient s'avérer profitables aux habitants de Plaine Commune.

Par exemple, le PLUI révisé est très offensif sur le recyclage et le réemploi des matériaux de construction si possible en circuit court. Les filières de ce type d'activités sont encore balbutiantes. Le tri, la remise en état et la transformation ou le recyclage des éléments de la construction ou des matériaux nécessitera des surfaces et des locaux importants, au plus près des chantiers. Faire reposer le développement de filières encore embryonnaires sur une optimisation des zones existantes, qui suppose que des locaux soient libérés et modernisés, dans un contexte de raréfaction des fonciers d'activités, est un pari risqué pour des activités émergentes. En ne développant pas ses zones d'activités, Plaine Commune se prive à terme de possibilités de création d'emplois adaptés à sa population.

**RECOMMANDATION N° 15** : La commission recommande de préserver sur le territoire des possibilités de développement pour les filières émergentes adaptées à l'emploi des habitants du territoire, le cas échéant par de nouvelles zones compensant les surfaces supprimées.

### **Multiplication des activités en zone UA**

Le PLUI révisé revoit de manière importante les activités autorisées en zone UA et en zone UE. L'ouverture de la zone UE à diverses activités d'hôtellerie, d'hébergements touristiques, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux salles d'art et de

spectacles, se comprend aisément, dans l'objectif de reconvertir des secteurs en pleine mutation, notamment un parc de bureau comprenant de nombreux locaux vacants.

En revanche, la commission s'étonne de l'ouverture de la zone UA à de multiples activités relevant notamment du secteur tertiaire ou du secteur non marchand. Sont en effet autorisés dans le PLUI révisé, soit dans toute la zone UA, soit seulement dans certains secteurs, les activités de services avec accueil d'une clientèle, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les activités d'hôtellerie et autres hébergements touristiques, les équipements sportifs, les salles d'art et de spectacle, ainsi que les centres de congrès et d'exposition. Par ailleurs, la possibilité pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale de s'implanter en zone UA est également étendue dans le PLUI révisé (72 hectares au lieu de 5 hectares dans le PLUI actuel).

L'EPT explique notamment cette ouverture par la volonté de diversifier les activités aux franges des zones UA pour mieux intégrer les activités économiques et mieux les raccorder au tissu avoisinant, en permettant des activités dans ces franges qui génèrent peu de nuisances. Les modulations apportées par la révision du PLUI offrent plus de souplesse aux propriétaires pour faire évoluer leurs locaux et redynamiser les zones économiques.

La diversification, si elle permet effectivement à la marge de mieux insérer la zone économique dans les quartiers résidentiels avoisinants, pourrait toutefois conduire à terme à la disparition pure et simple des activités productives, remplacées par les nouvelles activités autorisées.

Le PLUI révisé prévoit d'autres modalités d'aménagement des franges des zones UA notamment par la végétalisation des bordures, la rationalisation des circulations de camions, la mise en second front des activités les plus polluantes, qui offrent des perspectives également appropriées de traitement des coupures et des nuisances entre les quartiers résidentiels et les zones d'activités.

La commission comprend que le développement du tourisme est un axe important de l'accroissement de l'activité économique sur le territoire de Plaine Commune. L'hébergement hôtelier apparaît actuellement comme l'une des activités les plus adaptées pour la reconversion des immeubles de bureaux vacants.

Or, l'hôtellerie est favorisée dans le PLUI révisé. Elle peut être développée dans toutes les zones UMD, UMT, UMGP et UM, ainsi qu'en zone UE. Elle bénéficie d'émergences dans des pôles touristiques dédiés sur le territoire et d'un bonus de constructibilité pour la reconversion d'un immeuble de bureau vacant.

Il n'apparaît donc pas justifié de lui consacrer également une partie de la zone UA, qui préserve un foncier en voie de raréfaction en Ile de France à destination des activités productives (industrielles et artisanales).

Il n'est pas nécessaire non plus que les besoins en hébergement à destination des personnels employés dans les zones UA, qui viendraient par exemple télétravailler sur la zone, soient couverts au sein même de la zone UA. Des solutions d'hébergement adaptées peuvent être développées dans les autres zones à proximité, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement. Ces opérations peuvent parfaitement inclure une mixité fonctionnelle habitation/hôtel si des besoins de ce type sont identifiés.

De nombreuses contributions de propriétaires ou de promoteurs immobiliers ont fait part dans l'enquête de leur volonté de développer des programmes d'hébergements notamment touristiques, il est vrai plutôt en zone UE, mais également pour certains en zone UA. Le risque est néanmoins réel, qu'un jour, certains s'intéressent plus particulièrement aux zones UA.

**RECOMMANDATION N° 16 :** La commission recommande de réinterroger les activités autorisées en zone UA, de mieux les circonscrire aux secteurs où elles sont susceptibles d'avoir un réel intérêt en rapport avec les activités exercées en zone UA. La commission recommande en tout état de cause de supprimer les activités d'hôtellerie et autres hébergements touristiques de la liste des destinations permises en zone UA, car elles n'ont pas leur place dans cette zone.

L'ouverture très large de la zone UA à des activités de service paraît également disproportionnée. La commission comprend que les activités d'enseignement dans des formations en lien avec les activités productives ou artisanales sont parfaitement justifiées en zone UA et permettent de créer des synergies avec les activités présentes. De même, des activités de service peuvent utilement être mutualisées et développées dans des zones UA au profit des entreprises de la zone.

RECOMMANDATION N° 17 : La commission suggère de restreindre l'autorisation des activités d'enseignement et de services en zone UA à celles qui sont liées aux activités autorisées en zone UA ou présentes dans la zone.

### **La situation particulière de la zone UA de Marcreux à Aubervilliers**

La commission d'enquête a analysé la situation de la zone d'activités du secteur Marcreux à la suite d'une contribution à l'enquête publique contestant la réduction du zonage UA dans ce secteur à l'occasion de la révision du PLUI.

La zone UA située sur le secteur Marcreux à Aubervilliers est emblématique de la pression foncière exercée sur les zones d'activités situées en pleine ville et des évolutions néfastes possibles, décrites ci-avant, pour le territoire de Plaine Commune.

Le secteur est encadré à l'ouest par le canal Saint-Denis et au nord par l'Autoroute A86 et situé presque entièrement dans la bande des 200m des nuisances générées par l'autoroute A 86.

Ce secteur a fait l'objet d'une première opération d'aménagement en faveur de la création d'un quartier de logements au travers de la ZAC Port-Chemin Vert, démarrée antérieurement au PLUI actuel et transformant une partie de la zone d'activité existant autrefois à cet endroit en quartier résidentiel, dans la continuité des quartiers d'habitation avoisinants au sud. La ZAC bénéficie dans le PLUI d'un zonage de projet UP05.

Dans le PLUI révisé, il est envisagé d'étendre ce nouveau quartier petit à petit, pour l'étoffer vers le nord, et pour le relier vers l'ouest au canal Saint-Denis afin d'organiser des porosités de vue et de cheminement vers le canal. Pour ce faire, une partie de la zone UA est reclassée, à l'occasion de la révision du PLUI, en zone UMD qui autorise une mixité d'usage, économique et habitation, ainsi qu'une densité importante. En théorie, ce zonage permet de maintenir les activités existantes et de faire évoluer les parcelles délaissées.

Le PLUI révisé prévoit de maintenir une bande d'activités en zonage UA au nord le long de l'autoroute A86 mais réduite à son strict minimum, juste une épaisseur de bâtiment, sans doute pour garder un front bâti protégeant les futures habitations des nuisances de l'autoroute. Or, cette bande est classée en secteur UAm au sein de la zone UA, c'est-à-dire

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

qu'elle autorise, outre les activités économiques non tertiaires, l'hébergement hôtelier, les établissements d'enseignement, les salles d'art et de spectacle.

La zone UA restante dans le PLUi révisé sera extrêmement réduite et peu adaptée à des activités générant des nuisances, en raison de la proximité des futures habitations. La ville cherche par ailleurs à mettre en valeur le canal Saint-Denis et y développer le tourisme et la promenade. La zone UA restante devrait donc finir par disparaître au profit d'un front d'hébergements hôteliers, si cette activité reste permise en secteur UAm. En l'espace d'une trentaine d'années, la zone d'activités dédiée à l'industrie et à l'artisanat, située initialement à cet endroit, risque de disparaître.

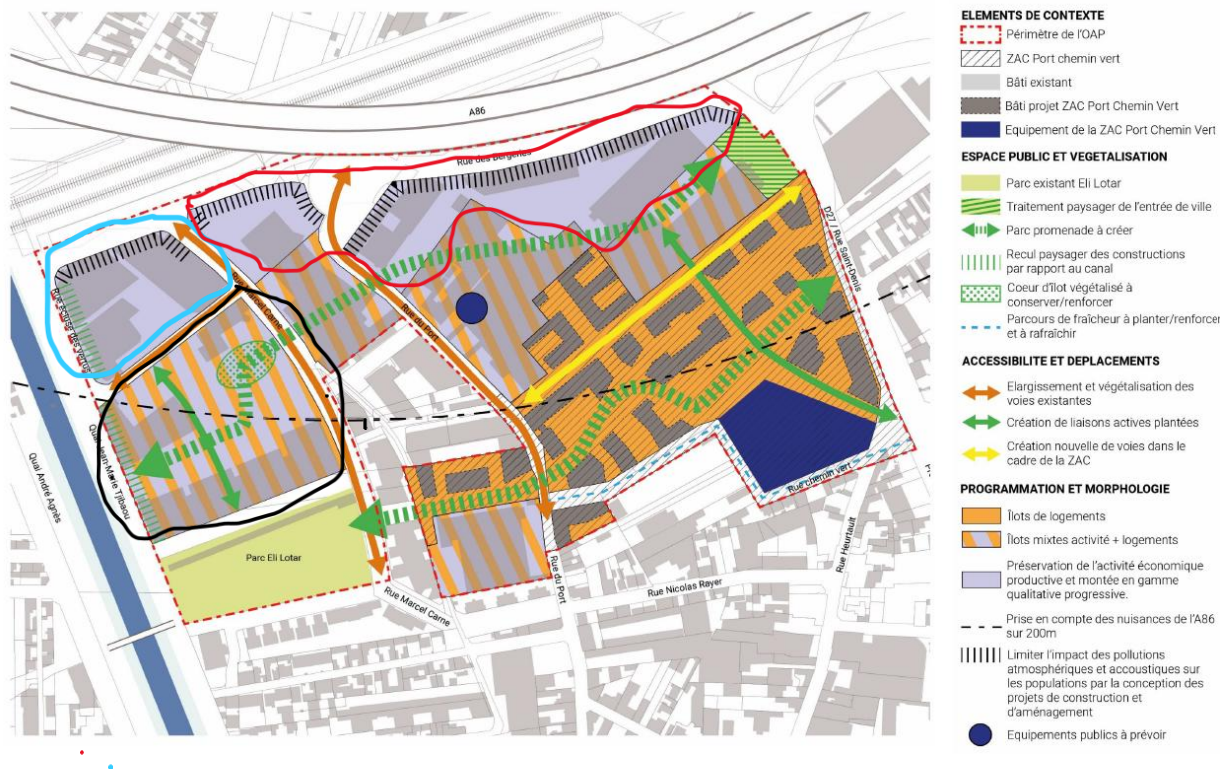
Le secteur fait l'objet d'une nouvelle OAP sectorielle n°4 dans le PLUi révisé, qui confirme une évolution du secteur vers un étoffement du nouveau quartier résidentiel de Port-Chemin Vert.

La zone d'activité actuelle est occupée à l'ouest par une entreprise de studios de films et de photographie, Little Grand Studio, exerçant son activité pour partie dans des bâtiments lui appartenant, pour partie dans des bâtiments pris en location.

Cette entreprise a fourni une contribution très détaillée à l'enquête publique et conteste le changement de zonage qui met en péril son activité. Plus de 40% de son chiffre d'affaires est réalisé dans les bâtiments loués, pour lesquels elle a réalisé des investissements importants. Les terrains comportant les bâtiments loués ont en effet été déclassés de la zone UA à la zone UMD à l'occasion de la révision du PLUi.

Le propriétaire du terrain est une société d'investissement spécialisée dans le recyclage, selon des procédés durables, de bâtiments d'activités obsolètes en logements. Le propriétaire a également déposé une contribution à l'enquête portant sur les différentes servitudes imposées à la construction de logements, indiquant clairement en cela comment il voyait l'évolution de son terrain nouvellement classé en zone UMD à la suite de la révision 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



En bleu : partie propriété de LGS  
 En noir : partie louée par LGS  
 En rouge : partie de zone UA conservée comportant cinq bâtiments en dehors du terrain de LGS

On voit bien dans les orientations de l'OAP, que l'activité de studios de films pourrait ne pas demeurer sur le site dans sa partie prise en location. La perte immédiate de 40% de son chiffre d'affaires si le bail n'était pas renouvelé, l'obligation de trouver d'autres terrains et bâtiments qui ne pourraient plus être à proximité de ses autres studios, puisque la zone UA à Marcreux est considérablement réduite, lui causerait un préjudice très important, remettant en cause son implantation à Plaine Commune, voire mettant en péril l'entreprise.

Si l'on comprend bien la démarche de Plaine Commune de vouloir optimiser les zones d'activités sous-utilisées, vieillissantes ou mal intégrées dans la ville, la commission d'enquête ne comprend pas la position de l'EPT de ne pas davantage prendre en compte et accompagner le développement des entreprises sur son territoire, lorsqu'elles sont en pleine expansion et participent au rayonnement du territoire dans les domaines d'activités qui lui sont chers. La reconversion des studios d'Aubervilliers, auparavant présents sur le site, par Little Grand Studio s'est fait en lien avec Plaine Commune pour structurer un véritable pôle audiovisuel dans cette zone, inscrit dans la dynamique du territoire. Le nouveau zonage menace des emplois et 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

investissements, mais aussi une ambition territoriale construite de longue date par l'entreprise avec les institutions publiques.

La commission attire l'attention de Plaine Commune sur l'importance de permettre à ces activités d'évoluer et de se développer à l'avenir, conformément au projet du territoire. La commission demande en conséquence à Plaine Commune de ne pas morceler le terrain mais de garder un zonage UA continu couvrant les parcelles cadastrées OE 135, 201, 199 et 215 à l'ouest du secteur Marcreux.

La révision d'un PLUI ne peut conduire à chasser des activités économiques florissantes de son territoire, qui plus est, quand elles s'inscrivent pleinement dans les orientations du projet du territoire.

La commission n'est donc pas favorable au reclassement des parcelles cadastrées OE 135,201,199, et 215 de la zone UA située à l'ouest dans le secteur Marcreux.

Ce sujet fera l'objet d'une **RESERVE** dans l'avis de la commission

RECOMMANDATION N° 18 : La commission recommande également de vérifier sur le reste de la zone UA secteur Marcreux, la situation des activités présentes en 2025, leur qualité de propriétaire ou de locataire, leurs besoins de développement en matière de foncier et encourage vivement l'EPT à adapter en conséquence la zone UA dans ce secteur pour protéger l'activité économique.

## 5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de PLUi et analysé toutes les observations qui ont été faites.

Elle a apprécié la qualité des documents qui constituent ce nouveau projet. Elle a donné tout au long de son rapport des appréciations qui, si elles sont suivies d'effets, pourraient continuer à enrichir la réflexion.

Elle retient plus précisément les recommandations figurant au paragraphe 4 ci-dessus qui, selon elle, sont de nature à améliorer le projet sans mettre en cause son économie générale.

In fine, la commission d'enquête à l'unanimité donne **UN AVIS FAVORABLE** à la révision du PLUI de l'EPT PLAINE-COMMUNE sous **UNE RESERVE** :

**La commission s'oppose au reclassement des parcelles cadastrées OE 135, 201, 199, 215 de la zone UA située à l'ouest dans le secteur Marcreux et demande que soient mises à jour en conséquence l'OAP Sectorielle N°4 Aubervilliers – Marcreux et l'OAP Seine et Canal Saint-Denis.**

Fait à Saint-Denis le 28 juillet 2025

Marcel LINET Président



Charlotte CAILLAU Commissaire-enquêtrice



Alain GILLES Commissaire-enquêteur

